

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 150/2021/DS – ST
Ngày: 22/10/2021
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và
tài sản khác gắn liền với đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đức Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Nam
2. Ông Đặng Hữu Tấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Bích và Bùi Thị Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nhựt – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 71/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 333/2021/QĐXXST – DS ngày 02 tháng 7 năm 2021 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 398/2021/TB-TA, ngày 21/7/2021; 599/2021/TB-TA ngày 19/8/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 642/2021/TB-TA ngày 20/9/2021, giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Ông Phạm Việt D, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số A, đường LTT, Phường B, Quận C, TP. Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số D, khóm HT, phường MT, thành phố LX, tỉnh An Giang.

- Bà Trần Thị Bạch T, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số D, khóm HT, phường MT, thành phố LX, tỉnh An Giang.

+ Bị đơn:

1/Bà Bùi Lê Bảo M, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số E, đường THĐ, khóm F, phường L, thành phố LX, tỉnh An Giang.

2/ Ông Phan Nhựt L, sinh năm 1986;

Địa chỉ: G, PCL, khóm TP, phường MQ, thành phố LX, tỉnh An Giang.

3/ Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1978;

4/ Bà Nguyễn Hồ Đỗ Th, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số H đường TNH, phường MP, thành phố LX, An Giang.

(Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và trong quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn trình bày:***

Vào ngày 30/10/2020 ông D, bà T có chuyển nhượng cho bà Bùi Lê Bảo M, ông Phan Nhựt L, ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Hồ Đỗ Th diện tích đất 325,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 325357, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01180 QSDĐ/Ad, thửa đất số 224, tờ bản đồ số 014, đất tọa lạc tại số K, đường TQD, khóm ĐA, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang. Do Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang cấp ngày 27/04/2015 cho ông Phạm Việt D và bà Trần Thị Bạch T. Trên đất có 01 căn nhà cấp (hạng) 2, diện tích 1021,62m², kết cấu sàn lầu lững bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép + tole, nền vách gạch, có 6 tầng, xây dựng vào năm 2007. Nhà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 89883302860057, hồ sơ gốc số: 005-73, do Ủy ban nhân dân thành phố LX, tỉnh An Giang cấp ngày 28/04/2008, được xác định lại ngày 27/04/2015 cho ông Phạm Việt D và bà Trần Thị Bạch T.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/10/2020 giữa hai bên có lập thành văn bản, do bà Bùi Lê Bảo M đứng tên đại diện nhận chuyển nhượng trên hợp đồng, được công chứng tại Văn phòng công chứng LX, số công chứng: 2769, quyền số 18TP/CC-HĐGD, bà M có ký tên, giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 8.500.000.000 nhưng giá thỏa thuận trên thực tế là 20.000.000.000 đồng.

Bà M, ông L, ông T, bà Th đã thanh toán trước cho ông D, bà T số tiền là 8.500.000.000 đồng, còn nợ lại 11.500.000.000 đồng. bà M, ông L, ông T, bà Th cam kết sau khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Lê Bảo M xong, thời hạn 20 ngày sau sẽ trả số tiền còn nợ lại cho ông D, bà T (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ông D, bà T đang giữ).

Nhưng sau khi bà Bùi Lê Bảo M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 959952, số vào sổ cấp GCN số CS07150 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 17/11/2020 cho bà Bùi Lê Bảo M đến nay bà M, ông L, ông T, bà Th vẫn cứ trốn tránh, hứa hẹn mà không trả số tiền nợ 11.500.000.000 đồng như đã thỏa thuận cho ông D, bà T.

Ông D, bà T yêu cầu:

+ Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2769 ngày 30/10/2020 được xác lập giữa ông D, bà T với bà Bùi Lê Bảo M.

- Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 959952, số vào sổ cấp GCN số CS07150 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 17/11/2020 cho bà Bùi Lê Bảo M. Đất và nhà tọa lạc tại số K, đường TQD, khóm ĐA, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Ngày 24/5/2021, bà Trần Thị Bạch T và ông Phạm Việt D có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. bà T, ông D yêu cầu bà Bùi Lê Bảo M, ông Phan Nhựt L, ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Hồ Đỗ Th liên đới trả số tiền 11.500.000.000 đồng.

* Các bị đơn là ông Huỳnh Văn T, Phan Nhựt L và bà Nguyễn Hồ Đỗ Th và bà Bùi Lê Bảo M không nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

* Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án:

Nguyên đơn bà Trần Thị Bạch T và ông Phạm Việt D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu các bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc bà Bùi Lê Bảo M, ông Phan Nhựt L, ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Hồ Đỗ Th liên đới trả số tiền 11.500.000.000 đồng.

Bị đơn bà Bùi Lê Bảo M trình bày: Đối với hợp đồng chuyển nhượng này bà thống nhất về giá cũng như thời gian xác lập hợp đồng. Tuy nhiên, bà với ông Huỳnh Văn T, Phan Nhựt L và bà Nguyễn Hồ Đỗ Th có hùn vốn để nhận chuyển nhượng phần nhà đất của ông D, bà T, bà đã bỏ ra trước số tiền 8.500.000.000đ, còn số tiền 11.500.000.000đ còn lại là ông Huỳnh Văn T, Phan Nhựt L và bà Nguyễn Hồ Đỗ Th phải có trách nhiệm trả cho bà T, ông D. bà M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Huỳnh Văn T, ông Phan Nhựt L và bà Nguyễn Hồ Đỗ Th trình bày: Thống nhất với nguyên đơn về thời gian xác lập hợp đồng chuyển nhượng cũng như số tiền còn thiếu ông D, bà T là 11.500.000.000đ. ông T, bà Th, ông L yêu cầu ông D, bà T phải giao các giấy tờ liên quan đến bệnh viện theo tờ cam kết ngày 23/11/2020 thì ông T, bà Th, ông L mới đồng ý trả số tiền 11.500.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tranh chấp giữa bà Huỳnh Thanh T với ông Huỳnh Văn T, Phan Nhựt L và bà Nguyễn Hồ Đỗ Th là tranh chấp về dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều

39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết.

[2] Về nội dung:

Vào ngày 30/10/2020 ông D, bà T có chuyển nhượng cho bà Bùi Lê Bảo M, ông Phan Nhựt L, ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Hồ Đỗ Th diện tích 325,3m² đất và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp (hạng) 2, diện tích 1021,62m², kết cấu sàn lầu lững bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép + tole, nền vách gạch, có 6 tầng. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/10/2020 giữa hai bên có lập thành văn bản, do bà Bùi Lê Bảo M đứng tên đại diện nhận chuyển nhượng trên hợp đồng, được công chứng tại Văn phòng công chứng LX, giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 8.500.000.000 nhưng giá thỏa thuận trên thực tế là 20.000.000.000 đồng có lập hợp đồng mua bán viết tay vào ngày 28/10/2020.

Bà M, ông L, ông T, bà Th đã thanh toán trước cho ông D, bà T số tiền là 8.500.000.000 đồng, còn nợ lại 11.500.000.000 đồng, trong vòng 20 ngày 28/10/2020 (ngày lập hợp đồng mua bán viết tay) các bị đơn sẽ trả số tiền còn nợ lại cho ông D, bà T. Sau khi bà Bùi Lê Bảo M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay bà M, ông L, ông T, bà Th vẫn không thực hiện trả số tiền còn nợ là 11.500.000.000 đồng như đã thỏa thuận cho ông D, bà T. Do đó ông D, bà T yêu cầu bà M, ông L, ông T, bà Th phải liên đới trả cho ông, bà số tiền 11.500.000.000đ.

Các bị đơn ông T, ông L và bà Th đồng ý liên đới trả số tiền 11.500.000.000 đồng cho nguyên đơn nếu nguyên đơn cung cấp đầy đủ các giấy tờ của Bệnh viện Nhân dân.

Bà Bùi Lê Bảo M không đồng ý liên đới cùng ông T, ông L và bà Th liên đới trả số tiền 11.500.000.000 đồng cho ông D, bà T vì bà M cho rằng bà góp tiền với ông T, ông L và bà Th chuyển nhượng nhà, đất của ông D, bà T giá 20.000.000.000đồng, phần của bà góp vào là 8.500.000.000đ, bà đã giao cho bà T, Dũng khi ký kết hợp đồng ngày 30/10/2020. Do đó bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, ngày 28/10/2020 ông D, bà T với ông L, bà M, ông T, bà Th có lập hợp đồng mua bán viết tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W325357 và tài sản khác gắn liền với đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 898833028600573 với giá chuyển nhượng 20.000.000.000 đồng, do bà M đại diện đứng tên quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa các bên với giá 20.000.000.000 đồng là sự thật, mặc dù tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, với giá trị ghi trong hợp đồng là 8.500.000.000 đồng, Sau khi ký hợp đồng vào ngày 30/10/2020, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong các thủ tục sang tên chuyển quyền cho bà Bùi Lê Bảo M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX959952, ngày 17/11/2020 nhưng phía bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 11.500.000.000đ còn lại như đã cam kết cho ông D, bà T đã gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp

pháp của nguyên đơn. Mặt khác, đối với hợp đồng này các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, do đó ông D, bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể là ông L, bà M, ông T, bà Th liên đới trả số tiền 11.500.000.000 đồng như đã thỏa thuận là có căn cứ.

Tại phiên phiên tòa bà Bùi Lê Bảo M không đồng ý liên đới cùng ông Phan Nhựt L, ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Hồ Đỗ Th trả cho ông D, bà T số tiền 11.500.000.000đ. bà M cho rằng trong giao dịch này bà đã bỏ ra số tiền 8.500.000.000đ để trả cho ông D, bà T nên bà không có trách nhiệm trả tiếp số tiền còn lại. Xét thấy, căn cứ vào tờ mua bán lập ngày 28/10/2020, nội dung chỉ thể hiện số tiền giao dịch và phương thức thanh toán, ngoài ra không có nêu cụ thể trách nhiệm thanh toán của từng người do đó lời khai nại của bà M là không có căn cứ, cần buộc bà Bùi Lê Bảo M, ông Phan Nhựt L, ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Hồ Đỗ Th liên đới trả cho ông Phạm Việt D, bà Trần Thị Bạch T số tiền 11.500.000.000đ.

Đối với bản cam kết ngày 23/11/2020, tại phiên tòa các bị đơn yêu cầu ông D, bà T phải thực hiện giao đủ các giấy tờ của Bệnh viện Nhân dân thì mới đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 11.500.000.000đ. Xét thấy, trong suốt quá trình tố tụng các bị đơn đã nhận được đầy đủ các văn bản tố tụng, cũng như sau khi Tòa án thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, các bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu phía nguyên đơn phải thực hiện theo nội dung bản cam kết. Mặt khác, qua xem xét nội dung bản cam kết thì thấy các giấy tờ mà phía bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn cung cấp chưa rõ ràng như: chủ trương, quyết định về bệnh viện....., do đó Hội đồng xét xử không xem xét tờ cam kết này.

[3] **Về án phí:** Bà Bùi Lê Bảo M, ông Phan Nhựt L, ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Hồ Đỗ Th phải liên đới chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 177; Điều 271; Điều 273; Điều 147 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 129; 401; 288 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 12; 122 Luật nhà ở năm 2014

- Điều 188 Luật đất đai năm 2013

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn;

- Buộc bà Bùi Lê Bảo M, ông Huỳnh Văn T, Phan Nhựt L và bà Nguyễn Hồ Đỗ Th có nghĩa vụ liên đới trả cho Trần Thị Bạch T, ông Phạm Việt D số tiền vốn là 11.500.000.000đ (mười một tỷ năm trăm triệu đồng)

Về án phí: Bà Bùi Lê Bảo M, ông Huỳnh Văn T, Phan Nhựt L và bà Nguyễn Hồ Đỗ Th phải chịu 119.500.000đ (một trăm mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đối với trường hợp khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi; hoặc khoản tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; hoặc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản trong hoặc ngoài hợp đồng khác mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự ;
- VKSND TPLX;
- THADS TPLX;
- Lưu hồ sơ./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Đức Anh

