| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THỊ XÃ BẾN CÁT**<br>**TỈNH BÌNH DƯƠNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 81/2022/DS-ST
Ngày: 24-11-2022
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 THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Vũ Phước Thành

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Bà Nguyễn Thị Thắm;

2. Bà Lê Thị Thúy An.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà:*** Bà Phạm Thị Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 175/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2022/QĐST-DS ngày 31/10/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Ngọc P, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thị xã B, tỉnh Bình D.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Số 209, đại lộ B, tổ 9, khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh B.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Hứa Mỹ T, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh B.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1959 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh B.

## NỘI D VỤ ÁN:

***1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 17/6/2022, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P trình bày:***

Tôi và bà Nguyễn Ngọc D là chỗ quen biết, nên ngày 04/12/2018 tôi có ký hợp đồng đặt cọc với bà D để thực hiện việc nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 2497, tờ bản đồ số 11, diện tích 360m$^2$, tọa lạc khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Cùng thời điểm này, tôi đã đặt cọc cho bà D số tiền 250.000.000 đồng và hai bên đã thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục và nhận Giấy CNQSDĐ thì tôi sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.950.000.000 đồng. Đồng thời, theo nội D của Giấy nhận tiền thì bà D phải bàn giao cho tôi thửa đất cùng các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất khi bà D thực hiện xong thủ tục và được cấp GCNQSDĐ.

Tuy nhiên, đến ngày 30/10/2019, bà D đã xin tôi gia hạn thời gian giao đất với lý do là thửa đất đang bị tranh chấp tại Tòa án. Sau đó, tôi đồng ý gia hạn cho bà D thêm thời hạn 01 năm để bà D thực hiện nghĩa vụ giao đất cùng giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho tôi. Nếu không thì bà D có nghĩa vụ hoàn trả số tiền cọc theo thỏa thuận.

Đến khi thời hạn thực hiện nghĩa vụ giao đất và giấy tờ liên quan vào ngày 30/10/2020 thì bà D lấy lý do là thủ tục xin cấp GCNQSDĐ chưa được hoàn thành, nên đã xin tôi gia hạn thời gian tiếp cho bà D. Gần đây, tôi được biết là thửa đất trên bà D đã tranh chấp xong và có Bản án của Tòa án. Ngày 21/4/2022, bà D đã được UBND thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số phát hành DE 129785, số vào sổ CH 23553 đối với thửa đất số 2700, tờ bàn đồ số 11, diện tích 1.399,3m$^2$, tọa lạc tại khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Thửa đất này được tách từ thửa số 2497, tờ bản đồ số 11, diện tích 360m$^2$ sau khi bà D có Bản án của Tòa án. Cho nên, tôi đã yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi như thỏa thuận đặt cọc ngày 04/12/2018 nhưng bà D không đồng ý.

Hiện tại, bà D đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 2700, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.399,3m$^2$, tọa lạc khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cho người khác. Tôi cho rằng hành vi của bà D là không đúng quy định pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của tôi.

Tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Ngọc D phải tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 2497 (nay là thửa 2700), tờ bản đồ số 11, diện tích 360m$^2$, tọa lạc khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy nhận tiền đặt cọc ký ngày 04/12/2018 giữa tôi với bà D.

** Tại "Đơn xin xác định lại đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện" đề ngày 22/6/2022, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P trình bày như sau:*

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 17/6/2022, tại phần đầu tiêu đề của đơn tôi đã ghi nhầm là *"*tranh chấp hợp đồng đặt cọc", nay tôi xác định lại quan hệ tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Ngoài ra, tại cuối Đơn khởi kiện nêu trên tôi có đề nghị Tòa án: "Buộc bà Nguyễn Ngọc D tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2497 (nay là thửa đất số 2700), tờ bản đồ số 11, diện tích 360m$^2$, tọa lạc tại khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo như Giấy nhận tiền đặt cọc ký ngày 04/12/2018 giữa tôi và bà Nguyễn Ngọc D". Tuy nhiên, theo thông tin mà tôi vừa được biết thì thửa đất số 2700, tờ bản đồ số 11 trên đã được bà Nguyễn Ngọc D nộp hồ sơ xin tách thửa và thửa đất này hiện đã tách thành 03 thửa mới là: 2714, 2715 và 2716. Vị trí đất mà tôi có tranh chấp với bà D nằm trong thửa số 2716. Còn đối với các thửa số 2714 và 2715 thì tôi không có tranh chấp vì không liên quan đến việc chuyển nhượng. Do vậy, tôi xác định rõ lại yêu cầu khởi kiện của tôi là: "Buộc bà Nguyễn Ngọc D tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2716, tờ bản đồ số 11, diện tích 437m$^2$, tọa lạc tại khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương".

Do mét ngang thực tế sau khi tách thửa là 8,3m ngang (giáp đại lộ Bình Dương), nhiều hơn thỏa thuận ban đầu giữa các bên là 2,3m ngang, nên tôi đồng ý thanh toán thêm 2,3m ngang này cho bà D theo giá thị trường (tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án).

** Tại Biên bản làm việc ngày 22/6/2022, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P trình bày:*

Tôi đã ký "Giấy nhận tiền đặt cọc" với bị đơn bà Nguyễn Ngọc D vào ngày 04/12/2018 với nội D: Bà D đồng ý chuyển nhượng cho tôi diện tích 360m$^2$ trong tổng diện tích 2.634m$^2$, đất thuộc một phần của thửa số 2497, tờ bản đồ số 11 (theo Mảnh trích lục lập ngày 11/8/2016 khi TAND thị xã Bến Cát giải quyết vụ án tranh chấp giữa bà Nguyễn Ngọc D với ông Lai Văn Chín).

Bà D có nói với tôi rằng sau khi vụ án trên được giải quyết xong, bà D sẽ ký chuyển nhượng cho tôi diện tích 360m$^2$ (có 60m$^2$ thổ cư) với vị trí đất được xác định là: Ranh hướng Nam giáp thửa số 929; ranh hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 2497 (cạnh ranh thẳng, chiếu thẳng từ mép đại lộ Bình Dương đến cuối đất); ranh hướng Tây giáp Đại lộ Bình Dương (với cạnh bề ngang tiếp giáp đường là 6m); ranh hướng Đông giáp thửa số 2325 (với bề ngang là 6m). Nếu qua đo đạc thực tế mà diện tích có tăng hay giảm cũng không thay đổi giá bán, vì các bên mua bán theo tập quán địa phương là tính mét chiều ngang giáp đường, chiều sâu kéo dài hết đất.

Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 2.200.000.000 đồng. Tôi đã đặt cọc số tiền mặt 250.000.000 đồng cho bà D vào cùng ngày 04/12/2018. Số tiền còn lại 1.950.000.000 đồng thì tôi sẽ giao cho bà D ngay thời điểm các bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng (không ấn định cụ thể tên Văn phòng Công chứng nào).

Sau khi vụ án trên được giải quyết xong, bà D đã được UBND thị xã Bến Cát cấp GCNQSDĐ với số thửa mới là 2700, tờ bản đồ số 11, diện tích đất là

1.399,3m$^2$ vào ngày 21/4/2022, với số vào sổ CH23553. Bà D tiếp tục thực hiện thủ tục tách thửa đất này thành 03 thửa mới là: 2714, 2715 và 2716, thuộc tờ bản đồ số 11.

Theo thông tin bà D nói với tôi là bà D sẽ trả lại 250.000.000 đồng tiền đặt cọc và đền cọc cho tôi 250.000.000 đồng, nhưng bà D đã không thực hiện dù đã hứa rất nhiều lần.

Gần đây, bà D có nói với tôi rằng thửa số 2716, tờ bản đồ số 11 bà D đã chuyển nhượng cho người khác mà không chuyển nhượng cho tôi. Bà D cũng không trả tiền cọc và đền cọc cho tôi như đã hứa, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của tôi.

Tại Đơn khởi kiện, tôi ghi là tranh chấp đối với thửa số 2700, nay tôi xác định rõ yêu cầu khởi kiện là chỉ tranh chấp với thửa số 2716 (thửa đất bà D hứa chuyển nhượng cho tôi), còn 02 thửa đất số 2714 và 2715 thì tôi không tranh chấp với bà D. Tôi có yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2716, tờ bản đồ số 11, với diện tích là 437m$^2$. Do mét ngang thực tế là 8,3m ngang, nhiều hơn thỏa thuận là 2,3m ngang, nên tôi sẽ thanh toán thêm 2,3m ngang này cho bà D theo giá thị trường (thời điểm Tòa án giải quyết vụ án).

Đồng thời, tôi đề nghị Tòa án xem xét áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được quy định tại khoản 7 Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là *"cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp"* đối với thửa đất số 2716, tờ bản đồ số 11, với diện tích là 437m$^2$, tọa lạc phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương của bà Nguyễn Ngọc D.

Tại buổi làm việc này, Tòa án đã giải thích rõ về hậu quả pháp lý của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời mà bà P yêu cầu. Trường hợp yêu cầu này của bà P là không đúng quy định, gây ra thiệt hại cho người bị áp dụng (bà Nguyễn Ngọc D) hoặc bên thứ ba (nếu có) thì bà P phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Sau khi được nghe giải thích, bà P xác định đã hiểu rõ hậu quả pháp lý của việc yêu cầu và đề nghị Tòa án tiến hành áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật. Trường hợp yêu cầu này của bà P là không đúng quy định, gây ra thiệt hại cho người bị áp dụng (bà Nguyễn Ngọc D) hoặc bên thứ ba (nếu có) thì bà P đồng ý bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

** Tại Biên bản hòa giải ngày 01/8/2022, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P trình bày:*

Tôi giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại "Đơn khởi kiện" ngày 17/6/2022 và "Đơn xin xác định lại Đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện" ngày 22/6/2022 mà tôi đã nộp cho Tòa án.

Tôi và bà Nguyễn Ngọc D có mối quan hệ quen biết, nên ngày 04/12/2018 tôi có ký "Giấy nhận tiền đặt cọc" với bà D để nhận chuyển nhượng

một phần của thửa đất số 2497, tờ bản đồ số 11, với diện tích là 360m$^2$ tại khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Giá thỏa thuận là 2.200.000.000 đồng. Bà D có hứa sẽ tự chuyển mục đích đủ 60m$^2$ đất thổ cư cho tôi (bà D tự nộp tiền chuyển mục đích). Cùng ngày ký văn bản này, tôi đã đặt cọc cho bà D số tiền 250.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận sau khi bà D tách thửa xong và các bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức thì tôi có nghĩa vụ giao tiếp số tiền 1.950.000.000 đồng.

Đến ngày 30/10/2019, bà D lại xin tôi gia hạn thời gian giao đất là 01 năm, với lý do đất đang bị tranh chấp tại Tòa án. Tôi đã đồng ý với lời đề nghị này. Đến ngày 30/10/2020, khi đến thời hạn thì bà D tiếp tục nại lý do là thủ tục cấp GCNQSDĐ chưa xong và xin tôi gia hạn thêm.

Đến thời gia gần đây, tôi mới biết là bà D đã giải quyết tranh chấp tại Tòa án xong, và đã được UBND thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH23553 ngày 21/4/2022, số thửa 2700, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.399,3m$^2$. Sau đó, bà D lại hứa bằng lời nói là sẽ trả tiền cọc cho tôi là 250.000.000 đồng và bồi thường cho tôi 250.000.000 đồng, nhưng bà D cũng không thực hiện.

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 17/6/2022, tại phần đầu tiêu đề của đơn tôi đã ghi nhầm là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc", nay tôi xác định lại quan hệ tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Ngoài ra, tại cuối Đơn khởi kiện nêu trên tôi có đề nghị Tòa án: "Buộc bà Nguyễn Ngọc D tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2497 (nay là thửa đất số 2700), tờ bản đồ số 11, diện tích 360m$^2$, tọa lạc tại khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo như Giấy nhận tiền đặt cọc ký ngày 04/12/2018 giữa tôi và bà Nguyễn Ngọc D". Tuy nhiên, theo thông tin mà tôi vừa được biết thì thửa đất số 2700, tờ bản đồ số 11 trên đã được bà Nguyễn Ngọc D đã nộp hồ sơ xin tách thửa. Thửa đất này hiện đã tách thành 03 thửa mới là: 2714, 2715 và 2716. Vị trí đất mà tôi có tranh chấp với bà D nằm trong thửa số 2716. Còn đối với các thửa số 2714 và 2715 thì tôi không có tranh chấp, vì không liên quan đến việc chuyển nhượng.

Do vậy, tôi xác định rõ lại yêu cầu khởi kiện của tôi là: "Buộc bà Nguyễn Ngọc D tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2716, tờ bản đồ số 11, diện tích 437m$^2$, tọa lạc tại khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương". Vì mét ngang thực tế của thửa số 2716 sau khi tách thửa là 8,3m ngang (giáp đại lộ Bình Dương), nhiều hơn thỏa thuận ban đầu giữa các bên là 2,3m ngang, nên tôi đồng ý thanh toán thêm 2,3m ngang này cho bà D theo giá thị trường tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án. Tôi có yêu cầu bị đơn phải chuyển đủ 60m$^2$ thổ cư như đã thỏa thuận ban đầu.

** Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 31/10/2022, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P trình bày:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến và yêu cầu đã được nguyên đơn trình bày tại các Đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng. Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Nguyên đơn đồng ý với bản vẽ phác T do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát lập.

Do phía bị đơn không có thiện chí hòa giải và giữ nguyên ý kiến đã trình bày, nên nguyên đơn đề nghị Tòa án không tiếp tục hòa giải, đối chất và sớm đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên có 02 người môi giới là: Hứa Mỹ T, sinh năm 1980 và Trần Thị H, sinh năm 1959. Lời làm chứng của Hứa Mỹ T là khách quan, phản ánh đúng nội D sự việc đã diễn ra. Còn lời làm chứng của bà Trần Thị H là không khách quan, nên nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận các ý kiến do bà H trình bày. Tại Giấy xác nhận nhân chứng đề ngày 26/10/2022 của bà Trần Thị H ghi sai tên tôi, vì tôi tên là Phạm Thị Ngọc P (không phải là Trần Thị Ngọc P). Ngoài ra, người môi giới tên Hứa Mỹ T (không phải là Hứa T My).

Ngoài ra, nguyên đơn có đề nghị Tòa án xem xét buộc bị đơn phải chịu toàn bộ các thiệt hại đối với nguyên đơn như: Tổn thất tinh thần, thiệt hại do mất thời gian đi lại tham gia vụ kiện, thiệt hại chi phí cơ hội làm ăn trong mấy năm qua.

** Tại phiên tòa, bà Phạm Thị Ngọc P trình bày:*

Tôi xác định chỉ yêu cầu HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 360m$^2$ đã được tôi và bà Nguyễn Ngọc D xác lập vào ngày 04/12/2018 tại nhà của bà D. Tôi đồng ý tiếp tục giao tiếp số tiền còn lại là 1.950.000.000 đồng cho bà D. Bà D phải giao đủ diện tích 360m$^2$ đất trồng cây lâu năm cho tôi. Tôi không yêu cầu bà D phải chuyển mục đích diện tích 60m$^2$ từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị như đã yêu cầu trong quá trình tố tụng.

Vào thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì bà D có tranh chấp quyền sử dụng đất với ai thì tôi không rõ, vì đó là việc bà D phải tự xử lý, không liên quan gì đến tôi. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà D có xuất trình bản sao bản vẽ liên quan đến thửa đất 2497, tờ bản đồ số 11, nên tôi đồng ý mua một phần của thửa đất này với diện tích 360m$^2$. Tôi nhờ bà Hứa Mỹ T viết giùm các thông tin trong "Giấy nhận tiền đặt cọc" lập ngày 04/12/2018 và bà T đã ký tên dưới mục "người làm chứng". Bà Hứa Mỹ T và bà Trần Thị H đều là môi giới, cùng có mặt chứng kiến sự việc. Người làm chứng bà Trần Thị H xác định tên bà "Hứa T My" là nhầm lẫn tên, vì tên đúng là "Hứa Mỹ T".

Ngày 30/10/2018, bà D viết tại mặt sau của "Giấy nhận tiền đặt cọc" nêu trên, ghi cam kết xin được gia hạn thêm 01 năm để giải quyết các thủ tục giấy tờ, nhưng bà D tiếp tục không thực hiện như đã cam kết và cố tình rao bán phần đất trên cho người khác.

Tôi có đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của tôi. Trường hợp HĐXX xác định giao dịch trên bị vô hiệu theo quy định pháp luật

thì đề nghị xác định lỗi của bị đơn bà Nguyễn Ngọc D và buộc bị đơn phải bồi hoàn toàn bộ thiệt hại cho tôi.

Tôi đồng ý với kết quả đo đạc, định giá tài sản và không yêu cầu tiến hành đo đạc, định giá lại.

***2. Quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Ngọc D trình bày:***

** Tại Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 28/7/2022, bà D trình bày:*

Theo tinh thần nội D Giấy xác nhận ngày 30/10/2019 bà Phạm Thị Ngọc P đã đọc và đồng ý ký tên, ghi họ tên với nội D "nếu sau 01 năm (sau ngày 30/10/2020) không giao đất thì sẽ hoàn trả tiền đặt cọc theo thỏa thuận".

Do khách quan vì đất tranh chấp từ năm 2011 đến ngày 19/4/2021 mới kết thúc nên không thể thực hiện được giao kết, tôi hoàn trả lại tiền đặt cọc với số tiền là 250.000.000 đồng theo thỏa thuận. Tuy nhiên, trong quá trình thỏa thuận thì bà P yêu cầu tôi phải đền cọc gấp 03 lần là không phù hợp với pháp luật, nên không thỏa thuận được.

Tôi cho rằng vụ án này là tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi có yêu cầu gải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Tại Biên bản hòa giải ngày 01/8/2022, bị đơn bà Nguyễn Ngọc D trình bày:*

Tôi không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký ngày 04/12/2008. Lý do là hợp đồng trên đã bị vô hiệu ngay từ ngày giao kết do đang có tranh chấp (bà D sẽ cung cấp các Bản án cho Tòa án sau). Ngoài ra, diện tích thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu thấp hơn diện tích tối thiểu theo quy định của UBND tỉnh Bình Dương. Các bên thỏa thuận diện tích mua theo m ngang mặt đường, với bề ngang rộng 06m (cạnh giáp Đại lộ Bình Dương), kéo thẳng sâu hết đất. Sau khi tôi biết giao dịch không đúng quy định pháp luật thì tôi đã nhiều lần yêu cầu bà P ký văn bản hủy bỏ văn bản trên, nhưng bà P không đồng ý và cương quyết yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng. Việc bà P cho rằng tôi có hứa sẽ chuyển 60m$^2$ đất thổ cư và chịu tiền chuyển mục đích là không đúng sự thật.

Nay tôi có đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố giao dịch trên giữa tôi và bà P bị vô hiệu. Tôi đồng ý trả lại tiền gốc đã nhận và tiền lãi cho bà P theo quy định của pháp luật. Tôi không đồng ý bồi thường cọc và cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà P.

Bị đơn cho rằng các ý kiến do nguyên đơn trình bày tại Đơn khởi kiện và Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là hoàn toàn bịa đặt. Đề nghị Tòa án xem xét các nội D trên. Đồng thời, bị đơn đề nghị Tòa án xem xét vì việc nguyên đơn có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc D thống nhất với nguyên đơn bà P, cùng có đề nghị Tòa án triệu tập những người làm chứng là: Bà Trần Thị H, sinh năm 1959, địa chỉ: Khu phố 4, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và bà Hứa Mỹ T, sinh năm 1980, địa chỉ: Khu phố 4, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Bà H và bà T đều là người môi giới cho giao dịch trên. Bà T là người viết giùm "Giấy nhận tiền đặt cọc" (mặt trước), còn mặt sau là do bà D viết nội D xác nhận vào ngày 30/10/2019.

** Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 31/10/2022, bị đơn bà Nguyễn Ngọc D trình bày:*

Bà đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập. Bà không có ý kiến gì trình bày thêm và cũng không có tài liệu chứng cứ gì khác giao nộp cho Tòa án. Bà cũng không yêu cầu Tòa án thu thập, bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

Bị đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Nguyên đơn đồng ý với bản vẽ phác T do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát lập. Lời trình bày của bà P và bà T là không đúng sự thật, mang tính xúc phạm vu khống bị đơn.

Bà vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trước đây trong quá trình tố tụng. Bà đề nghị Tòa án không tiếp tục thủ tục hòa giải và sớm đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật. Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng. Bị đơn chỉ đồng ý giải quyết trả cọc.

** Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Ngọc D trình bày:*

Tôi giữ nguyên ý kiến đã trình bày, đề nghị HĐXX xem xét tính pháp lý của "Giấy nhận tiền đặt cọc" lập ngày 04/12/2018. Thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì tôi có nói rõ là tôi đang tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lai Văn Chín (từng là cha chồng của tôi), nhưng vì thấy giá chuyển nhượng thấp so với giá thị trường nên nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P đã đồng ý nhận chuyển nhượng. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo tập quán mét ngang mặt đường, không có đo đạc thực tế khi ký "Giấy nhận tiền đặt cọc". Diện tích 360m$^2$ này vào thời điểm thỏa thuận là thuộc một phần của thửa số 2497, tờ bản đồ số 11, tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Sau khi việc tranh chấp giữa tôi và ông Chín đã được giải quyết xong, tôi đã được UBND thị xã Bến Cát cấp GCNQSDĐ. Khi tôi liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đo đạc, tách thửa thì phát hiện thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu với khổ đất 06m ngang, chiều sâu hết đất không thể thực hiện tách thửa được, vì không đảm bảo diện tích tách thửa tối thiểu của UBND tỉnh Bình Dương quy định đối với đất nông nghiệp. Ngay khi biết sự việc, tôi đã báo ngay cho bà P biết việc thỏa thuận giữa các bên không thể thực hiện được, vì lý do khách quan và do chính sách pháp luật của nhà nước.

Việc nguyên đơn cho rằng tôi có cam kết sẽ chuyển mục đích 60m$^2$ từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị là hoàn toàn không đúng. Giấy tờ được ký giữa các bên cũng không có ghi nhận nội D này. Tôi cũng không hứa hẹn hay cam kết gì đối với 60m$^2$ này.

Tôi cũng thống nhất như lời trình bày của bà Phạm Thị Ngọc P và bà Hứa Mỹ T tại phiên tòa. Tôi xác định người môi giới trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm có 02 người tên là: Trần Thị H (đã xin vắng mặt tại phiên tòa) và Hứa Mỹ T (có mặt tại phiên tòa). Việc bà H có lời khai người môi giới tên "Hứa Thảo My" là có nhầm lẫn tên gọi, vì tên gọi đúng là "Hứa Mỹ T".

Tôi chỉ đồng ý trả lại số tiền 250.000.000 đồng đã nhận và không đồng ý trả bất cứ khoản tiền lãi hay bất cứ khoản thiệt hại nào. Lý do tôi không đồng ý bồi hoàn bất cứ khoản tiền nào là vì nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng, gây hạn chế cho tôi khi tôi muốn thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất hợp pháp.

*3. Người làm chứng:*

*3.1. Bà Hứa Mỹ T trình bày:*

Tôi cùng bà Trần Thị H (người môi giới) liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc D và bà Phạm Thị Ngọc P. Tôi đề nghị Tòa bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà P. Tôi sẽ tham gia phiên tòa trình bày ý kiến có liên quan.

** Tại phiên tòa, bà Hứa Mỹ T trình bày:*

Tôi tên thật "Hứa Mỹ T", không phải là tên "Hứa Thảo My" như người làm chứng bà Trần Thị H đã trình bày. Tôi và bà Trần Thị H cùng là người môi giới, cùng có mặt khi bà P và bà D ký "Giấy nhận tiền đặt cọc" ngày 04/12/2018. Tôi là người viết thay giấy này cho hai bên và có ký tên dưới mục "Người làm chứng", còn bà H không tham gia ký tên.

Ngày 30/10/2019, khi bà D và bà P cùng ký tại mặt sau Giấy nhận tiền đặt cọc" để gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng thì tôi cũng có mặt chứng kiến sự việc.

Lời trình bày của bà P tại phiên tòa là hoàn toàn đúng với diễn biến thực tế đã diễn ra. Bà D có cam kết sẽ chuyển mục đích 60m$^2$ đất trồng cây lâu năm sang 60m$^2$ đất ở tại đô thị, nhưng do sơ suất nên tôi không viết nội D này vào "Giấy nhận tiền đặt cọc" ngày 04/12/2018.

Khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà D có xuất trình bản phô tô bản vẽ liên quan đến thửa đất 2497, tờ bản đồ số 11, nên trong giấy cọc tôi có ghi số thửa chuyển nhượng là 2497, nhưng quên ghi số tờ bản đồ và để trống nội D này. Diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 360m$^2$ thuộc một phần của thửa số 2497.

Tôi cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

*3.2. Tại "Giấy xác nhận nhân chứng" đề ngày 26/10/2022, bà Trần Thị H trình bày như sau:*

Tôi là người giới thiệu việc nhận cọc đất giữa bà D và bà P, trước sự chứng kiến của bà Hứa Thảo My (người môi giới).

Khi thỏa thuận vụ đặt cọc năm 2018 thì bà D đã cũng cấp thông tin về vụ kiện cho mọi người cùng biết.

Năm 2019, bà D có dẫn bà My, bà P cùng gặp Luật sư Thanh (tại Thủ Dầu Một). Sau đó bà D và bà P thỏa thuận trả lại tiền cọc, ghi lại giấy rõ ràng.

Tháng 4/2021, vụ án giải quyết đất của bà D kết thúc. Do dịch bệnh nên việc làm giấy tờ kéo dài đến tháng 6/2022. Đồng thời, phần đất bà P mua bị vướng quy hoạch và không đủ điều kiện tách sổ. Bà P cũng đồng ý trả cọc nên bà D tiến hành san lấp đất từ ngày 15/5/2022.

Ngày 22/6/2022, bà P có đơn khởi kiện bà D, nói rằng bà D bán phần đất đã nhận cọc của bà P cho người khác là hoàn toàn sai sự thật.

Tôi có cùng đi với bà D đến nhà bà P để năn nỉ, nhưng bà P nhất quyết từ chối. Ngày 28/6/2022, bà D thu xếp được tiền, gọi điện xin trả cọc trước sự chứng kiến của tôi nhưng bà P bất ngờ lật lọng, đòi phải có đủ 750.000.000 đồng.

Tôi cam đoan lời khai là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại "Đơn trình bày ý kiến và xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng" đề ngày 31/10/2022, bà H vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại TAND các cấp.

** Kiểm sát viên đại diện VKSND thị xã Bến Cát phát biểu quan điểm:*

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội D vụ án:

Xét "Giấy nhận tiền đặt cọc" lập ngày 04/12/2018 giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P với bị đơn bà Nguyễn Ngọc D bị vô hiệu, do tài sản giao dịch vào thời điểm trên đang có tranh chấp. Do vậy, việc nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng thì Tòa án chưa hướng dẫn, giải thích cho phía nguyên đơn biết về quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; đồng thời, Tòa án cũng chưa hướng dẫn cho phía bị đơn về quyền phản tố.

Vì các lý do trên, đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ, khắc phục các vi phạm tố tụng, để vụ án được giải quyết toàn diện.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp của vụ án:

Quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P chỉ yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết. Tại phiên tòa, nguyên đơn tiếp tục giữ nguyên yêu cầu này, nên Tòa án xác định quan hệ của vụ án này là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Việc xác định quan hệ pháp luật như trên là hoàn toàn phù hợp.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Ngọc D. Đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố 3, phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Như vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

[3] Về việc vắng mặt của người làm chứng bà Trần Thị H:

Xét bà Trần Thị H đã có ý kiến trình bày và xin xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt của bà H không ảnh hưởng đến việc xét xử, nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Trần Thị H (theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

[4] Về xác định thông tin của người làm chứng bà Hứa Mỹ T:

Xét người làm chứng bà Trần Thị H khai rằng bà H và bà Hứa T My là người môi giới trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà D. Tuy nhiên, tại phiên tòa thì bà P, bà D và bà Hứa Mỹ T cùng thống nhất xác định bà Trần Thị H đã có nhầm lẫn về tên gọi của bà T. Tên gọi đúng phải là "Hứa Mỹ T", chứ không phải là "Hứa T My". Do vậy, việc bà H xác định nhầm tên của bà Hứa Mỹ T cũng không ảnh hưởng đến các tình tiết khách quan của vụ án.

[5] Về việc áp dụng và hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Xét trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P đã có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thể hiện tại "Đơn yêu cầu về việc xin áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời" đề ngày 17/6/2022 và "Đơn xin xác định cụ thể về yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời" đề ngày 22/6/2022. Bà P yêu cầu Tòa án áp dụng với lý do cấp bách, tránh bị đơn bà Nguyễn Ngọc D chuyển nhượng tài sản có tranh chấp cho người khác.

Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 23/6/2022 với nội D "cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" quy định tại Điều 121 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cụ thể là đối với thửa đất số 2716, tờ bản đồ số 11, diện tích 437m$^2$, tọa lạc phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Tuy nhiên, xét bản chất của giao dịch giữa các bên chỉ ở giai đoạn đặt cọc, chưa thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Tòa

án đã ban hành Quyết định số 09/2022/QĐ-BPKCTT ngày 24/11/2022 để hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên (trước khi mở phiên tòa) là hoàn toàn phù hợp pháp luật, và cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P.

[6] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (được lập tại văn bản "Giấy nhận tiền đặt cọc" ngày 04/12/2018). Bà P đồng ý giao tiếp số tiền 1.950.000.000 đồng còn lại và yêu cầu bà D phải giao đủ diện tích 360m$^2$ đất trồng cây lâu năm như đã thỏa thuận. Đất nay thuộc thửa số 2716, tờ bản đồ số 11, tọa lạc phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc D không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P. Bà D đề nghị HĐXX xem xét tính pháp lý của "Giấy nhận tiền đặt cọc" lập ngày 04/12/2018. Bà D cho rằng thỏa thuận giữa các bên không thực hiện được là do khách quan, và do chính sách pháp luật của nhà nước quy định đối với hạn mức tách thửa tối thiểu của đất nông nghiệp.

Quá trình tố tụng, bà D đồng ý trả lại số tiền 250.000.000 đồng là tiền đặt cọc ban đầu và đồng ý thanh toán tiền lãi theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bà D thay đổi ý kiến là chỉ đồng ý trả tiền cọc gốc là 250.000.000 đồng cho bà P, và không đồng ý trả thêm bất cứ khoản tiền nào khác. Bà D cho rằng bà P đã cố tình gây thiệt hại cho bà D khi yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong quá trình tố tụng.

Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX thấy rằng: Thời điểm các đương sự tiến hành ký "Giấy nhận tiền đặt cọc" ngày 04/12/2018 thì bị đơn bà Nguyễn Ngọc D đang tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lai Văn C. Vào thời điểm trên thì diện tích 360m$^2$ các bên thỏa thuận chuyển nhượng đang thuộc một phần của thửa đất số 2497, tờ bản đồ số 11 tại phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc D với ông Lai Văn C được TAND thị xã Bến Cát thụ lý kể từ ngày 13/4/2017, được TAND thị Bến Cát xét xử sơ thẩm lần 1 theo Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 30/7/2018. TAND tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm lần 1 đã hủy bản án sơ thẩm trên theo Bản án dân sự phúc thẩm số 260/2018/DS-PT ngày 30/11/2018. TAND thị xã Bến Cát xét xử sơ thẩm lần 2 theo Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 18/10/2019. TAND tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm lần 2 theo Bản án dân sự phúc thẩm số 97/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 (Bản án có hiệu lực pháp luật).

Bà D tiến hành các thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất. Sau đó, UBND thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Ngọc D với thửa đất số 2700, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.393,3m$^2$ (trong đó: 130,5m$^2$ ODT và 1.268,8m$^2$ CLN) với số phát hành DE 249785, số vào sổ CH 23553 vào ngày 21/4/2022. Đất tọa lạc phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bà D tiếp tục lập thủ tục xin tách thửa đất và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương chấp nhận cho tách thửa đất số 2700, tờ bản đồ số 11 trên thành 03 thửa đất mới là: Thửa số 2714 (diện tích 610m$^2$), thửa số 2715 (diện tích 352,1m$^2$) và thửa số 2716 (437m$^2$) đều thuộc tờ bản đồ số 11.

Quá trình thẩm định đo đạc, các đương sự cùng chỉ ranh khuôn viên thỏa chuyển nhượng ban đầu, các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo tập quán địa phương là tính mét ngang (cạnh ngang phía trước tiếp giáp đường là dài 06m, cạnh ngang cuối đất là dài 06m). Qua đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục số 47-2022 ngày 15/11/2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát lập thể hiện diện tích khuôn viên là 298,3m$^2$ đất trồng cây lâu năm (khu đất được ký hiệu B), thuộc một phần của thửa số 2716, tờ bản đồ số 11. Xét diện tích 298,3m$^2$ này không đủ hạn mức tách thửa tối thiểu theo quy định tại Điều 3 và Điều 4 của Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương. Xét nguyên đơn cho rằng các bên đã thỏa thuận nội D bị đơn có nghĩa vụ chuyển mục đích 60m$^2$ CLN sang 60m$^2$ ODT, nhưng bị đơn không thừa nhận các bên có thỏa thuận chuyển mục đích này, và nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh, nên lời trình bày này của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Xét giao dịch của các bên đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, không phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc các bên, nên cần giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu, buộc phía bị đơn bà Nguyễn Ngọc D phải trả lại số tiền 250.000.000 đồng đã nhận cho nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P. Đồng thời, cần buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc D phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi cho bà Phạm Thị Ngọc P (do được hưởng lợi từ việc chiếm giữ số tiền trên), với mức lãi là 10%/năm được tính từ ngày 04/12/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/11/2022), cụ thể như sau: 250.000.000 đồng x 03 năm 11 tháng 20 ngày x 10%/ năm = 99.305.500 đồng.

Tổng cộng, bị đơn bà Nguyễn Ngọc D có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P là: 250.000.000 đồng + 99.305.500 đồng = 349.305.500 đồng.

Xét ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Ngọc D về việc không đồng ý bồi thường tiền lãi cho nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự nộp theo quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P có nghĩa vụ nộp, được khấu trừ vào tạm ứng.

[9] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận như đã phân tích.

[10] Xét ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa về việc đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật, nên được HĐXX chấp nhận. Riêng ý kiến đề nghị tạm ngừng phiên tòa để khắc phục, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ là chưa phù hợp, nên không được HĐXX chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 26, 35, 39, 147, 229, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 123 và 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 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;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc D về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" như sau:

- Tuyên bố "Giấy nhận tiền đặt cọc" lập ngày 04/12/2018 giữa bà Nguyễn Ngọc D và bà Phạm Thị Ngọc P bị vô hiệu.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc D có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P số tiền 349.305.500 đồng (trong đó: 250.000.000 đồng là tiền cọc và 99.305.500 đồng là tiền lãi).

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P phải nộp số tiền 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0005423 ngày 21/6/2022 tại Chi cục THADS thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn bà Nguyễn Ngọc D phải nộp số tiền 4.965.200 đồng.

3. Chi phí đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc P phải nộp số tiền 2.700.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 thoả 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:***
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

**Vũ Phước Thành**