TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH THẠNH** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 62/2024/DS-ST
Ngày: 16 - 08 - 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đinh Đắc Tư

Bà Đào Thị Ánh Tuyết

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Lê Văn Hạnh - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện huyện Vĩnh- Thạnh, TP. Cần Thơ *tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Tiến Lễ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 08 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ công khai xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 23/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 07 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Bà Trương Thị Thúy K, sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ.

Theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2024

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Huỳnh H, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Thái Minh L, sinh năm 1986; Trịnh Thị O, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ.

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ

Ông Trương Văn N1, sinh năm 1961; Bà Nguyễn Thị Kiều M, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, Tp Cần Thơ.

Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1980

Địa chỉ: khu vực P, phường T, quận T, Tp Cần Thơ.

(Nguyên đơn ông Ú, đại diện nguyên đơn bà K; Bị đơn bà H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông L, bà O có mặt; Còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày và yêu cầu trong đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với bà H, tại thửa đất số 194, diện tích là 300m^2, loại đất ONT và thửa số 66, diện tích 3.184m^2 loại đất LUC, tổng diện tích 02 thửa đất là: 3.484m^2. Giá chuyển nhượng 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), đã đưa trước cho bà H số tiền là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) vào ngày 31/08/2023 số tiền còn lại là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận khi công chứng hợp đồng sẽ đưa đủ số tiền còn lại.

Hiện toàn bộ hai thửa đất trên ông Ú đang quản lý sử dụng, ông nhận đất canh tác từ ngày 31/08/2023. Hiện hai thửa đất trên ông Ú canh tác lúa và trồng cây lâu năm (dừa), tại sao đến nay hợp đồng chưa thực hiện được thì ông Ú không biết.

Nếu không công nhận được hợp đồng chuyển nhượng thì buộc bà H phải bồi thường gấp đôi số tiền 800.000.000đ đã đưa cho bà H.

Hai thửa đất này do ông Trương Văn N1 đứng tên, nhưng việc bà H chuyển nhượng đất cho ông thì vợ chồng ông N1 biết và đồng ý. Còn việc bà H và ông N1 thương lượng thỏa thuận như thế nào thì ông không biết.

Bị đơn trình bày Nguyễn Thị Huỳnh H trong quá trình giải quyết vụ án, như sau:

Ngày 01/9/2023 tại ấp V, xã V, huyện V, Tp Cần Thơ. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay, hứa sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng khi ông N1 xác định trụ ranh rõ ràng thì ông Ú sẽ mua 02 thửa và ông Á sẽ mua hai thửa. Nhưng đến ngày 08/9/2023 ông Á không đồng ý mua hai thửa nên bà hẹn ông Ú lại hủy cọc, nhưng không thành.

Ngày 26/9/2023 bà có làm đơn tường trình nhờ Ban nhân dân ấp để mời ông Ú lên hòa giải và đồng ý hỗ trợ cho ông Ú một phần lãi suất là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), nhưng ông Ú không đến dự, đến ngày 20/10/2023 ông Ú có đến dự nhưng không thỏa thuận được.

Nay yêu cầu ông Ú phải trả lại phần đất trên cho ông L, bà đồng ý trả lại tiền nhận cọc của ông Ú số tiền là 800.000.000đ đã nhận cho ông Ú, đồng thời đồng ý chịu phạt cọc số tiền 50.000.000đ cho ông Ú.

Việc bà và ông Ú đặt cọc chuyển nhượng đất chứ chưa có bàn giao đất, việc ông Ú sử dụng được đất là do ông Ú tự bao chiếm sử dụng, không có sự đồng ý của bà.

Phần đất trên bà đã chuyển nhượng lại cho ông L rồi, tiền chuyển nhượng bà đã nhận đủ của vợ chồng ông L, ông L đã được đứng tên quyền sử dụng rồi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Thái Minh L và bà Trịnh Thị O, thống nhất trình bày như sau:

Vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng từ bà H toàn bộ diện tích 04 thửa đất số 66, thửa 89, thửa số 123, thửa số 194, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12.572m^2, bao gồm nhiều loại đất, giá chuyển nhượng là 2.600.000.000đ, đã đưa tiền đủ cho bà H (người nhận). Hiện toàn bộ thửa đất trên vợ chồng ông L và bà O đã đứng tên quyền sử dụng. Nhưng hai thửa đất số 194 và thửa số 66 hiện do ông Ú đang quản lý sử dụng vì ông Ú đang có tranh chấp với bà H.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu giao hai thửa đất 194 và thửa 66 thì vợ chồng ông L không đồng ý, vì ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông L. Riêng đối với việc nguyên đơn yêu cầu bà H phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc thì vợ chồng ông L không có ý kiến vì đó là chuyện riêng của bà H và Ú, không liên đến vợ chồng ông L và bà O. Vợ chồng ông L có yêu cầu độc lập: Yêu cầu ông Ú và bà N trả lại thửa đất số 194, diện tích là 300m^2 loại đất ONT và thửa số 66, diện tích 3.184m^2 loại đất LUC, tổng diện tích 02 thửa đất là: 3.484m^2. Đất do vợ chồng ông L tôi đứng tên, nhưng ông Ú đang quản lý sử dụng. Yêu cầu bồi thường thiệt hại 02 mùa lúa với đất tương đương 2,5 công lớn x 2.500kg x 8.000đ = 20.000.000đ/vụ x 2 vụ = 40.000.000đ – 12.000.000đ (chi phí canh tác) = còn lại 28.000.000đ.

+ Bà Nguyễn Thị N là vợ ông Ú, có lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 14/5/2024 thống nhất và tương đồng với lời khai của ông Ú, bà N có yêu cầu giải quyết vắng mặt bà.

+ Ông Trương Văn N1 và bà Nguyễn Thị Kiều M, có ý kiến trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2024 như sau:

Vào năm 2023 vợ chồng ông N1 có chuyển nhượng cho bà H 04 thửa đất số 123, 89, 66 và 194, tờ bản đồ số 11, 12, giá chuyển nhượng là 12.572m^2, với giá chuyển nhượng là 2.450.000.000đ, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ bà H và đã giao đất cho bà H sử dụng, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, có làm hợp đồng đặt cọc trước và sau đó bà H có yêu cầu vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 04 thửa đất trên lại cho vợ chồng ông Thái Minh L, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 26/10/2023. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L thì vợ chồng ông N1 không có nhận tiền gì từ ông L, việc giao nhận tiền là giữa bà H và ông L thì ông không biết, vợ chồng ông chỉ ký tên để hợp thức hóa thủ tục chuyển nhượng đất từ bà H sang cho vợ chồng ông L thôi. Vợ chồng ông N1 chuyển nhượng cho bà H chung 04 thửa đất với giá 2.450.000.000đ, chứ không chia ra từng thửa đất giá bao nhiêu, nên không biết giá trị chuyển nhượng từng thửa đất cụ thể. Vợ chồng ông N1 đã chuyển nhượng đất và đã nhận tiền chuyển nhượng đất đủ từ bà H nên không có ý kiến gì liên quan đến tranh chấp giữa ông Ú với bà H. Đồng thời, vợ chồng ông N1 cũng yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại các nơi các cấp Tòa án.

+ Ông Nguyễn Văn M1, có ý kiến trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 18/7/2024 như sau: Ông không có ký tên vào biên nhận ngày 25/09/2023 để giao số tiền 2.450.000.000đ cho ông N1, bà M, chữ ký trong biên nhận đó không phải của ông, ông không biết ông N1 và bà M là ai, còn chữ ký trong biên nhận đó là của ai

thì ông không biết. Ông có biết bà H, ông có cho bà H vay mượn tiền chứ ông không liên quan gì đến việc mua bán chuyển nhượng đất giữa các bên đương sự đang tranh chấp trong vụ án này. Do không liên quan nên ông đề nghị được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng, tại các nơi các cấp Tòa án.

Tại phiên tòa các đương sự trình bày:

- Đại diện ủy quyền cho ông Ú, trình bày và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị bà H phải có trách nhiệm trả lại cho ông Ú số tiền chuyển nhượng đất là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) và buộc bà H phải bồi thường số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Tổng cộng là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng). Hiện tại phần đất thì ông Ú, bà N đã giao đất cho vợ chồng ông L, bà O rồi.

- Bà H trình bày: Trước đây đã nhiều lần thỏa thuận với ông Ú về việc trả tiền chuyển nhượng đất lại cho ông Ú, nhưng ông Ú không chịu. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông Ú và động viên, phân tích của Hội đồng xét xử thì bà đồng ý trả cho ông Ú số tiền 800.000.000đ và số tiền bồi thường hỗ trợ cho ông Ú là 100.000.000đ. Tổng cộng 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng), như ông Ú yêu cầu tại phiên tòa hôm nay.

- Ông L, bà O: Hiện toàn bộ hai thửa đất vợ chồng ông đã nhận và đang quản lý sử dụng. tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận giải quyết được vụ án. Nên vợ chồng ông L cũng rút lại yêu cầu độc lập đối với ông Ú.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về trình tự thủ tục: Tòa án đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. vợ chồng ông L rút đơn yêu cầu độc lập nên đề nghị đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông L. Đề nghị Hội đồng xét xử tính án phí theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Quá trình giải quyết Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành nên cần đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa một số đương sự có mặt, một số đương sự vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đủ căn cứ để tiếp tục xét xử.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết cụ án cụ thể:

Bà Nguyễn Thị Huỳnh H đồng ý có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Ú số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 194 và 66 là: 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền: 100.000.000đ (một trăm triệu). Tổng cộng: 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng). Đồng thời bà Nguyễn Thị Huỳnh H đồng

ý chịu tiền đo đạc thẩm định, định giá, lệ phí bảng trích đo địa chính. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự nên Hội đồng xét xử công nhận.

Ông Thái Minh L và bà Trịnh Thị O xác nhận đã nhận được đất và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất 194 và 66. Đồng thời, yêu cầu rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập của mình. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Thái Minh L.

[3] Về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, lệ phí bảng trích đo địa chính:

- Về án phí: Các đương sự phải chịu theo qui định của pháp luật, ông Nguyễn Văn Ú thuộc diện người cao tuổi, nên được miễn toàn bộ tạm ứng án phí và án phí.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 39.000.000đ (ba mươi chín triệu đồng).

- Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá, lệ phí bảng trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết: 10.000.000đ (mười triệu đồng). Ông Nguyễn Văn Ú đã tạm ứng và chi xong. Bà Nguyễn Thị Huỳnh H tự nguyện chịu để chuyển trả lại cho ông Nguyễn Văn Ú.

[4] Phần phát biểu của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 155, 165, 227, 228, 229, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

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: Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Huỳnh H.

Công nhận sự tự nguyện, buộc bà Nguyễn Thị Huỳnh H có trách nhiệm trả lại số tiền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ú là: 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) và tự nguyện bồi thường thiệt hại là: 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Tổng cộng: 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Thái Minh L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Ú phải chấm dứt hành vi lấn bao chiếm trái phép và trả lại đất thuộc thửa số 66 và 194 và bồi thường thiệt hại số tiền: 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng), do rút lại yêu cầu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án, chậm trả số tiền trên, thì phải chịu lãi suất phát sinh tương ứng với

số tiền và thời gian chậm trả, mức lãi suất được áp dụng theo qui định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá do Tòa án lập ngày 12/03/2024, bản trích đo địa chính có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai, thuộc sở T, Tp Cần Thơ xác nhận ngày 07/05/2024, để xác định phần đất, tài sản tranh chấp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Huỳnh H phải nộp số tiền án phí là: 39.000.000đ (ba mươi chín triệu đồng).

Ông Thái Minh L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 1.700.000đ (một triệu bảy trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số: 0007040, ngày 14/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Về chi phí đo đạc, định giá và lệ phí bản trích đo địa chính: Hội đồng chi các khoản hết: 10.000.000đ (mười triệu đồng), ông Nguyễn Văn Ú đã nộp tạm ứng và chi xong. Bà Nguyễn Thị Huỳnh H phải nộp lại số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng), để chuyển trả lại cho ông Nguyễn Văn Ú.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án (trích sao án).

"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 thỏa thuận thi hánh 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 Luật thi hánh án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

- TAND TPCT
- VKS huyện;
- Thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Cương Lĩnh