TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 3830/2023/DS-ST

Ngày: 22-9-2023

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 THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Minh Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phan Thị Bé

2. Ông Phạm Văn Tâm

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuyến - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử B Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 703/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5218/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5965/2023/QĐST-DS ngày 08/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1972

Địa chỉ: 187/2 L, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn:

1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1960

Địa chỉ: 1283/11D H, phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1964

Địa chỉ: đường 5, khu phố P, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1965

Địa chỉ: N, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1969

Địa chỉ: đường T, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1971

Địa chỉ: đường 4A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

6. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1974

Địa chỉ: đường 2, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

(Nguyên đơn Lê Văn Đ có mặt; bị đơn bà Phạm Thị H và ông Phạm Văn N có mặt; bị đơn bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18 tháng 7 năm 2022 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Văn Đ trình bày:

Ngày 04/3/2022, ông Đ có ký Hợp đồng mua bán đất với bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P đối với phần đất có diện tích 1.402,4m^2 thuộc một phần thửa 121 và rạch, tờ bản đồ số 43, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, trên phần đất có căn nhà diện tích 110m^2 với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, ông Đệ đã thanh toán đủ tiền mua đất theo Biên bản giao nhận tiền ngày 04/3/2022 có bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P ký tên.

Sau khi nhận đất, ông Đ thuê người cải tạo khu đất, đắp bờ và dạt cây để đưa vào sử dụng. Tổng số tiền ông Đ bỏ ra để cải tạo đất là 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng. Trong quá trình sắp hoàn thiện thì ông Đ bị người của một Công ty (không biết rõ tên Công ty) ngăn chặn, không cho tiếp tục cải tạo đất, nói là đất của họ. Sau đó, ông Đ mới biết là bên bán đã bán nhà và đất trên cho Công ty này trước khi bán cho ông Đ. Ông Đ có liên hệ bên bán thì họ hứa giải quyết và trả lại tiền cho ông Đ nhưng sau đó chỉ có ông P và bà H trả được số tiền 595.000.000 đồng, số tiền còn lại 905.000.000 đồng đến nay phía bị đơn vẫn chưa trả lại hết cho ông Đ.

Nay ông Đ yêu cầu bị đơn gồm bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P thanh toán một lần số tiền 905.000.000 đồng. Đối với số tiền 45.000.000 đồng chi phí ông Đ đã bỏ ra để cải tạo đất, nay ông Đ rút lại yêu cầu này.

Bị đơn bà Phạm Thị T trình bày: Bà T xác định là có cùng các anh chị em trong gia đình ký giấy bán phần đất có diện tích 1.402,4m^2 thuộc một phần thửa 121 và rạch, tờ bản đồ số 43, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, trên phần đất có căn nhà diện tích 110m^2 với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng cho ông Lê Văn Đ. Việc bán đất và nhận tiền đều do ông P thực hiện. Sau khi nhận tiền bán đất, ông P chia cho bà T số tiền 175.000.000 (một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng. Bà T đồng ý trả số tiền đã nhận là 175.000.000 đồng cho ông Đ nhưng hiện chưa có tiền, số tiền nhận đã chi tiêu hết nên đề nghị cho thêm thời gian để thực hiện.

Bị đơn bà Phạm Thị B trình bày: Bà B xác định là có cùng các anh chị em trong gia đình ký giấy bán phần đất có diện tích 1.402,4m^2 thuộc một phần thửa

121 và rạch, tờ bản đồ số 43, phường L, thành phố Thủ Đức, trên phần đất có căn nhà diện tích 110m^2 với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng cho ông Lê Văn Đ. Việc bán đất và nhận tiền đều do ông P thực hiện. Sau khi nhận tiền bán đất, ông P chia cho bà B số tiền 175.000.000 (một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng. Bà B đồng ý trả số tiền đã nhận là 175.000.000 đồng cho ông Đ nhưng hiện chưa có tiền, số tiền nhận đã chi tiêu hết nên đề nghị cho thêm thời gian để thực hiện.

Bị đơn bà Phạm Thị H trình bày: Bà H xác định là có cùng các anh chị em trong gia đình ký giấy bán phần đất có diện tích 1.402,4m^2 thuộc một phần thửa 121 và rạch, tờ bản đồ số 43, phường L, thành phố Thủ Đức, trên phần đất có căn nhà diện tích 110m^2 với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng cho ông Lê Văn Đ. Việc bán đất và nhận tiền đều do ông P thực hiện. Sau khi nhận tiền bán đất, ông P chia cho bà H số tiền 175.000.000 đồng. Bà H đã trả lại số tiền đã nhận là 175.000.000 đồng cho ông Đ.

Bị đơn ông Phạm Văn N trình bày: Ông N xác định là có cùng các anh chị em trong gia đình ký giấy bán phần đất có diện tích 1.402,4m^2 thuộc một phần thửa 121 và rạch, tờ bản đồ số 43, phường L, thành phố Thủ Đức, trên phần đất có căn nhà diện tích 110m^2 với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng cho ông Lê Văn Đ. Việc bán đất và nhận tiền đều do ông P thực hiện. Sau khi nhận tiền bán đất, ông P chia cho ông N số tiền 310.000.000 đồng. Ông N đồng ý trả số tiền đã nhận là 310.000.000 đồng cho ông Đ nhưng hiện chưa có tiền, số tiền nhận đã chi tiêu hết nên đề nghị cho thêm thời gian để thực hiện, mỗi tháng ông N trả từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Văn P trình bày: Ông P xác định là có cùng các anh chị em trong gia đình ký giấy bán phần đất có diện tích 1.402,4m^2 thuộc một phần thửa 121 và rạch, tờ bản đồ số 43, phường L, thành phố Thủ Đức, trên phần đất có căn nhà diện tích 110m^2 với giá 1.500.000.000 đồng cho ông Lê Văn Đ. Sau khi nhận tiền bán đất, ông P nhận số tiền 420.000.000 đồng và ông P đã trả số tiền này lại cho ông Đ vào tháng 9/2022.

Bị đơn bà Phạm Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt không có lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn gồm bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P thanh toán một lần số tiền 905.000.000 đồng với thời hạn 02 tháng kể từ khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn rút lại yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí san lấp là 45.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Văn N đồng ý trả số tiền đã nhận là 310.000.000 đồng cho nguyên đơn nhưng đề nghị cho thêm thời gian để thực hiện, mỗi tháng trả từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng.

Bà Phạm Thị H đã trả số tiền mình đã nhận nên không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biển ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

+ Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đúng quy định pháp luật.

+ Về giải quyết nội dung vụ kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các bị đơn phải chịu án phí theo quy định 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 lời khai của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Văn Đkhởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất, phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa ông Đ xác định là chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền đã nhận, không yêu cầu giải quyết đối với Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/3/2022, đồng thời giữa nguyên đơn và bị đơn cũng đã thống nhất với nhau là trả lại tiền đã nhận. Do đó, đây là quan hệ tranh chấp về "Đòi tài sản" và bị đơn đều cư trú tại thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ông Đ xác định là chỉ yêu cầu cá nhân bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P thanh toán một lần số tiền 905.000.000 đồng nên Tòa án không triệu tập vợ/chồng của bị đơn (nếu có) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Ông Lê Văn Đ khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P trả một lần số tiền còn lại là 905.000.000 đồng.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 31/10/2022 bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn P đều thừa nhận là có ký giấy bán phần đất có diện tích 1.402,4m^2 thuộc một phần thửa 121 và rạch, tờ bản đồ số 43, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất có căn nhà diện tích 110m^2 với giá 1.500.000.000 đồng cho ông Lê Văn Đ, việc bán đất và nhận tiền đều do ông P thực hiện. Sau khi nhận tiền bán đất ông P chia cho bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, bà Phạm Thị L mỗi người 175.000.000 đồng; ông Phạm Văn N 310.000.000 đồng, còn lại ông P giữ.

Bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B đồng ý trả lại số tiền mình đã nhận nhưng cho thêm thời gian để thực hiện vì số tiền đã nhận đã chi tiêu hết nên không thể trả lại ngay.

Tại phiên tòa, ông Phạm Văn N đồng ý trả lại số tiền mình đã nhận nhưng cho thêm thời gian để thực hiện vì số tiền đã nhận đã chi tiêu hết nên không thể trả lại ngay, mỗi tháng ông Nhỏ sẽ trả từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng cho ông Đ.

Bà Phạm Thị H xác định đã trả số tiền 175.000.000 đồng cho ông Đ.

Xét, giữa ông Lê Văn Đ với bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P có ký với nhau Hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà đất ngày 04/3/2022 đối với phần đất có diện tích 1.402,4m^2 thuộc một phần thửa 121 và rạch, tờ bản đồ số 43, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất có căn nhà diện tích 110m^2 với giá 1.500.000.000 đồng, việc mua bán bằng giấy tay, các bị đơn có lập giấy cam kết là "*phần nhà đất nêu trên không có ai tranh chấp và sau này không có tranh chấp hay khiếu nại gì đối với ông Lê Văn Đ về phần nhà đất đã chuyển nhượng để ông Lê Văn Đ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi Nhà nước có chủ trương*…" giấy cam kết này được công chứng tại Văn phòng Công chứng N ngày 04/3/2022. Cùng ngày lập Hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà đất, giấy cam kết, ông Đ đã giao đủ tiền mua đất, đôi bên có lập biên bản giao nhận tiền, thể hiện bên bán đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng của bên mua.

Do việc mua bán không thành nên các bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 1.500.000.000 đồng cho ông Đ và đã trả được số tiền 595.000.000 đồng.

Xét việc nhận tiền đều có bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P ký tên và đều đồng ý trả lại số tiền đã nhận cho ông Đ.

Tuy các bị đơn đã phân chia số tiền bán đất cho nhau nhưng khi nhận tiền các bị đơn ký đã nhận 1.500.000.000 đồng. Khi đôi bên thống nhất với nhau là không bán đất nữa và đồng ý trả tiền thì các bị đơn phải có trách nhiệm cùng trả số tiền còn lại đã nhận cho ông Đ. Đồng thời, số tiền mà các bị đơn khai đã nhận không khớp với số tiền bán đất nên không có căn cứ buộc từng cá nhân bị đơn trả lại số tiền mình đã nhận.

Tại phiên tòa, ông Đ cũng cho thêm thời gian là 02 tháng ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật để các bị đơn trả tiền là cũng tạo điều kiện cho các bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn gồm bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P trả số tiền bán đất đã nhận còn lại là 905.000.000 đồng.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí san lấp là 45.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 160, Điều 164, Điều 166, Điều 280 và Điều 357 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Đđối với bị đơn bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P.

Buộc bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Văn Đ số tiền bán đất đã nhận còn lại là 905.000.000 (chín trăm lẻ năm triệu) đồng, thời hạn thực hiện 02 tháng ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Lê Văn Đ về việc yêu cầu bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P thanh toán chi phí san lấp là 45.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.150.000 (ba mươi chín triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Lê Văn Đ số tiền 29.175.000 (hai mươi chín triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa

án số AA/2021/0028553 ngày 27/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp vắng mặt, thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TANDTP. HCM;
- Viện KSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lương Minh Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Lương Minh Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

Trần Đăng Vạn **Bùi Quang Chính** **Lương Minh Hiếu**