

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ T
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 54/2019/DS-ST

Ngày: 24-10-2019

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 T, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Mộng Thu;

2. Ông Đào Văn Nô;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã T tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2019 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2019/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1973; địa chỉ: Số C51 khu phố B, phường L, thị xã Th, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Khánh T, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú: Xã H, huyện H, tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 19-01-2019); có mặt.

- Bị đơn: Ông Võ Văn H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 3, ấp 2, xã H, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 115, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã B, huyện B, 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 BE 701440, số vào sổ CH00529 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20-12-2011.

Ông Võ Văn H1 là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với nhau. Ngày 20-3-2018, bà H và ông H1 ký kết hợp đồng đặt cọc để bà H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông H1.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2018 đã ký kết giữa bà H và ông H1, giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Tại thời điểm ký đặt cọc ngày 20-3-2018, ông H1 có đặt cọc cho bà H số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 03-5-2018 ông H1 tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 150.000.000 đồng. Tổng số tiền ông H1 đã đặt cọc cho bà H sau 02 lần là 350.000.000 đồng.

Ngày 17-5-2018, bà H và ông H1 đến Văn phòng công chứng Phạm Văn T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Phạm Văn T chứng nhận, số công chứng 2497 ngày 17-5-2018. Sau khi ký kết hợp đồng công chứng chính thức, ông Võ Văn H1 thanh toán tiếp cho bà H số tiền 1.300.000.000 đồng. Còn lại 50.000.000 đồng ông H1 hẹn khi nào thực hiện xong việc đóng thuế, đăng bộ sang tên sẽ thanh toán cho bà H.

Tuy nhiên, đến nay, mọi thủ tục thuế, đăng bộ sang tên đã thực hiện xong, nhưng ông H1 vẫn không chịu thanh toán số tiền 50.000.000 đồng còn lại cho bà H.

Bà H đã nhiều lần liên hệ, nhắc nhở nhưng ông H1 cố tình lẩn tránh, hứa hẹn. Vì vậy, bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn H1 phải thanh toán cho bà H số tiền còn lại là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 20-3-2018 giữa bà H với ông H1.

Bị đơn ông Võ Văn H1 trình bày:

Ông H1 thống nhất với lời trình bày của bà H về việc ngày 20-3-2018 bà H với ông H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Trong hợp đồng đặt cọc ghi rõ diện tích thửa 115 là 286,9m², trong đó có 64,8m² đất thổ cư. Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H có cho ông H1 xem trích lục thửa 115 nêu trên nhưng trong đó thể hiện diện tích thửa 115 chỉ có 286,9m² chứ không phải 316m² như GCNQSDĐ và có đất thổ cư nên ông H1 mới đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 1.700.000.000 đồng. Khi đó ông H1 và bà H có đến xem thửa 115. Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc thì ông H1 đặt cọc trước cho bà H số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên hẹn đến ngày 20-5-2018 ra văn phòng công chứng để trả hết số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 03-5-2018 ông H1 lại đưa thêm cho bà H trước 150.000.000 đồng nên sau hai lần đặt cọc ông H1 đã giao

tổng số tiền là 350.000.000 đồng cho bà H. Số tiền còn lại theo hợp đồng ông H1 phải thanh toán cho bà H khi ra ký chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng. Đến ngày 17-5-2018, ông H1 và bà H đến Văn phòng công chứng Phạm Văn Thê để ký hợp đồng chuyển nhượng. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông H1 phải giao hết số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà H là 1.350.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên tại buổi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H nói với ông H1 là diện tích đất thổ cư của thửa 115 không đúng như hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 20-3-2018, diện tích đất thổ cư thực tế chỉ có 47,1m² nên bà H đồng ý giảm bớt tiền chuyển nhượng xuống còn 1.650.000.000 đồng chứ không phải 1.700.000.000 đồng như ban đầu, việc thỏa thuận thay đổi giá chuyển nhượng chỉ bằng lời nói mà không có văn bản thỏa thuận nào khác. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng như vậy thì ông H1 với bà H mới ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký xong ông H1 giao cho bà H 1.300.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bà H và ông H1 đến xem đất thì ông H1 phát hiện phần đất thuộc thửa 115 giáp ranh với thửa 116 bị chủ sử dụng thửa 116 lấn ranh. Bà H thương lượng với chủ sử dụng thửa 116 để hai bên cắm lại mốc ranh cho đúng với GCNQĐĐ nhưng chủ thửa 116 không đồng ý. Sau đó ông H1 đã được UBND huyện Bắc T cấp GCNQSDĐ hợp pháp đối với thửa 115 có diện tích đất là 286,9m², trong đó đất thổ cư là 47,1m². Nhận thấy bà H chuyển nhượng cho ông H1 thửa 115 không đủ diện tích theo GCNQSDĐ và diện tích đất thổ cư không đúng thỏa thuận nên ông H1 không đồng ý giao số tiền 50.000.000 đồng còn lại cho bà H.

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

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử xét xử vụ án đúng trình tự, thủ tục quy định, tuy nhiên đã vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn cư trú tại thị xã T và nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết. Căn cứ vào Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Về nội dung:

[1] Ngày 20-3-2018, bà Trần Thị H và ông Võ Văn H1 ký kết hợp đồng đặt cọc để bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông H1. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2018 đã ký kết giữa bà H và ông H1, giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Tại thời điểm ký đặt cọc ngày 20-3-2018, ông H1 đặt cọc cho bà H số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 03-5-2018, ông H1 tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 150.000.000 đồng. Tổng số tiền ông H1 đã cọc

cho bà H sau 02 lần cọc là 350.000.000 đồng. Ngày 17-5-2018, bà H và ông H1 đã đến Văn phòng công chứng Phạm Văn T để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Phạm Văn T chứng nhận, số công chứng 2497 ngày 17-5-2018. Sau khi ký kết hợp đồng công chứng chính thức, ông Võ Văn H1 thanh toán tiếp cho bà H số tiền 1.300.000.000 đồng. Còn lại 50.000.000 đồng ông H1 hẹn khi nào thực hiện xong việc đóng thuế, đăng bộ sang tên sẽ thanh toán cho bà H. Tuy nhiên, đến nay, mọi thủ tục thuế, đăng bộ sang tên đã thực hiện xong, nhưng ông H1 vẫn không chịu thanh toán số tiền 50.000.000 đồng còn lại cho bà H. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Bị đơn không đồng ý vì cho rằng bà H giao không đủ diện tích vì có phần đất bị lấn chiếm.

[2] Tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự thống nhất về nội dung thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20 tháng 3 năm 2018 giữa ông Võ Văn H1 và bà Trần Thị H. Thực hiện các thỏa thuận trong nội dung hợp đồng đặt cọc, bà H và ông H1 đã đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 30.000.000 đồng, lời trình bày của các đương sự đều xác định giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá thỏa thuận là để giảm thuế, giá thực tế các bên thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng, sau khi chuyển nhượng bà H đã giao đất cho ông H1 sử dụng. Bị đơn ông H1 thừa nhận còn nợ 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng chưa thanh toán, lời thừa nhận của ông H1 đối với số tiền nợ là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét thấy, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2018 giữa bà Trần Thị H và ông Võ Văn H1 về việc chuyển nhượng diện tích đất thửa đất số 115, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã B, huyện B, 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 BE 701440, số vào sổ CH00529 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trần Thị H ngày 20-12-2011 có nội dung, hình thức hoàn toàn phù hợp với qui định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã giao đất cho ông H1, ông H1 đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành theo quy định của pháp luật. Bị đơn ông H1 cho rằng giữa bà H và ông H1 có thỏa thuận trừ ra diện tích đất thổ cư và diện tích đất bị lấn chiếm với số tiền là 50.000.000 đồng, đại diện nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bị đơn. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 20-3-2018 thì bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán hết tiền khi ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện tại bà H đã giao đất cho ông H1 sử dụng nhưng ông H1 chưa thanh toán tiền theo thỏa thuận là vi phạm thỏa thuận, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với ý kiến của ông H1 về việc cho rằng bà H giao không đủ đất thổ cư theo đúng thỏa thuận nên ông không đồng ý thanh toán tiếp số tiền

50.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì các bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng là 286,9m², trong đó có 64,8m² đất thổ cư, ông H1 cho rằng bà H không giao đủ diện tích đất thổ cư nhưng ông H1 không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không thể xem xét giải quyết. Do đó, ông H1 có quyền khởi kiện bà H bằng vụ kiện khác.

[5] Từ những phân tích trên, xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn.

[6] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo qui định tại Điều 26, 27 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;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 37; Điều 92; Điều 147, Điều 227; Điều 228; Điều 243; Điều 244; Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 275, 280, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Võ Văn H1.

Buộc bị đơn ông Võ Văn H1 có trách nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Trần Thị H với số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị H không phải nộp. Hoàn trả lại bà Trần Thị H số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0036794 ngày 17-5-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T.

- Bị đơn ông Võ Văn H1 phải nộp 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, VT.

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

Nguyễn Tấn Tâm