TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2019/DS-ST
Ngày: 29-11-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng dân sự vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lệ Mỹ;

2. Ông Bùi Thanh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Khuyến - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trương Quốc Khanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 431/2017/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Ngọc T, sinh năm 1966; hộ khẩu thường trú: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Ngọc T: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984; hộ khẩu thường trú: A, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên lạc: Số E, quốc lộ R, khu phố T, phường Y, thị xã P, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/10/2019).

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn Hồng T, sinh năm 1978

2. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1999

Cùng hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện của nguyên đơn ông L; bị đơn ông T có mặt tại phiên tòa;

- Bị đơn ông T1 có đơn xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08/11/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/6/2019, ngày 08/8/2019 và lời trình bày tranh tụng tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Lê Minh L) trình bày:

Giữa bà Phạm Ngọc T và ông Nguyễn Văn Hồng T có mối quan hệ quen biết.

Bà Phạm Ngọc T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Hồng T và ông Nguyễn Minh T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/12/2016, ngày 06/12/2016, ngày 11/12/2016, cụ thể là diện tích đất 881,5m^2 thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 02/02/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D và yêu Tòa án công nhận cho bà T quản lý, sử dụng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1299, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương gồm: 01 căn nhà có diện tích 72,5m^2 xây dựng năm 2002; 01 chuồng gà diện tích 30m^2 xây dựng năm 2007; 01 chuồng heo diện tích 13m^2; 01 cây tràm trồng năm 2002; 01 cây sơ ri trồng năm 2002; 01 cây mít trồng năm 2012; 01 cây bưởi trồng năm 2002; 02 cây chôm chôm trồng năm 2002; 01 cây xoài trồng năm 2014; 01 cây chôm chôm trồng năm 2012. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Văn Hồng T thanh toán số tiền vay 181.000.000 đồng theo giấy nợ ngày 10/8/2017, ngày 19/9/2017 và ngày 22/9/2017..

Ngoài ra, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có tranh chấp gì khác.

- Tại biên bản làm việc ngày 14/12/2017, ngày 30/3/2018, ngày 03/4/2018 và lời trình bày tranh tụng tại phiên tòa bị đơn (ông Nguyễn Văn Hồng T***) thể hiện:***

Ông Nguyễn Văn Hồng T chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà T diện tích đất chiều ngang là 10m, chiều dài 39,06m (ký hiệu A) và diện tích đất chiều ngang 04m, chiều dài 40,8m (ký hiệu E) trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 02/02/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Giá trị chuyển nhượng 02 phần đất trên buộc bà T phải thanh toán cho ông T theo giá trị thị trường mua bán tại địa phương. Trong trường hợp bà T không đồng ý thì ông T trả lại số tiền đã nhận cọc và tiền vay là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) theo giấy mua bán đất đặt tiền cọc ngày 01/12/2016 và ngày 06/12/2016. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày

17/4/2018 của nguyên đơn thì ông T đồng ý thanh toán cho bà T số tiền vay 181.000.000 đồng (một trăm tám mươi mốt triệu đồng).

Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến tranh chấp gì khác.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/01/201, bị đơn (ông Nguyễn Minh T1***) thể hiện:*** Thống nhất với ý kiến của ông T chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà T diện tích đất chiều ngang là 10m, chiều dài 39,06m (ký hiệu A) và diện tích đất chiều ngang 04m, chiều dài 40,8m (ký hiệu E) trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 02/02/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa: Quan hệ pháp luật của vụ kiện là "Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản". Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tống đạt các văn bản tố tụng đúng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục. Về nội dung vụ án, ngày 01/12/2016, ông T, ông T1 có chuyển nhượng cho bà T phần đất có diện tích chiều ngang 05m, chiều dài hết đất thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 75.000.000 đồng và bên mua bà T đã đặt cọc trước số tiền 60.000.000 đồng. Ngày 06/12/2016, ông T và ông T1 có chuyển nhượng cho bà T phần đất có diện tích chiều ngang 15m, chiều dài hết đất với giá 270.000.000 đồng và bên mua bà T đã đặt cọc trước số tiền 180.000.000 đồng. Ngày 11/12/2016, ông T, ông T1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà T phần đất có diện tích chiều ngang 04m, chiều dài hết đất với giá 50.000.000 đồng và bên mua bà T đã thanh toán hết số tiền trên cho ông T. Phần đất mua bán trên thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng mua bán đất chỉ lập bằng giấy tờ tay và ký tên xác nhận nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực văn bản là vi phạm về hình thức, nội dung quy định tại Điều 122, 124, 134 Bộ luật dân sự năm 2005; đo đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng giao dịch dân sự vô hiệu là hoàn trả lại tài sản cho nhau đã nhận, cụ thể ông T, ông T1 phải trả lại cho bà T tổng số tiền đã nhận 443.000.000 đồng theo chứng cứ ngày 01/12/2016, ngày 06/12/2016, ngày 11/12/2016; phía bà T giao lại cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01872 QSDĐ/QĐ-UB ngày 01/8/2002 cấp cho ông (bà) Nguyễn Văn Hồng T là phù hợp với quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự. Đồng thời, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để cho các đương sự tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp nhằm đảm bảo quyền lợi, ích hợp pháp của đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện ngày 08/11/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/6/2019, ngày 08/8/2019, nguyên đơn bà Phạm Ngọc T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Hồng T, ông Nguyễn Minh T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/12/2016, ngày 06/12/2016, ngày 11/12/2016 và đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Văn Hồng T thanh toán số tiền vay 181.000.000 đồng. Do đó, xác định tư cách tham gia tố tụng là phù hợp với với quy định tại khoản 2, khoản 3, Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và phần đất tranh chấp có diện tích 881,5m^2 thuộc thửa đất số 1299, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xác định quan hệ tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản".

[2] Về nội dung vụ án: Bà Phạm Ngọc T và ông Nguyễn Văn Hồng T, ông Nguyễn Minh T1 có ký kết hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc ngày 01/12/2016 với diện tích chiều ngang dài 05m, chiều dài hết đất với giá trị 75.000.000 đồng và bà T đã đặt cọc trước 60.000.000 đồng. Ngày 06/12/2016, ông T, ông T1 đồng ý chuyển nhượng diện tích đất chiều ngang 15m, chiều dài hết đất với giá trị 270.000.000 đồng và bà T đặt cọc trước 90.000.000 đồng. Ngày 11/6/2016, ông T, ông T1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà T diện tích đất có chiều ngang 04m, chiều dài hết đất với giá trị 50.000.000 đồng và bà T đã thanh toán xong số tiền này. Phần đất chuyển nhượng có tổng chiều ngang 24m, chiều dài hết đất thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Khi chuyển nhượng đất hai bên chỉ lập giấy tờ tay thể hiện nội dung "Giấy hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc và biên nhận thỏa thuận nhượng đất". Sau nhiều lần bà T yêu cầu ông T, ông T1 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng phía bị đơn không thực hiện dẫn đến hai bên phát sinh tranh chấp. Ngược lại ý kiến của bị đơn ông T chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà T diện tích đất chiều ngang là 10m, chiều dài 39,06m (ký hiệu A) và diện tích đất chiều ngang 04m, chiều dài 40,8m (ký hiệu E) trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 02/02/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Giá trị chuyển nhượng 02 phần đất trên bà T phải thanh toán cho ông T theo giá trị thị trường mua bán tại địa phương.

[3] Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất tranh chấp có tổng diện tích 881,5m^2 thuộc thửa đất số 1299, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 106-2018 ngày 02/02/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D và cùng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp ngày

25/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tiếng gồm có: 01 căn nhà diện tích 72,5m^2 xây dựng năm 2002; 01 chuồng gà diện tích 30m^2 xây dựng năm 2007; 01 chồng heo diện tích 13m^2; 01 cây tràm, 01 cây sơ ri, 01 cây mít, 01 cây bưởi, 02 cây chôm chôm đều được trồng năm 2002; 01 cây xoài trồng năm 2014; 01 cây chôm chôm trồng năm 2012.

Ngày 01/12/2016, ngày 06/12/2016, ngày 11/12/2016, giữa ông Nguyễn Văn Hồng T, ông Nguyễn Minh T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích đất có chiều ngang 24m, chiều dài hết đất và ông T, ông T1 đã nhận tiền cọc của bà Phạm Ngọc T tổng số tiền 290.000.000 đồng (bao gồm 60.000.000 đồng giấy mua bán đất đặt tiền cọc ngày 01/12/2016; 180.000.000 đồng giấy mua bán đất đặt tiền cọc ngày 06/12/2016 và 50.000.000 đồng giấy biên nhận thỏa thuận nhượng đất ngày 11/12/2016). Bà T là người lập giấy mua bán và bên ông T, ông T1 đồng ý tự nguyện ký tên xác nhận và có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Kim C. Đồng thời phía ông T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01872 QSDĐ/QĐ-UB ngày 01/8/2002 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn Hồng T cho bà T giữ để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 11/12/2016 đến ngày 15/5/2017 thì phía ông T1, bà C tiếp tục nhận thêm của bà T tổng số tiền 153.000.000 đồng thể hiện mặt sau có chữ viết, chữ ký của ông T1, bà C trên "giấy hợp đồng mua bán đất đặt cọc ngày 01/12/2016" số tiền 43.000.000 đồng; "giấy hợp đồng mua bán đất đặt cọc ngày 06/12/2016" số tiền 70.000.000 đồng; "Giấy biên nhận thỏa thuận nhượng đất ngày 11/12/2016" số tiền 40.000.000 đồng. Trong quá trình làm việc tại Tòa án phía ông T xác nhận rằng ông Nguyễn Minh T1 là con của ông T, còn bà Nguyễn Thị Kim C có quan hệ chung sống như vợ chồng với ông T từ năm 2011 nhưng không có đăng ký kết hôn gì. Việc bà C cùng với ông T1 nhận số tiền 153.000.000 đồng của bà T là theo yêu cầu của ông T nhằm mục đích để lo chữa bệnh cho ông T, hoàn toàn không có liên quan gì đến bà C và ông T1. Thời gian từ tháng 8 năm 2017, bà C đã bỏ nhà đi đâu và làm gì thì ông T hoàn toàn không biết tin tức và hoàn toàn phù hợp với biên bản xác minh ngày 27/6/2018 tại Công an xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không đưa bà Nguyễn Thị Kim C tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Như vậy, tổng số tiền mà phía bị đơn ông T, ông T1 đã nhận của bà T là 443.000.000 đồng và nhiều hơn 48.000.000 đồng so với thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đất ngày 01/12/2016, ngày 06/12/2016, ngày 11/12/2016 (tổng giá trị là 395.000.000 đồng) và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu ông T phải hoàn trả lại số tiền chênh lệch 48.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Quá trình làm việc phía ông T không thừa nhận chữ ký và dấu lăn tay của mình trên chứng cứ "giấy hợp đồng mua bán đất đặt cọc ngày 01/12/2016" và "Giấy biên nhận thỏa thuận nhượng đất ngày 11/12/2016". Vì vậy, ngày 31/01/2019, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng ban hành quyết định trưng cầu giám định số 01/2019/QĐ-TCGĐ để giám định chữ ký tên và dấu vân tay màu

đỏ của bị đơn tại Công an tỉnh Bình Dương. Tại kết luận giám định số 36/GĐ-PC09 ngày 28/02/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương khẳng định chữ ký mang tên "Nguyễn Văn Hồng T" dưới mục "Bên bán" trên "Giấy hợp đồng mua bán đất đặt tiền cọc ngày 01/12/2016" và dưới mục "Bên An (chồng)" tên "Biên nhận (Thỏa thuận nhượng đất) ngày 11/12/2016 so với chữ ký của Nguyễn Văn Hồng T trên tài liệu mẫu do cùng một người ký ra. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định ông T, ông T1 đồng ý chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà T là hoàn toàn có thật. Việc bà T không thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp với lý do vào thời gian tháng 2 năm 2017, ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Trung K, sinh năm 1983; hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với diện tích đất 565,4m^2 thuộc thửa đất số 1298 tách từ thửa đất 555 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Hồng T nên ông K, ông T có đến gặp bà T để mượn giấy chứng nhận quyền sử đất số 01872 QSDĐ/QĐ-UB ngày 01/8/2002 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được bà T đồng ý thể hiện tại chứng cứ "Giấy cam kết ngày 06/01/2017". Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông K thì ông T lại không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T; điều này hoàn toàn mâu thuẫn với ý kiến của ông T *"Tôi đồng ý để ông K giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất còn lại cho bà* T*"* trong giấy cam kết nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã ban hành quyết định buộc các bên đương sự thực hiện hình thức hợp đồng theo quy định của pháp luật số 04/2018/QĐ-DS ngày 15/6/2018 về việc hoàn chỉnh, thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng phía ông T, ông T1 vẫn không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình; xét đây là lỗi bị đơn nhằm trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết. Mặc dù việc giao kết hợp đồng dân sự giữa bà T và ông T, ông T1 khi ký hợp đồng chuyển nhượng không lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về hình thức quy định tại Điều 689, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005 nhưng bên bán đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua giữ và bên mua đã hoàn thành xong nghĩa vụ thanh toán tiền nên giao dịch trên có nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 122, 697, 699, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005. Từ những phân tích nêu trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu quyền tài sản của nguyên đơn thì Hội đồng xét xử xem xét công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2016, ngày 06/12/2016 và ngày 11/12/2016 là giao dịch dân sự hợp pháp và giao cho bà T được quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích là 881,5m^2 thuộc thửa đất số 1299, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cùng tài sản gắn liền với đất. Việc ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01872 QSDĐ/QĐ-UB ngày 01/8/2002 cấp cho ông (bà) Nguyễn Văn Hồng T, thấy rằng theo hướng dẫn nghiệp vụ số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 (mục II) của Tòa án nhân dân tối cao thì "trường hợp khi giải quyết vụ việc dân sự có liên quan đến quyết định cá biệt nhưng không cần thiết phải hủy quyết định cá biệt đó và việc không hủy quyết định đó vẫn đảm bảo giải

quyết đúng đắn vụ việc dân sự….” và có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T là hợp pháp thì không cần thiết phải hủy phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T mà chỉ cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền để điều chỉnh lại cho phù hợp với quyết định của Bản án. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bà T đồng ý hỗ trợ chi phí cho ông T số tiền 100.000.000 đồng, xét đây là ý chí tự nguyện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Trong quá trình tạm ngưng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ về hồ sơ cấp quyền sử quyền sử dụng đất cho hộ (ông, bà) Nguyễn Văn Hồng T. Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng có công văn số 415/TA-DS ngày 25/10/2015 về việc xác định quyền sử dụng đất và tham gia tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện D, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D nhưng đến ngày 11/11/2019 phía Tòa án chỉ nhận được văn bản trả lời số 895/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D và chưa nhận được văn bản ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện D nên Tòa án căn cứ vào Công văn số 895/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 11/11/2019 làm tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử đất số 01872 QSDĐ/QĐ-UB ngày 01/8/2002 trong sổ hộ khẩu có tên các thành viên khác bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị Hồng G, ông Nguyễn Trần Hồng A, bà Nguyễn Trần Thị Hồng L. Tòa án tiến hành làm việc ngày 05/11/2019 với các đương sự nhưng không đồng ý ký tên vào biên bản nên Tòa án không xem xét ý kiến của họ.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản giữa bà Phạm Ngọc T và ông Bùi Văn Hồng T buộc thanh toán tổng số tiền là 181.000.000 đồng. Xét thấy nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp là “Giấy có nội dung vay tiền ngày 10/8/2017”, ông T vay 175.000.000 đồng; “Ngày 19/9/2017, ông T vay 5.000.000 đồng” và ngày 22/9/2017, bà C nhận số tiền 1.000.000 đồng”. Giấy vay tiền do bà T là người lập trên cùng một tờ giấy và ông T, bà C ký tên xác nhận, mục đích ông T vay số tiền cũng là để chữa bệnh cá nhân mình và bà C ký tên xác nhận số tiền 1.000.000 đồng là theo yêu cầu của ông T, không có liên quan gì đến bà C. Trong quá trình làm việc và tại phiên tòa, phía bị đơn ông T thừa nhận và đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận và hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 463, 466, 469, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 181.000.000 đồng (một trăm tám mươi mốt triệu đồng).

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là chưa phù hợp. Đối với ý kiến đề nghị định giá lại tài sản tranh chấp, tuy nhiên tại biên bản làm việc ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng thể hiện các đương sự không có đơn yêu cầu định giá lại tàn sản nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về các chi phí tố tụng khác:

- Chi phí trích lục hồ sơ địa chính 450.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

- Chi phí đo đạc: 873.947 đồng và bà T đã nộp xong theo biên bản thanh lý hợp đồng đo đạc số 546/5/TLHĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 23/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D nên cần buộc ông T phải trả lại cho bà T.

- Chi phí định giá tài sản: 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng) và bà T đã nộp xong nên ông T phải trả lại ½ là 350.000 đồng cho bà T.

- Chi phí giám định là 3.050.000 đồng theo phiếu thu tiền quyển số 02, ngày 28/02/2019 của Phòng kỷ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương. Chi phí đi lại 400.000 đồng. Tổng cộng là 3.450.000 đồng và bà T đã nộp tạm ứng. Vì vậy, ông T phải trả lại cho bà T số tiền 3.450.000 đồng.

[8] Án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 235, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, 127, 697, 699, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 100, 105 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều 463, 466, 468, 469, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2, Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc T đối với bà ông Nguyễn Văn Hồng T, ông Nguyễn Minh T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận "giấy mua bán đất đặt tiền cọc ngày 01/12/2016", "Giấy mua bán đất đặt tiền cọc ngày 06/12/2016" và "Giấy biên nhận thỏa thuận nhượng đất ngày 11/12/2016" là giao dịch dân sự hợp pháp.

Buộc ông Nguyễn Văn Hồng T, ông Nguyễn Minh T1 phải giao cho bà Phạm Ngọc T quản lý, sử dụng diện tích đất 881,5m^2 thửa đất số 1299, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cùng tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 căn nhà diện tích 72,5m^2 xây dựng năm 2002; 01 chuồng gà diện tích 30m^2 xây dựng năm 2007; 01 chồng heo diện tích 13m^2; 01 cây tràm, 01 cây sơ ri, 01 cây mít, 01 cây bưởi, 02 cây chôm chôm đều được trồng năm 2002; 01 cây xoài trồng năm 2014; 01 cây chôm chôm trồng năm 2012. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Bà Phạm Ngọc T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Kiến nghị Uỷ ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01872 QSDĐ/QĐ-UB ngày 01/8/2002 cấp cho ông (bà) Nguyễn Văn Hồng T để điều chỉnh lại theo quyết định của bản án này.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Ngọc T thanh toán cho ông Nguyễn Văn Hồng T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc T đối với ông nguyễn Văn Hồng T về việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Hồng T thanh toán cho bà Phạm Ngọc T số tiền 181.000.000 đồng (một trăm tám mươi mốt triệu đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Chi phí tố tụng khác:

- Chi phí trích lục hồ sơ địa chính 450.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

- Chi phí đo đạc: 873.947 đồng và bà T đã nộp xong theo biên bản thanh lý hợp đồng đo đạc số 48/3/TLHĐ-CNVPĐKĐĐ ngày 02/02/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Do đó, ông T phải trả lại cho bà T số tiền 873.947 đồng (tám trăm bảy mươi ba ngàn chín trăm bốn mươi bảy đồng).

- Chi phí định giá tài sản: Số tiền 700.000 đồng và bà T đã nộp xong nên ông T phải trả lại cho bà T ½ là 350.000 đồng (ba trăm năm mươi ngàn đồng).

- Chi phí giám định: Số tiền 3.450.000 đồng và bà T đã nộp xong nên ông T phải trả lại cho bà T số tiền 3.450.000 đồng (ba triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Hồng T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 9.050.000 đồng (chín triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) đối với tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản.

- Bà Phạm Ngọc T phải nộp 5.000.000 đồng và được khấu trừ 9.267.000 đồng (chín triệu hai trăm sáu mươi bảy ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0011066 ngày 08/11/2017; số AA/2016/0011683 ngày 17/4/2018; số AA/2016/0031634 ngày 14/6/2019, số AA/2016/0031853

ngày 16/8/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương, hoàn trả cho bà T số tiền 4.267.000 đồng (bốn triệu hai trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

Trường hợp Bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 29/11/2019).

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THA DS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Xuân Nam