

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14 /2023/DS-ST

Ngày: 27-07-2023

“Tranh chấp về dân sự -

Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Lâm;

Ông Lê Văn Thung;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Nhật - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27/7/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Tỉnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 115/2020/TLST-DS ngày 31/12/2020, về việc tranh chấp: “Tranh chấp dân sự- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 06 năm 2023 giữa:

- Nguyên đơn: 1/ Chị Lâm Thị Thu P, sinh năm 1972;

2/ Anh Nguyễn Hữu H, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Số nhà C, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị P và anh H là: Anh Hứa Văn Đ, sinh năm 1967; Địa chỉ: số A, Ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: 1/ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1952;

2/ Chị Huỳnh Thị Kim L, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Số nhà F, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Anh Huỳnh Thanh H2, sinh năm 1980;

4/ Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Số nhà F, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

5/ Anh Nguyễn Phước T, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Số nhà F, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: B, 9867 M, T, G.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, chị L, anh H2, anh S và anh T là: Anh **Nguyễn Phước T1**, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số B, đường T, L, L, thị xã T, tỉnh An Giang.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn chị Lâm Thị Thu P và anh Nguyễn Hữu H có anh Hứa Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 11/12/2019, anh H và chị P với hộ bà Nguyễn Thị H1 có lập tờ thỏa thuận (về việc chuyển nhượng QSD đất), anh H và chị P nhận chuyển nhượng đất hộ bà H1 phần diện tích 700m² thuộc đất số 117, tờ bản đồ số 83 và đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Ghi chú: thửa đất có 204,6m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ E), mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm do hộ bà Nguyễn Thị H1 đứng tên người sử dụng đất, địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, giá 1.300.000đồng, đã đưa cọc 200.000.000đồng, phí chuyển nhượng chia đôi mỗi bên một nửa, nếu bên nào không thực hiện đúng thỏa thuận thì chịu bồi thường bằng 02 lần tiền cọc, trả lần thứ hai 100.000.000đồng, trả lần thứ ba 600.000.000đồng và có xác định: "... Số tiền nhận 03 lần trước sau có liên quan đến tờ thỏa thuận mua bán đất đã được hai bên lập ngày 11/12/2019. Bên bán đất phải hoàn thành các thủ tục giấy tờ về việc chuyển nhượng QSD đất cho bên mua. Nếu không hoàn thành thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận. Số tiền còn lại là 400.000.000đồng đến khi nào bên mua nhận được QSD đất thì sẽ trả tiền đủ cho bên bán. Lời hứa hết tháng giêng âm lịch 2020 bên bán dọn dẹp nhà cửa trả mặt bằng cho bên mua. Bên mua và bên bán đã được thống nhất chung giấy giao và trả tiền này" trong "giấy giao và nhận tiền bán 700 mét vuông đất vườn lập ngày 16 tây tháng 01 năm 2020"; Đồng thời, bà Nguyễn Thị H1 có giao cho chúng tôi đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Hộ bà Nguyễn Thị H1 của đất chuyển nhượng là thửa 117, tờ bản đồ số 83, diện tích: 700 m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Hết hạn hộ bà Nguyễn Thị H1 không thực hiện, nên chúng tôi có nộp tờ tường trình gửi ấp H hòa giải, nhưng không thành.

Do đó, chúng tôi yêu cầu Tòa án buộc hộ bà Nguyễn Thị H1, Huỳnh Thị Kim L, Nguyễn Phước T, Nguyễn Thanh S, Huỳnh Thanh H2:

1. Có nghĩa vụ thực hiện các loại giấy tờ, chịu một nửa phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chúng tôi được đứng tên quyền sử dụng đối với thửa |117, tờ bản đồ số 83, diện tích: 700 m² (Ghi chú: Thửa đất có 204,6 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ E), mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. địa chỉ thửa đất tại: ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng để giao cho chúng tôi được quyền sử dụng đối với thửa 117, tờ bản đồ số 83, diện tích: 700 m² (Ghi chú: Thửa đất có 204,6 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ E), mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại: ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Sau khi hộ bà Nguyễn Thị H1, Huỳnh Thị Kim L. Nguyễn Phước T, Nguyễn Thanh S, Huỳnh Thanh H2 thực hiện các nghĩa vụ ở trên xong, chúng tôi tự nguyện thực hiện nghĩa vụ trả cho hộ bà Nguyễn Thị H1, Huỳnh Thị Kim L, Nguyễn Phước T, Nguyễn Thanh S, Huỳnh Thanh H2 số tiền còn lại là 400.000.000 đồng.

- Trường hợp Nguyễn Thị H1, Huỳnh Thị Kim L, Huỳnh Thanh H2, Nguyễn Thanh S, Nguyễn Phước T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận theo Biên nhận và giao tiền được lập ngày 16/01/2020.

** Bị đơn là thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị H1 ủy quyền cho anh Nguyễn Phước T1 trình bày:*

Phần diện tích 700m² thuộc đất số 117, tờ bản đồ số 83 và đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ bà H1 chứ không phải cấp cho cá nhân bà H1, do đó, việc bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh H, chị P, các thành viên trong hộ không đồng ý. Nên nay bà H1 đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho anh H và chị P 900 triệu đồng và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, đồng ý hỗ trợ 20 triệu đồng cho anh H, chị P. Yêu cầu anh H và chị P trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà H1 tại thửa 117, tờ bản đồ số 83.

** Đại diện Viện Kiểm Sát phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và ý kiến trình bày của các bên đương sự: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà P với bà H1 là vô hiệu; Buộc bà H1, chị S, anh L liên đới thực hiện nghĩa vụ bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận như thỏa thuận.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Lâm Thị Thu P và anh Nguyễn Hữu H đối với hộ bà Nguyễn Thị H1 gồm: bà Nguyễn Thị H1, Huỳnh Thị Kim L, anh Nguyễn Phước T, Nguyễn Thanh S, Huỳnh Thanh H2 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại phần diện tích 700m² thuộc thửa số 117, tờ bản đồ số 83, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh

Đồng Tháp; nên quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp dân sự - hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong các đương sự có bị đơn là anh Nguyễn Phước T hiện đang định cư và sinh sống tại nước ngoài nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án tỉnh Đồng Tháp;

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Lâm Thị Thu P và anh Nguyễn Hữu H đối với bên bị đơn; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng: được xác định có diện tích là 700m² thuộc thửa 117, tờ bản đồ số 83; đây là diện tích đất được tách ra từ thửa đất số 01, tờ bản đồ số 83 trên tổng diện tích 1.952,8m², đất tọa lạc tại ấp H, xã V, được Ủy Ban Nhân Dân Huyện L cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 31/12/2010.

Bà H1 thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 700m² với giá 1.300.000.000đ như nguyên đơn trình bày và cũng thừa nhận đã nhận cọc của anh H, chị P số tiền là 900.000.000đ, được thể hiện thông qua “*giấy giao và nhận tiền bán 700 mét vuông đất vườn*” được hai bên lập vào ngày 16/01/2020, bên bán có chữ ký của bà H1, chị L và anh S (con bà H1). Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong thì bà Nguyễn Thị H1 đi làm thủ tục tách thửa đất chuyển nhượng 700m² trong thửa đất số 01, tờ bản đồ 83 của hộ bà H1 ra thành thửa đất số 117, tờ bản đồ số 83, diện tích 700m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1.

Tuy nhiên, khi chị P, anh H yêu cầu bên bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng thì bên bà H1 không đồng ý; chị P, anh H làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết; Tại biên bản hòa giải ngày 16/7/2020 tại Ban N, xã V thì bên bà H1 cũng đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bị P, anh H nhưng đất ở vị trí khác; Vì vậy, bên nguyên đơn không đồng ý. Nay phát sinh tranh chấp tại Tòa án thì bên bà H1 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H, chị P nữa, với lý do là các thành viên trong hộ của bà H1 không đồng ý chuyển nhượng mà chỉ đồng ý trả lại 900.000.000đ đã nhận và hỗ trợ thêm tiền cho anh H, chị P là 20.000.000 đồng.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì phần diện tích đất mà bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho chị P là phần đất nền nhà của con bà H1 đang quản lý, sử dụng, trên diện tích đất có bố nền và có cây trồng xung quanh; Đồng thời, vị trí mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có vị trí nằm giữa các phần đất còn lại của bên bà H1. Do đó, nếu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên anh H, chị P gặp rất khó khăn trong việc sử dụng đất. Trong quá trình xét hỏi tại phiên tòa, bên nguyên đơn có ý kiến, nếu bên bà H1 không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bên chị P, anh H cũng đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu trả lại số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận theo thỏa thuận trong giấy giao kèo chuyển nhượng đất của hai bên.

Hội đồng xét xử xét thấy: việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 700m² đất vườn là có thật, được hai bên thừa nhận; bên bà H1 không đồng ý tiếp tục

thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 700m² đất cho chị P, anh H; nhận thấy, việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do lỗi của phía bên bà H1; Vì vậy, bà H1, chị S, anh L cùng có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại do lỗi của mình. Căn cứ vào tờ thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 11/12/2019 và Giấy giao và nhận tiền bán 700 mét vuông đất vườn cũng đều thể hiện nội dung, nếu bên nào thực hiện không đúng thỏa thuận thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận. Như vậy, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền xong thì nay bà H1 cho rằng các thành viên trong hộ không đồng ý chuyển nhượng. Do bà H1 đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận nên phải có nghĩa vụ bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận là phù hợp với quy định tại điều 328 Bộ luật dân sự. Cụ thể như sau: tổng các lần nhận tiền bên bà H1 đã thừa nhận có nhận là 900.000.000đ, bên bà H1 gồm: bà H1, chị L, anh S phải có nghĩa vụ bồi thường thêm cho anh H, chị P số tiền 900.000.000đ. Tổng cộng là 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp;

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp; Còn bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do bà H1 là người cao tuổi nên được miễn nộp, các thành viên còn lại phải nộp theo quy định.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: số tiền này bên nguyên đơn đồng ý nộp và đã chi xong nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 26, Điều 38, khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 điều 203 Luật đất đai; Điều 328 Bộ Luật Dân Sự; Điều 48 - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

*** Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lâm Thị Thu P và anh Nguyễn Hữu H;

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng “Giấy giao và nhận tiền bán 700 mét vuông đất vườn” được lập ngày 16 tây tháng 01 năm 2020 là giao dịch vô hiệu;

Buộc bà Nguyễn Thị H1, chị Huỳnh Thị Kim L và anh Nguyễn Thanh S có nghĩa vụ liên đới trả lại cho chị P, anh H số tiền cọc đã nhận để chuyển nhượng đất là 900.000.000đ và bồi thường thêm số tiền 900.000.000đ. Tổng cộng là 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chị P, anh H đồng ý trả lại 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 117, tờ bản đồ số 83, diện tích 700m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký hiệu CU 576899 cấp ngày 22/01/2020 cho hộ bà Nguyễn Thị H1;

Về án phí DSST:

Chị Huỳnh Thị Kim L, anh Nguyễn Thanh S phải nộp 44.000.000đ tiền án phí DSST.

Chị P, anh H được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005436 ngày 12/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự Huyện L;

Về chi phí tố tụng khác:

Chị P, anh Hoàng c toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, số tiền này đã nộp và đã chi xong.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- Chi cục THADS H L;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Võ Trinh