

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM MỸ
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 52/2022/DS-ST

Ngày: 15/12/2022.

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 CẨM MỸ, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Khuyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lại Thị Thúy Hằng

2. Bà Vũ Thị Thùy Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Dương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2020/TLST- DS ngày 16 tháng 4 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2022/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 11 năm 2022; theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 158/2022/QĐST- DS ngày 02 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Đan Ph, sinh năm 1985 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 5/4A, đường C, P. H, Tp. B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Võ Phước H, sinh năm 1965 (*có mặt*).

Địa chỉ: căn hộ 204 chung cư 327/8 đường N, phường N, quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Bà Hồ Kim D, sinh năm 1982 (*có mặt*).

Địa chỉ: 286/3/6, tổ 20, khu V, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị Ngọc T, sinh năm: 1976 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: số 31, tổ 1, ấp B, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: 1/21 đường 33, khu phố 2, P. A, Thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1975 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: số 31, tổ 1, ấp B, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Hồ Thị Yến V, sinh năm 1969 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: 5/4 đường C, Khu phố 5, Phường H, Tp. Biên H, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Kim D, sinh năm 1982 (*có mặt*).

Địa chỉ: số 286/3/6, tổ 20, khu V, Thị trấn L, huyện Long Th, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1965 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: ấp B, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: ấp Bến S, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

4. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1998 (*vắng mặt*).

HKTT: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Chỗ ở hiện nay: 5/4 đường C, Khu phố 5, Phường H, Tp. Biên H, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1974 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: ấp Lò T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Phước H và Bà Hồ Kim D trình bày:***

Vào ngày 18/9/2017, Bà Mai Đan Ph có thỏa thuận chuyển nhượng cho Bà Đỗ Thị Ngọc T diện tích đất 17.503,1m² tọa lạc tại ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 298, 299 tờ bản đồ số 01 xã Bảo B (cũ là thửa 318, tờ bản đồ số 01), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K157005 do ông Phạm Văn Mỹ đứng tên được UBND huyện Xuân Lộc (nay là huyện Cẩm Mỹ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/5/1997, đã chỉnh lý, chuyển nhượng cho Bà Mai Đan Ph, sinh năm 1985, chứng minh nhân dân số 271789539, địa chỉ thường trú 5/4A, đường C, P. H, TP. B, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng số 324, quyền số I/07/TP/CC – SCT/HĐGD được Chủ tịch UBND xã Bảo B chứng thực ngày 11/9/2007, với giá chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng/10.000m², thành tiền là 1.001.500.000 đồng, số tiền chuyển nhượng này là tính theo diện tích đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20030m². Tuy nhiên, thực tế thửa đất số 298, 299 tờ bản đồ số 01 xã Bảo B sau khi đo đạc chỉ có diện tích 17.503,1m² nên giá trị chuyển nhượng là 875.155.000 đồng, theo yêu cầu của Bà T thì giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ là 300.000.000 đồng

Trong ngày 18/9/2017, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất, đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Hồ Thị Yến V, đại diện bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Đoàn Thị N, theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì hạn 30 ngày kể từ ngày 18/9/2017 đến ngày 18/10/2017. Ngay trong ngày 18/9/2017, bà V nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc

từ bà Năm, hẹn đến ngày 18/10/2017 ra công chứng trả đủ số tiền còn lại. Ngày 30/10/2017 Bà T có giao tiếp số tiền 200.000.000 đồng cho người nhận là Nguyễn Văn Lộc (em của Bà Ph); ngày 09/11/2017 Bà T giao tiếp số tiền 250.000.000 đồng, sau khi nhận tiền đặt cọc thì bà V và anh L đã giao lại số tiền mình đã nhận cho Bà Ph. Tổng số tiền Bà Ph đã nhận của Bà T là 550.000.000 đồng.

Vì tin tưởng nên ngày 09/11/2017 mặc dù Bà T chưa giao số tiền chuyển nhượng nhưng Bà Ph vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà T, theo hợp đồng số 15473/2017, quyền số 26/2017/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/11/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai đối với hai thửa đất tranh chấp trên và Bà Ph đã giao cho Bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K157005 do ông Phạm Văn Mỹ đứng tên được UBND huyện Xuân Lộc (nay là huyện Cẩm Mỹ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/5/1997, đã chính lý chuyển nhượng cho Bà Mai Đan Ph. Tuy nhiên đến nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa được thực hiện đến cùng vì Bà T vẫn chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 325.155.000 đồng cho Bà Ph, mặc dù Bà Ph đã nhiều lần yêu cầu Bà T thanh toán nhưng Bà T cố tình tránh né nên đôi bên không gặp nhau được.

Hai thửa đất nêu trên hiện tại Bà Ph vẫn đang quản lý và cho bà Hoàng Thị Bính, ngụ tại ấp Lò Than, xã Bảo B thuê lại để sản xuất theo hợp đồng thuê đất ngày 10/7/2017, ngày 14/5/2022 do hết hạn hợp đồng nên giữa bà và Bà Ph thống nhất gia hạn hợp đồng 03 năm kể từ ngày 14/5/2022 đến ngày 14/5/2025, tiền thuê đất 10 triệu/năm, tiền thuê đất lấy theo năm, việc gia hạn thuê đất được em Bà Ph là bà Dghi vào phần trống của hợp đồng thuê đất ngày 10/7/2017, bà Bính đã trả tiền thuê đất năm 2022 cho Bà Ph. Trên đất tranh chấp hiện tại bà Bính trồng nghệ và chuối.

Khi đo đạc lại thì diện tích đất của thửa 298 theo ranh hiện trạng ít hơn so với ranh bản đồ địa chính, nên Bà Ph yêu cầu Tòa án căn cứ vào diện tích đất thực tế theo hiện trạng của thửa đất số 298, 299 Bà Ph đang sử dụng là 16986,6m² theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 7448/2022 ngày 29/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Cẩm Mỹ và giá trị tài sản tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá ngày 04/8/2022 do Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát thực hiện để giải quyết tranh chấp.

Nay Bà Ph yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15473/2017, quyền số 26/2017/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/11/2017, được xác lập giữa Bà Mai Đan Ph và Bà Đỗ Thị Ngọc T đối với diện tích đất 17.503,1m² thuộc thửa đất số 298, 299, tờ bản đồ số 01 xã Bảo B, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu Bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K157005 do ông Phạm Văn Mỹ đứng tên được UBND huyện Xuân Lộc (nay là huyện Cẩm Mỹ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/5/1997, đã chính lý, chuyển nhượng cho Bà Mai Đan Ph. Bà Ph sẽ trả lại số tiền chuyển nhượng 550.000.000 đồng cho Bà T.

Bà Ph không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng bị hủy trong vụ án này.

Đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 18/9/2017 giữa bà Hồ Thị Yến V và bà Đoàn Thị N. Ngày 14/6/2022 Bà Ph đã có đơn rút yêu cầu khởi kiện này vì mục đích của hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giữa Bà Ph và Bà T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Đối với tiền chi phí tố tụng Bà Ph yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Từ khi thụ lý Tòa án đến nhà Bà Đỗ Thị Ngọc T, ông Nguyễn Ngọc D làm việc cũng như đã tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng cho bị đơn Bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dũng, nhưng Bà T, ông Dũng vẫn vắng mặt nên trong hồ sơ không có lời trình bày của ông Dũng*

Riêng Bà T vào ngày 21/11/2022 có bản tự khai nộp cho Tòa án, theo nội dung bản tự khai thể hiện: Bà T xác nhận bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 298, 299, tờ bản đồ số 01 xã Bảo B, tỉnh Đồng Nai của Bà Mai Đan Ph, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và đến ngày ngày 09/11/2017 thì ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15473/2017, quyền số 26/2017/TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai và hiện tại bà đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K157005 do ông Phạm Văn Mỹ đứng tên được UBND huyện Xuân Lộc (nay là huyện Cẩm Mỹ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/5/1997, đã chỉnh lý, chuyển nhượng cho Bà Mai Đan Ph.

Bà khẳng định đã trả đủ số tiền chuyển nhượng 850.000.000 đồng cho Bà Ph, theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết thì diện tích thực tế của thửa đất số 298, 299 tờ bản đồ số 01 xã Bảo B chỉ còn 17.503,1m², chứ không phải diện tích 20030m² như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi. Nên giá trị chuyển nhượng thực tế của hai thửa đất trên là 850.000.000 đồng chứ không phải 1.001.500.000 đồng. Đối với số tiền 550.000.000 đồng khi bà giao cho Bà T (trong đó gồm cả số tiền bà nhờ bà Năm đặt cọc dùm) thì khi giao số tiền 550.000.000 đồng này đều có sự xác nhận của Bà Ph. Đối với số tiền chuyển nhượng còn lại bà đã giao đủ cho Bà Ph ngay ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 09/11/2017, tại Văn phòng công chứng số 4, nhưng do tin tưởng nhau nên bà không làm văn bản giao nhận và không có xác nhận của bên Bà Ph đối với số tiền này.

Nay bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Ph. Bởi vì yêu cầu khởi kiện của Bà Ph là vô căn cứ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký xác lập giữa bà và Bà Ph là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Việc Bà Ph cho rằng bà chưa trả hết tiền chuyển nhượng là không đúng, bởi vì

trong hợp đồng đặt cọc đã thể hiện rõ khi ra công chứng sẽ chuyển trả hết tiền chuyển nhượng trước khi tiến hành thủ tục công chứng. Nếu bà chưa trả hết tiền thì hai bên không thể tiến hành thủ tục công chứng và Bà Ph không thể đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà giữ được. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà đã nộp hồ sơ để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hồ sơ bị trả lại vì diện tích theo bản trích lục không đúng với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà đã tiến hành hợp đồng đo đạc nhiều lần, đến khi đo được và đầy đủ thủ tục để nộp hồ sơ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì được biết đất đang tranh chấp và có đơn ngăn chặn nên đến nay hồ sơ vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho bà.

**** Theo lời khai trong hồ sơ thể hiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N trình bày:***

Năm 2017, bà môi giới cho Bà T nhận chuyển nhượng của bà Yến Vy một thửa đất có diện tích khoảng 02 mẫu tại xã Bảo B do Bà Mai Đan Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không nhớ rõ số tờ, thửa. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng/10.000.000m², ngày 18/9/2017 bà thay mặt Bà T đặt cọc cho bà V 200.000.000 đồng, sau này việc mua bán và chồng tiền thì do Bà T và bà V tự đi giao dịch và công chứng, bà không biết gì thêm. Bà thấy mình không có quyền và lợi ích gì nên không có ý kiến và không tranh chấp, khởi kiện gì trong vụ án này.

**** Theo hồ sơ thể hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Lộc trình bày:***

Anh là em của Bà Ph, ngày 30/10/2017, anh có thay mặt Bà Ph nhận số tiền 200.000.000 đồng của Bà Đỗ Thị Ngọc T, số tiền này là tiền thanh toán hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2017, sau khi nhận tiền anh đã đưa lại số tiền này cho Bà Ph, anh xác định không liên quan gì đến giao dịch giữa Bà T và Bà Ph. Trong vụ án thì anh không có ý kiến, không yêu cầu và không tranh chấp gì.

Ngày 27/11/2020 anh có đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt.

**** Theo hồ sơ thể hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Bích trình bày:***

Bà bắt đầu thuê đất đang tranh chấp của Bà Mai Đan Ph từ ngày 10/7/2017. Ngày 14/5/2022 do hết hạn hợp đồng nên giữa bà và Bà Ph thống nhất gia hạn hợp đồng 03 năm kể từ ngày 14/5/2022 đến ngày 14/5/2025, tiền thuê đất 10 triệu/năm, tiền thuê đất trả theo năm. Nếu bên cho thuê đất có nhu cầu lấy lại đất trước thời hạn thì trả lại tiền thuê đất và hỗ trợ 20 triệu đồng, việc gia hạn thuê đất được em Bà Ph là bà D ghi vào phần trống của hợp đồng thuê đất ngày 10/7/2017, bà đã trả tiền thuê đất năm 2022 cho Bà Ph. Việc thuê đất không liên quan gì đến chồng bà vì chồng bà đang sống ở Đài Loan, tiền thuê đất là tiền riêng của bà. Trên đất tranh chấp hiện tại bà trồng nghệ và chuối. Tuy nhiên bà không khởi kiện độc lập yêu cầu giải quyết các cây trồng trong vụ án này, sau này bà với Bà Ph sẽ tự giải quyết với nhau. Từ khi bà thuê đất đến nay bà cũng

chưa bao giờ thấy Bà T tới thửa đất đang tranh chấp.

*** Bà Đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Yến V trình bày:**

Thửa đất tranh chấp số 298, 299, tờ bản đồ số 01 xã Bảo B là của Bà Mai Đan Ph. Ngày 18/9/2017 bà V thay mặt Bà Ph thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất này cho Bà Đỗ Thị Ngọc T. Trong ngày 18/9/2017 hai bên có làm hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất, bà V đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Đoàn Thị N đại diện bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà V và bà Năm thay mặt Bà Ph và Bà T ký hợp đồng đặt cọc; bà V đã nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc từ bà Năm, sau khi nhận số tiền này thì bà V đã giao lại cho Bà Ph. Trong vụ án này bà V không tranh chấp và không khởi kiện gì.

Các tài liệu, chứng cứ thu thập được:

- Nguyên đơn cung cấp: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (photo); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản sao); hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất (bản chính); quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 444/2012 (photo); các bản tự khai (bản chính); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mỹ và Bà Ph (bản sao)

- Bị đơn không nộp tài liệu, chứng cứ gì.

- Tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được

Các biên bản lấy lời khai của đương sự (bản chính); Công văn trả lời xác minh tàng thư nhân khẩu của công an huyện Nh (bản chính); công văn thực hiện ủy thác thu thập chứng cứ của Tòa án thị xã Phú Mỹ; phiếu xác minh, biên bản giao văn bản tố tụng (bản chính); Trích lục và trích đo khu đất bản đồ địa chính và sơ đồ chồng ghép (bản chính); phiếu cung cấp thông tin số 60/VPĐK – TTLT ngày 05/10/2020 về cung cấp thông tin thửa đất của VPĐKQSD đất (bản chính); Chứng thư thẩm định giá số 123/2022 ngày 03/10/2022 (bản chính).

*** Đại diện Viện kiểm sát huyện Cẩm Mỹ phát biểu quan điểm:**

+ Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng. Việc thu thập chứng cứ của Tòa án đầy đủ. Việc tuân theo pháp luật của các nguyên đơn thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và không tham dự phiên tòa là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên vụ án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm trên.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Mai Đan Ph:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15473/2017, quyền số 26/2017/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/11/2017 tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai được xác lập giữa Bà Mai Đan Ph và Bà Đỗ Thị Ngọc T đối với thửa đất số 298, 299, tờ bản đồ số 01 xã Bảo B, tỉnh Đồng Nai

Buộc Bà T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K157005 do ông Phạm Văn Mỹ đứng tên được UBND huyện Xuân Lộc (nay là huyện Cẩm Mỹ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/5/1997, đã chỉnh lý, chuyển nhượng cho Bà Mai Đan Ph.

Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Ph về việc hoàn trả lại số tiền 550.000.000 đồng cho Bà T.

Đối với việc giải quyết bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Không có đương sự yêu cầu nên không giải quyết.

Về án phí: theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Mai Đan Ph có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15473/2017, quyền số 26/2017/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/11/2017, được xác lập giữa Bà Mai Đan Ph và Bà Đỗ Thị Ngọc T đối với diện tích đất 17.503,1m² thuộc thửa đất số 298, 299, tờ bản đồ số 01 xã Bảo B, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất tranh chấp tọa lạc tại ấp L, xã Bảo B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

[2] Về thủ tục tố tụng và ủy quyền: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ đối với Bà T, ông Dũng và bà Năm nhưng các đương sự này vắng mặt không có lý do và không có đơn xin vắng mặt. Riêng anh Lộc, bà Bích có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

Bà Mai Đan Ph có văn bản ủy quyền cho ông Võ Phước H và Bà Hồ Kim D làm đại diện, bà Hồ Thị Yến V có văn bản ủy quyền cho Bà Hồ Kim D làm đại diện. Xét việc ủy quyền trên là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định tại Điều 87 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[3] Về nội dung vụ án:

3.1. Về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy, cả Bà Ph và Bà T đều xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đôi bên là có thật, hai bên đã ký đặt cọc 18/9/2017 đến ngày 09/11/2017 thì ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15473/2017, quyền số 26/2017/TP/CC – SCC//HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai, nhưng đến nay vẫn chưa hoàn tất. Bởi vì theo Bà Ph là do Bà T chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, chưa thanh toán số tiền chuyển

nhượng 325.155.000 đồng còn lại cho bà; còn theo Bà T thì bà khẳng định đã chuyển trả đầy đủ tiền chuyển nhượng cho Bà Ph ngay tại ngày ký công chứng.

Đối chiếu với lời khai của các đương sự cũng như các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thì thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2017 thể hiện giá hai bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng/10.000m², thành tiền là 1.001.5000.000 đồng, tuy nhiên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2017 thì diện tích thực tế của thửa 298, 299 tờ bản đồ số 01 chỉ có 17.503,1m², nếu nhân với giá như hai bên đã thỏa thuận thì toàn bộ tiền chuyển nhượng sẽ là 875.155.000 đồng như đại diện nguyên đơn đã trình bày tại phiên tòa hôm nay chứ không phải 1.001.5000.000 đồng. Bà T cho rằng đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 850.000.000 đồng cho Bà Ph, trong đó số tiền 550.000.000 đồng đã được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc, số tiền còn lại được giao đủ ngay trong ngày công chứng 09/11/2017 nhưng do tin tưởng nhau nên không làm giấy tờ. Tuy nhiên đối chiếu trong hợp đồng đặt cọc thì thấy, trong tổng số tiền 550.000.000 đồng thì có 250.000.000 đồng được Bà T và Bà Ph thừa nhận được giao trong ngày 09/11/2017 (Bà T giao số tiền này cho anh L là người nhận) cùng ngày ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên việc Bà T cho rằng số tiền chuyển nhượng còn lại đã được giao đủ và tin tưởng nhau nên không làm giấy tờ là không có cơ sở, vô lý. Bên cạnh đó Bà Ph chỉ thừa nhận số tiền Bà T đã giao cho bà là 550.000.000 đồng, số tiền còn lại không được thừa nhận và Bà T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng đã được bà giao đủ cho Bà T nên không có cơ sở khẳng định Bà T đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho Bà Ph. Do đó chỉ có thể chấp nhận số tiền chuyển nhượng đất thực tế Bà T đã giao cho Bà Ph là 550.000.000 đồng và Bà T phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho Bà T, nhưng đến nay Bà T vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ này.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai về mặt hình thức là đúng theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy định tại Điều 119, 401 của Bộ luật dân sự năm 2015. Đây là loại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo đó Điều 503 quy định về hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: “*Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai*” Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng các bên chưa tiến hành giao đất cho nhau và Bà T vẫn chưa giao đủ tiền chuyển nhượng cho Bà Ph. Do đó xác định việc chuyển nhượng chưa hoàn tất. Theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 các bên chưa tiến hành đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Tại khoản 1 Điều 95 của Luật đất đai quy định: “*đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý...*” khoản 7 Điều 95 của Luật đất đai quy định: “*việc đăng ký đất đai tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính*”. Như vậy có đủ cơ sở khẳng định hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 15473/2017, quyền số 26/2017/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/11/2017, được xác lập giữa Bà Mai Đan Ph và Bà Đỗ Thị Ngọc T đối với diện tích đất 17.503,1m² thuộc thửa đất số 298, 299, tờ bản đồ số 01 xã Bảo B, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chưa phát sinh hiệu lực

Do đó có cơ sở chấp nhận hủy bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ theo khoản 1 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.2. Về việc trả lại số tiền chuyển nhượng:

Bà T đã giao cho Bà Ph với tổng số tiền 550.000.000 đồng, do quen biết và tin tưởng nhau nên mặc dù Bà T chưa thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng còn lại nhưng hai bên vẫn ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng vẫn chưa tiến hành giao đất. Tuy nhiên từ đó đến nay Bà T lại không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại. Theo khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự 2015 thì *“Trong trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền”*. Trong vụ án này, các bên không có văn bản thỏa thuận về việc giải quyết số tiền cọc sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, Bà Ph nhiều lần yêu cầu Bà T thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu nhưng Bà T không thực hiện chứng minh việc các bên đồng ý với việc chuyển số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng thành tiền chuyển nhượng để khấu trừ nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng. Do đó, khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Bà Ph đồng ý trả lại cho Bà T số tiền 550.000.000 đồng cho Bà T nên ghi nhận sự tự nguyện này của Bà Ph.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện buộc Bà T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K157005 do ông Phạm Văn Mỹ đứng tên được UBND huyện Xuân Lộc (nay là huyện Cẩm Mỹ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/5/1997, đã chỉnh lý, chuyển nhượng cho Bà Mai Đan Ph.

Như đã phân tích ở trên do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15473/2017, quyền số 26/2017/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/11/2017, được xác lập giữa Bà Mai Đan Ph và Bà Đỗ Thị Ngọc T đối với diện tích đất 17.503,1m² thuộc thửa đất số 298, 299, tờ bản đồ số 01 xã Bảo B, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chưa phát sinh hiệu lực và do Bà T chậm thực hiện nghĩa vụ nên có cơ sở chấp nhận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Bà Ph xác định đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Bà T và Bà T thừa nhận hiện tại đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Do đó, buộc Bà T có trách nhiệm giao trả lại cho Bà Ph bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K157005 do ông Phạm Văn Mỹ đứng tên được UBND huyện Xuân Lộc (nay là huyện Cẩm Mỹ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/5/1997, đã chỉnh lý, chuyển nhượng cho Bà Mai Đan Ph.

[5] *Về việc giải quyết bồi thường thiệt hại khi hủy bỏ hợp đồng*: Không có đương sự yêu cầu nên không giải quyết.

[6] *Đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 18/9/2017 giữa bà Hồ Thị Yến V và bà Đoàn Thị N.*

Ngày 14/6/2022 Bà Ph có đơn rút yêu cầu khởi kiện này. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Ph là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội nên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này theo quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không ai có yêu cầu khởi kiện gì nên không xem xét.*

[8] *Các vấn đề khác:*

- Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Bà Ph đã nộp tổng chi phí tố tụng là 90.666.000 đồng (gồm chi phí đo đạc đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và Thẩm định giá tài sản). Do yêu cầu khởi kiện của Bà Ph được chấp nhận nên Bà T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này. Bà Ph đã nộp số tiền này nên buộc Bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho Bà Ph toàn bộ chi phí tố tụng trên.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Bà Ph được chấp nhận nên Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Bà Ph có nghĩa vụ trả lại cho Bà T số tiền 550.000.000 đồng nên Bà Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 550.000.000 đồng = 20.000.000 đồng + (4% x 150.000.000 đồng) = 26.000.000 đồng.

[9] Đề nghị của đại diện VKS huyện Cẩm Mỹ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Đối với kiến nghị khắc phục vi phạm là đúng theo quy định của pháp luật nên ghi nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 177, 179, 217; 227, 228, 266, 273, 483 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 119, 328, 401, 423, 424, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các khoản 1, 7 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ -UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Mai Đan Ph.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15473/2017, quyền số 26/2017/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/11/2017, được xác lập giữa Bà Mai Đan Ph và Bà Đỗ Thị Ngọc T đối với diện tích đất 17.503,1m² thuộc thửa đất số 298, 299, tờ bản đồ số 01 xã Bảo B, tỉnh Đồng Nai được công chứng tại Văn phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai.

2. Buộc Bà Đỗ Thị Ngọc T phải giao trả cho Bà Mai Đan Ph bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K157005 do ông Phạm Văn Mỹ đứng tên được UBND huyện Xuân Lộc (nay là huyện Cẩm Mỹ), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/5/1997, đã chỉnh lý, chuyển nhượng cho Bà Mai Đan Ph ngày 21/9/2007.

3. Buộc Bà Mai Đan Ph trả lại số tiền 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng cho Bà Đỗ Thị Ngọc T.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Mai Đan Ph về việc hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 18/9/2017 giữa bà Hồ Thị Yến V và bà Đoàn Thị N do Bà Ph rút yêu cầu khởi kiện.

5. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không tranh chấp và không có yêu cầu giải nên không xem xét.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc Bà Đỗ Thị Ngọc T trả lại cho Bà Mai Đan Ph số tiền chi phí tố tụng là 90.666.000 (chín mươi triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

5. Về án phí:

+ Bà Đỗ Thị Ngọc T phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Mai Đan Ph phải nộp 26.000.000 (hai mươi sáu triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0001767 ngày 05/4/2020 và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0009185 ngày 02/3/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Cẩm Mỹ. Bà Ph còn phải nộp thêm 25.100.000 (hai mươi lăm triệu một trăm ngàn) đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND, tỉnh Đồng Nai.
- VKSND tỉnh Đồng Nai.
- VKSND H. Cẩm Mỹ.
- Thi hành án dân sự H. Cẩm Mỹ.
- Những người tham gia tố tụng.
- Lưu án văn.
- Hồ sơ vụ án.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký và đóng dấu)

Lê Thị Khuyên