

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 101/2019/DS-ST

Ngày: 25-11/2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Minh Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Từ Anh Tuấn

2. Bà Nguyễn Thị Thu Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 194/2019/TLST-DS ngày 04/6/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2019/QĐXXST-DS ngày 22/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 130/2019/QĐST-DS, ngày 07/11/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1970;

Thường trú: 38/8/10 khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thanh D, sinh năm 1959;

Thường trú: 8/10A đường số 8, tổ 18 khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- Người làm chứng:

+ Anh Phan Thúc Đ, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số 82 đường số 9, khu trung tâm hành chính thị xã D, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Chị Vương Thị Hồng U1, sinh năm 1992;

Thường trú: Số 38/8/10 khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964;

Thường trú: Số 26/11 khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1981;

Thường trú: xã N, huyện A, tỉnh Bình Định; tạm trú: Số 18/42 tổ 8, khu phố 6, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1957;

Thường trú: Số 47C/11 khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Chị Mai Thị D2, sinh năm 1980;

Thường trú: xã H, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; tạm trú: Khu chung cư N, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 21/5/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị U trình bày:

Ngày 09/3/2006 bà Nguyễn Thị U và bà Trần Thanh D có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung, bà D chuyển nhượng cho bà U suất đất tái định cư có diện tích 100m² nằm trong khu quy hoạch Đại học quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, đất tọa lạc khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, hai bên có làm giấy sang nhượng đất. Đến ngày 21/4/2006 bà D và bà U lập “Tờ thỏa thuận cam kết giao tiền chuyển nhượng đất tái định cư” ngày 21/4/2006 được Ủy ban nhân dân xã Đ (nay là phường Đ) ký xác nhận ngày 24/4/2006, theo cam kết bà U phải giao tiền cho bà D thành hai lần, lần thứ nhất ngày 09/3/2006 giao 50.000.000 đồng, lần 2 khi nào nhận đất tái định cư thực tế thì bà U tiếp tục giao cho bà D 50.000.000 đồng còn lại. Đến ngày 28/7/2016 (lúc này bà D chưa được tham gia bốc thăm suất tái định cư) nhưng do bà D nói với bà U nếu bà U không giao tiếp số tiền còn lại cho bà D thì bà D sẽ không giao trả mặt bằng cũ cho Đại học quốc gia (nếu không giao trả mặt bằng cũ thì sẽ không được tham gia bốc thăm suất tái định cư), nên vào ngày 28/7/2016 bà U tiếp tục giao cho bà D 40.000.000 đồng có làm giấy giao nhận tiền sang nhượng đất, số tiền còn lại 10.000.000 đồng thì khi nào bà D sang tên Chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U thì bà U sẽ giao hết cho bà D. Cũng vào ngày 28/7/2016, bà D đã làm giấy ủy quyền cho bà U được toàn quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để bốc thăm, nhận suất tái định cư nói trên của bà D đồng thời làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với lô đất. Đến cuối năm 2017 bà U đã bốc thăm được lô đất có diện tích 115m² và đang trong quá trình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào khoảng tháng 9/2018 thì bà D không hề liên lạc với bà U nhưng lại nộp đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy giấy ủy quyền cho bà U ngày 28/7/2016. Sau khi hai bên thống nhất việc hủy giấy ủy quyền ngày 28/7/2016, bà U yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà U như đã thỏa thuận thì bà D yêu cầu bà U phải trả thêm cho bà D số tiền 350.000.000 đồng lý do diện tích lô đất bốc được lớn hơn so với thỏa thuận ban đầu là 15m², bà U cũng đồng ý. Vào ngày 25/10/2018 bà U đã giao cho bà D số tiền 330.000.000 đồng thông qua ông Phan Thúc Đ luật sư của Văn phòng luật sư G chi nhánh Bình Dương theo bản cam kết ngày 25/10/2018 được lập tại Văn Phòng luật sư G chi nhánh Bình Dương có chữ ký của luật sư Đ vì bà D đã ủy quyền cho luật sư Đ, phần còn lại là 20.000.000 đồng khi nào bà D ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà U thì bà U thanh toán hết, đồng thời bà D và bà U có ký tiếp biên bản thỏa thuận và cam kết việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 26/10/2018 bà D tiếp tục ký giấy ủy quyền cho bà U thực hiện các công việc như giấy ủy quyền ngày 28/7/2016, trên cơ sở đó bà U đã đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bà D thỏa thuận chuyển nhượng cho bà U và đã được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp giấy chứng nhận số: CH07094 ngày 14/02/2019 cho bà D, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D do bà U đang giữ. Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà U đã nhiều lần liên hệ và yêu cầu bà D ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà U nhưng bà D không hợp tác và cũng luôn tránh mặt bà U.

Nay bà U khởi yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 115m², đất tọa lạc tại khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo tờ thỏa thuận cam kết giao tiền chuyển nhượng đất ngày 21/4/2006 và ngày 25/10/2018 ký giữa bà Nguyễn Thị U với bà Trần Thanh D là hợp pháp. Đồng thời buộc bà Trần Thanh D tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận và cam kết ngày 21/4/2006 và ngày 25/10/2018 cho bà U, cụ thể là giao cho bà U diện tích đất 115m² tọa lạc tại khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương và bà U có trách nhiệm thanh toán hết số tiền 10.000.000 đồng mà bà U còn nợ của bà Trần Thanh D. Nếu trong trường hợp không công nhận được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U với bà D thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi của bà U.

Tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tòa án tuyên bố “Tờ thỏa thuận cam kết giao tiền chuyển nhượng đất tái định cư” ngày 21/4/2006 được Ủy ban nhân dân xã Đ (nay là phường Đ) ký xác nhận ngày 24/4/2006 và “Bản thỏa thuận và cam kết” ngày 25/10/2018 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị U và bà Trần Thanh D là vô hiệu; Yêu cầu Tòa án tuyên hủy “Giấy sang nhượng đất” ngày 09/3/2006”; hủy “Giấy giao tiền sang nhượng đất” ngày 28/7/2016; hủy “Giấy ủy quyền” ngày 28/7/2016 và hủy “Hợp đồng ủy quyền” ngày 26/10/2018” được ký kết giữa bà Nguyễn Thị U và bà Trần Thanh D. Đồng thời yêu cầu bà Trần Thanh D trả lại số tiền đã nhận của bà Nguyễn Thị U là 420.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả thẩm định giá.

- *Đối với bị đơn bà Trần Thanh D:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bằng hình thức niêm yết và yêu cầu bà Trần Thanh D có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu của bà Nguyễn Thị U nhưng bà D không có ý kiến cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì. Vào ngày 22/10/2019, Tòa án triệu tập bà D tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia hòa giải, nhưng bà D vắng mặt không có lý do. Đồng thời, Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu bà D tham gia phiên tòa vào ngày 07/11/2019 và ngày 25/11/2019 nhưng bà D vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/10/2019 người làm chứng bà Nguyễn Thị D1 trình bày:* Bà D1 là hàng xóm với bà Nguyễn Thị U và bà Trần Thanh D. Vào năm 2006 bà D1 có nghe bà D bán cho bà U 01 suất tái định cư, nhưng việc giao dịch mua bán giữa bà U và bà D như thế nào thì bà D1 không biết rõ. Nhưng đến ngày 28/7/2016 thì bà U có tiếp tục giao cho bà D thêm 40.000.000 đồng tiền mua suất tái định cư vào năm 2006, bà U có nhờ bà D1 làm chứng việc giao nhận tiền này và bà có ký tên, viết tên vào giấy giao tiền sang nhượng đất với tư cách là người làm chứng, khi bà D1 ký tên viết vào giấy trên thì có mặt bà D và bà U. Bà D1 chỉ làm chứng việc bà U giao 40.000.000 đồng cho bà D ngoài ra bà không còn làm chứng vấn đề nào khác.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/8/2019 người làm chứng bà Nguyễn Thị P trình bày:* Bà P là em họ của bà Nguyễn Thị U, vào ngày 25/10/2018 bà P cùng với bà U có đến Văn phòng luật sư G chi nhánh Bình Dương; địa chỉ: số 82 đường số 9, khu trung tâm hành chính thị xã D, tỉnh Bình Dương. Tại văn phòng luật sư thì bà P có gặp bà Trần Thanh D, luật sư của bà D là ông Phan Thúc Đ và luật sư của bà U là bà Mai Thị D2, sau đó các bên tiến hành lập bản thỏa thuận và cam kết với “nội dung cam kết nếu bà D không sang tên quyền sử dụng đất cho bà U thì bà D phải bồi thường cho bà U” bà P chỉ biết nội dung chính của việc thỏa thuận cam kết giữa bà U và bà D như vậy, còn nội dung, chi tiết của bản thỏa thuận và cam kết như thế nào thì bà P không được nắm rõ, bà cũng có ký vào bản thỏa thuận và cam kết ngày 25/10/2018 với tư cách là người làm chứng. Ngoài ra thì bà P còn chứng kiến việc bà U giao tiền cho luật sư của bà D là ông Phan Thúc Đ với số tiền là 330.000.000 đồng. Ngoài sự việc trên bà P không còn biết nội dung nào khác về việc chuyển nhượng, mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị U và bà Trần Thanh D.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/10/2019 người làm chứng ông Nguyễn Văn C trình bày:* Ông C là hàng xóm với bà Nguyễn Thị U và bà Trần Thanh D, đồng thời vào thời điểm năm 2006 ông C đang là trưởng ấp T, xã Đ, huyện D (nay là khu phố T, phường Đ, thị xã D), tỉnh Bình Dương, ông C biết bà Trần Thanh D có 01 suất tái định cư.

Vào năm 2006 Trần Thanh D có bán suất tái định cư cho bà Nguyễn Thị U, việc bà D, bà U thỏa thuận mua bán, giao dịch cụ thể như thế nào thì ông C không rõ. Vào ngày 09/3/2019 thì bà U và bà D có đến nhờ ông C xác nhận vào “Giấy sang nhượng đất” do sinh sống gần nên tôi đã xác nhận vào giấy “Giấy sang nhượng đất” ngày 09/3/2006, nội dung ông C xác nhận vào “Giấy sang nhượng đất” là “*bà Trần Thanh D sinh năm 1959 hiện đang sử dụng 01 phần đất tọa lạc tổ 12 ấp T, toàn bộ nằm trong khu QHĐHQG có nhận số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) của bà Nguyễn Thị U, 02 bên giao nhận có sự chứng kiến của Ban ấp T theo nội dung trong đơn*”. Hai bên giao tiền trước mặt ông C nên ông mới xác nhận nội dung như vậy vào “Giấy sang nhượng đất” ngày 09/3/2006. Ông C chỉ làm chứng việc bà U giao 50.000.000 đồng cho bà D và xác nhận vào giấy với nội dung trên ngoài ra ông C không còn làm chứng vấn đề nào khác.

- *Tại bản tự khai ngày 01/8/2019 người làm chứng bà Vương Thị Hồng U1 trình bày:* Bà U1 là con của bà Nguyễn Thị U và ông Vương Văn Đ, theo bà U1 thì bà U và ông Đ đã ly hôn, lúc bà U1 còn rất nhỏ, bà U1 sinh sống cùng với bà U. Số tiền bà mà U bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thanh D vào năm 2006 là số tiền riêng của bà U (lúc này bà U1 mới 12 tuổi) nên không có công sức đóng góp gì vào việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà U với bà D.

- *Tại bản tự khai ngày 05/8/2019 người làm chứng ông Phan Thúc Đ trình bày:* Ngày 25/10/2018 bà Nguyễn Thị U và bà Trần Thanh D có nhờ Văn phòng luật sư hăng luật G – chi nhánh Bình Dương do ông Đ làm đại diện, văn phòng luật sư có nhận từ bà U số tiền 330.000.000 đồng, số tiền này dùng để đảm bảo thực hiện việc mua bán thửa đất tại lô NP9 ô 10, thửa đất số 2237 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương giữa bà U và D để thực hiện theo nội dung bản thỏa thuận và cam kết ngày 25/10/2018 được lập tại Văn phòng luật sư hăng luật G – chi nhánh Bình Dương. Cùng ngày thì ông Đ thay mặt Văn phòng luật sư giao đủ cho bà D số tiền 330.000.000 đồng nhận từ bà U, bà D có ký và viết tay vào mặt sau của bản cam kết.

- *Tại bản tường trình ngày 02/10/2019 người làm chứng bà Mai Thị D2 trình bày:* Bà D2 đã ký vào văn bản thỏa thuận và cam kết giữa bà U và bà D ngày 25/10/2018 với

tư cách là người làm chứng, theo đó bà D và bà U đã trao đổi, thỏa thuận, thống nhất và cam kết cùng với sự cam kết của Chi Nhánh văn phòng luật sư G nhận tiền thay và chuyển cho bà D, có trách nhiệm đưa bà D đi ký văn bản ủy quyền cho bà U. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có trách nhiệm liên hệ, yêu cầu bà D đến văn phòng công chứng để ký văn bản mua bán chuyển nhượng đất cho bà U trên cơ sở đó bà U tự nguyện và đồng ý cùng thỏa thuận với bà D theo nội dung của bản thỏa thuận và cam kết ngày 25/10/2018.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích 115m² có giá là 22.000.000 đồng/m², tổng giá trị là 2.530.000.000 đồng. Trên đất không có tài sản hay công trình xây dựng gì.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã D:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng bị đơn là đúng quy định.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết. Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

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: Căn cứ vào bản tự khai của con bà Nguyễn Thị U là bà Vương Thị Hồng U1 xác định số tiền bà Nguyễn Thị U giao cho bà Trần Thanh D để nhận chuyển nhượng đất là tài sản riêng của bà U, bà U1 không có công sức đóng góp khoản tiền nào vào việc chuyển nhượng này. Vì vậy, Tòa án không đưa bà Vương Thị Hồng U1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về sự có mặt của các đương sự: Bị đơn bà Trần Thanh D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Theo đơn khởi kiện ngày 21/5/2019 bà Nguyễn Thị U yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 115m², đất tọa lạc tại khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo “Tờ thỏa thuận cam kết giao tiền chuyển nhượng đất tái định cư” ngày 21/4/2006 được Ủy ban nhân dân xã Đ (nay là phường Đ) ký xác nhận ngày 24/4/2006 và “Bản thỏa thuận và cam kết” ngày 25/10/2018 đã ký giữa bà Nguyễn Thị U với bà Trần Thanh D là hợp pháp. Đồng thời buộc bà Trần Thanh D tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận và cam kết ngày 21/4/2006 và ngày 25/10/2018 cho bà U, cụ thể là giao cho bà U diện tích đất 115m² tọa lạc tại khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương và bà U có trách nhiệm thanh toán hết số tiền 10.000.000 đồng mà bà U còn nợ của bà D theo giấy sang nhượng đất ngày 09/3/2006 và giấy giao tiền sang nhượng đất ngày 28/7/2016.

Tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tòa án tuyên bố “Tờ thỏa thuận cam kết giao tiền chuyển nhượng đất tái định cư” ngày 21/4/2006 được Ủy ban nhân dân xã Đ (nay là phường Đ) ký xác nhận ngày 24/4/2006 và “Bản thỏa thuận và cam kết” ngày 25/10/2018 được ký giữa bà U và bà D là vô hiệu và tuyên hủy “Giấy sang nhượng đất” ngày 09/3/2006”; hủy “Giấy giao tiền

sang nhượng đất” ngày 28/7/2016; hủy “Giấy ủy quyền” ngày 28/7/2016; hủy “Hợp đồng ủy quyền” ngày 26/10/2018” được ký giữa bà Nguyễn Thị U và bà Trần Thanh D. Đồng thời yêu cầu bà Trần Thanh D trả lại số tiền đã nhận của bà Nguyễn Thị U là 420.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả thẩm định giá.

[3] Trong quá trình tố tụng bà U thừa nhận mặc dù giữa bà U với bà D thỏa thuận bà D chuyển nhượng cho bà U quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 115m², tuy nhiên bà U mới chỉ thực hiện 90% nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà D cụ thể: Diện tích thỏa thuận ban đầu là 100m² bà U đã thanh toán cho bà D 90.000.000 đồng tương đương 90m² theo “Tờ thỏa thuận cam kết giao tiền chuyển nhượng đất tái định cư” ngày 21/4/2006; Diện tích tăng thêm so với thỏa thuận ban đầu là 15m² bà U đã thanh toán cho bà D 330.000.000 đồng tương đương 14m² theo “Bản cam kết thỏa thuận” ngày 25/10/2018. Tổng số tiền bà U đã thanh toán cho bà D là 420.000.000 đồng để bảo đảm cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên cơ sở số tiền bà U đã thanh toán cho bà D có cơ sở xác định số tiền bà U thanh toán cho bà D tương đương với diện tích đất là 104m².

[4] Xét thấy, quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 115m² có nguồn gốc do bà Trần Thanh D được nhận đất tái định cư theo chính sách tái định cư đối với những hộ dân bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng thực hiện Dự án công trình Đại học quốc gia tại ấp C, xã B, huyện D (nay là khu phố C, phường B, thị xã D), tỉnh Bình Dương. Bà U, bà D thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thời điểm thực hiện giao dịch, ngày 21/4/2006 và ngày 25/10/2018 bà D chưa được cấp quyền sử dụng và cũng chưa được giao đất đối với diện tích này, tức là đối tượng của hợp đồng tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là chưa có nên “Tờ thỏa thuận cam kết giao tiền chuyển nhượng đất tái định cư” ngày 21/4/2006 và “Bản thỏa thuận và cam kết” ngày 25/10/2018 giữa bà U và bà D bị vô hiệu về nội dung theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003. Việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng có được lập thành văn bản nhưng nội dung không đầy đủ và chưa được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật nên giao dịch này cũng vô hiệu cả về hình thức theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Khi bố tuyên hợp đồng hoặc giao dịch dân sự vô hiệu thì cần thiết phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định của Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....Bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường”*.

[5] Xét về lỗi khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà U biết bà D chưa được cấp quyền sử dụng đối với suất đất tái định cư nhưng vẫn đồng ý thực hiện giao dịch vì hai bên đều tin tưởng rằng bà D sẽ được cấp quyền sử dụng đối với suất đất tái định cư này. Sau khi lập tờ cam kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà U đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền của mình cho bà D và bà D ủy quyền cho bà U được nhân danh bà D liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất (tham gia bốc thăm, liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau khi bà U hoàn tất các thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà D thì bà D không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết, theo ủy quyền là phải tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà U. Từ những phân tích trên nhận thấy, lỗi làm cho việc thỏa thuận giữa các bên không thực hiện được hoàn toàn thuộc về bà D, vậy bà D phải chịu bồi thường thiệt hại cho bà U. Hội đồng xét xử xác định lỗi của bà D là 100%. Thiệt hại trong trường hợp này được xác định theo đúng hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả thẩm định giá, cụ thể:

Giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng là: $(1.000.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 90\text{m}^2 = 90.000.000\text{ đồng}) + (14\text{m}^2 \times 23.333.300\text{ đồng} = 330.000.000\text{ đồng}) = 420.000.000\text{ đồng}$.

Giá đất tại thời điểm xét xử theo kết quả định giá được xác định: $104\text{ m}^2 \times 22.000.000\text{ đồng} = 2.288.000.000\text{ đồng}$.

Giá trị chênh lệch: $2.288.000.000\text{ đồng} - 420.000.000\text{ đồng} = 1.868.000.000\text{ đồng}$.

Bà D phải trả lại cho bà U số tiền đã nhận là 420.000.000 đồng và chịu giá trị chênh lệch (thiệt hại) 100%, tương ứng với số tiền 1.868.000.000 đồng, tổng cộng 2.288.000.000 đồng.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U về việc buộc bị đơn bà Trần Thanh D bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6] Đối yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Trong quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị U nộp đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản” của bà Trần Thanh D đối với diện tích đất 115m^2 đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 2237, tờ bản đồ số 3, tọa lạc khu phố C, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 602621, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH07094 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trần Thanh D ngày 14/02/2019. Tòa án đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/QĐ-BPKCTT ngày 12/7/2019. Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị U yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định số 07/QĐ-BPKCTT ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương, để bảo đảm cho việc thi hành án sau này. Xét yêu cầu tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà U là có căn cứ chấp nhận.

[7] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL602621, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07094 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho bà Trần Thanh D ngày 14/02/2019. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là do bà Trần Thanh D ủy quyền cho bà U thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà U được quyền quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên, nay bà U yêu cầu Tòa án tuyên bố các cam kết, thỏa thuận, được ký kết giữa bà U và bà D là vô hiệu và yêu cầu Tòa án hủy các cam kết, thỏa thuận, ủy quyền này, đồng thời bà U yêu cầu bà D phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Xét Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà U đối với bà D, vì vậy buộc bà U phải trả lại cho bà D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[8] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U đối với bị đơn bà Trần Thanh D.

[9] Lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã D là phù hợp như những phân tích nêu trên.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thanh D, sinh năm 1959, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bà D không cung cấp cho Tòa án bất kỳ chứng cứ nào chứng minh ngày, tháng sinh của bà. Mặt khác bà D cũng không có đơn yêu cầu Tòa án miễn giảm án phí theo quy định tại Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, vì vậy không có cơ sở để Tòa án xem xét miễn, giảm án phí cho bà D. Vậy nên, bà Trần Thanh D phải chịu án phí theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14

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.

[11] Chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn bà Trần Thanh D chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị U đã đóng tạm ứng chi phí nên bà Trần Thanh D phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị U.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 144, Điều 147, Điều 228, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 122, 127, 137, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 và Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị U đối với bị đơn bà Trần Thanh D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố “Tờ thỏa thuận cam kết giao tiền chuyển nhượng đất tái định cư” ngày 21/4/2006 được Ủy ban nhân dân xã Đ (nay là phường Đ) ký xác nhận ngày 24/4/2006 và “Bản thỏa thuận và cam kết” ngày 25/10/2018 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị U và bà Trần Thanh D là vô hiệu.

- Hủy “Giấy sang nhượng đất” ngày 09/3/2006”; hủy “Giấy giao tiền sang nhượng đất” ngày 28/7/2016; hủy “Giấy ủy quyền” ngày 28/7/2016; hủy “Hợp đồng ủy quyền” ngày 26/10/2018” được ký giữa bà Nguyễn Thị U và bà Trần Thanh D.

- Buộc bà Trần Thanh D phải trả lại cho bà Nguyễn Thị U số tiền đã nhận 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 1.868.000.000 đồng (một tỷ, tám trăm sáu mươi tám triệu đồng), tổng cộng 2.288.000.000 đồng (hai tỷ, hai trăm tám mươi tám triệu đồng).

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

2. Buộc bà Nguyễn Thị U có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thanh D, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CL602621, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07094 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho bà Trần Thanh D ngày 14/02/2019.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 07/QĐ-BPKCTT ngày 12/7/2019.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thanh D phải chịu án phí là 78.060.000 đồng (bảy mươi tám triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) trong đó (án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy “Giấy sang nhượng đất”; hủy “Giấy giao tiền sang nhượng đất”; hủy “Giấy ủy quyền” và hủy “Hợp đồng ủy quyền” là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền bà D phải trả cho bà U là 77.760.000 đồng). Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị U 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo

biên lai số 0028664 ngày 04/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Bị đơn bà Trần Thanh D có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị U số tiền là 3.881.000 đồng (ba triệu tám trăm tám mươi một nghìn đồng).

6. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị U có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn bà Trần Thanh D vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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:

- Dương sự (2);
- VKSND thị xã Dĩ An (1);
- CC THADS thị xã Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (2).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Minh Châu

