TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2019/DS-ST
Ngày: 26-4-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Phi;

2. Bà Vương Thị Vui.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Bá Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trương Quốc Khanh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 234/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2018 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2019/QĐXX - ST ngày 28 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965; hộ khẩu thường trú: Số 130 đường Hùng Vương, khu phố 4B, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; tạm trú: Số 93, đường Hùng Vương, khu phố 4B, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/6/2018).

- Bị đơn: Ông Hồ Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ thường trú: Tổ 17B, ấp B2, xã P, huyện D, tỉnh T. Hộ khẩu 19/15B, khu phố P1, phường T, thành phố T1, tỉnh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Đầu Tư và phát triển Việt Nam do ông Phan Đức T là người đại diện theo pháp luật.

Ông T ủy quyền tham gia tố tụng cho người đứng đầu Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh M do ông Nguyễn Chí T làm đại diện theo pháp luật (theo quyết định ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự số 906/QĐ-BIDV ngày 26/11/2018).

Ông T ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Đỗ Sơn T1 - chức vụ- Phó giám đốc phụ trách Ngân hàng TMCP Dầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Mỹ Phước- Phòng Giao Dịch D. Địa chỉ: Số 20/2 Đường Thống Nhất, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B. (Theo văn bản ủy quyền ngày số 49a/UQ-QLRR ngày 25/02/2019).

2. Bà Trương Thị C, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: Tổ 17B, ấp B2, xã P, huyện D, tỉnh T.

3. Bà Vũ Thị Ngọc M, sinh năm 1969; hộ khẩu thường trú: Số 130 đường Hùng Vương, khu phố 4B, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B.

Nguyên đơn (ông L), đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông L), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà M) có mặt tại phiên tòa. Riêng bị đơn (ông T), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà C) vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T) có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/6/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14 tháng 11 năm 2018 của ông ông Nguyễn Văn L; tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn (ông L) thể hiện như sau:

Vào ngày 20/9/2016, ông L có ký kết với ông Hồ Văn T hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay. Nội dung thỏa thuận: Ông L chuyển nhượng cho ông T 02 thửa đất số 405, 310, tờ bản đồ số 08; tọa lạc tại ấp Núi Đất, xã Đ, huyện D, tỉnh B. Tổng diện tích là 16.228m^2; giá tiền chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Ngày 20/9/2016, ông T đã giao cho ông L số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 27/10/2016 ông T tiếp tục giao cho ông L số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 12/12/2016, ông T giao cho ông L số tiền 900.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T giao cho ông L là 1.500.000.000 đồng. Ông L đã hoàn tất thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đối với 02 thửa đất 405, 310 do ông Hồ Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng số tiền 500.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận tại "giấy cam kết - bảo đảm" ngày 10 tháng 12 năm 2016 như sau: Ông T không phải trả cho ông L mà ông T sẽ chuyển nhượng cho ông L đối với thửa đất số 317 tờ bản đồ số 6 xã Định Thành có diện tích là 15.778m^2 để trừ nợ. Ông T cam kết hoàn thành thủ tục sang tên cho ông L trong hạn chậm nhất 20/02/2017. Ông T còn cam kết nếu vi phạm thỏa thuận sẽ bồi thường cho ông L là 10% tổng giá trị hợp đồng (hợp đồng ký ngày 20/9/2016, tức là 10% của 2.000.000.000 đồng). Phần đất này do ông Hồ Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 655940 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/5/2016. Tuy nhiên,

đến hết ngày 20/02/2017, ông T vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử sụng đất theo thỏa thuận như giấy cam kết - bảo đảm ngày 10/12/2016.

Từ khi kết ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 20/9/2016) cho đến nay thì ông L trực tiếp quản lý sử dụng đất thửa số 317 tờ bản đồ số 8 xã Định Thành có diện tích là 15.778m^2. Cụ thể: Ông L tiến hành cải tạo mặt bằng, xây dựng hàng rào xung quanh và trồng các loại cây như: Bạch đàn, tràm bông vàng, cây sao, cây dầu, cây sưa, 800 cây cao su nhưng hiện nay cây chết chỉ còn lại 200 cây cao su.

Ngày 26/6/2017, ông T và ông L có thỏa thuận bằng giấy "biên nhận". Nội dung: Ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L một phần của thửa đất số 405, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại: ấp Núi Đất, xã Định Thành, huyện D, tỉnh B diện tích khoảng 2.500m^2. Phần đất do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyên sử dụng đất. Giá tiền chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Ông T đã nhận đủ 70.000.000 đồng của ông L. Hai bên đã tiến hành cắm cọc ranh đất và ông L quản lý phần đất này cho đến nay. Ông T không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L như đã thỏa thuận.

Nay ông L yêu cầu ông T phải thanh toán các khoản như sau:

+ Số tiền 500.000.000 đồng tiền nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016 và lãi suất phát sinh 1%/tháng từ ngày 20/02/2017 đến ngày 20/6/2018 là số tiền 80.000.000 đồng. Phần tiền lãi phát sinh, ông L chỉ còn yêu cầu 0,75%/tháng.

+ Phạt tiền vi phạm hợp đồng là 10% trên tổng số tiền 2.000.000.000 đồng theo hợp đồng ký kết ngày 20/9/2016 và giấy cam kết - bảo đảm ngày 10/12/2016 là 200.000.000 đồng.

+ Bồi thường tất cả chi phí công sức ông L đã đầu tư cải tạo đất của thửa đất số 317 tờ bản đồ số 8 xã Định Thành, huyện D theo giá trị đã định giá cụ thể như sau:

- Chi phí cải tạo mặt bằng, san lấp đất để hoàn chỉnh cho việc trồng cây là 30.000.000 đồng (ông L rút yêu cầu phần này);

- Hàng rào lưới B40 có dây kẽm là 15.000.000 đồng.

- 1000 cây Bạch đàn là 10.000.000 đồng.

- 500 cây tràm bông vàng là 5.000.000 đồng.

- 130 cây sao là 6.500.000 đồng.

- 14 cây dầu là 600.000 đồng.

- 20 cây sưa là 2.000.000 đồng.

- 800 cây cao su là 32.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông L yêu cầu thay đổi rút lại một phần đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo tài sản thực tế còn lại trên thửa số 317 tờ bản đồ số 8 xã

Định Thành có diện tích là 15.778m^2 có các tài sản là hàng rào lưới B40 cao 1,5m dài 100m (bao gồm trụ 44 bê tông cao 2m) định giá 27.000.000 đồng; hàng rào bằng kẽm gai (kết cầu 5 dây kẽm gai, mỗi dây dài 160m 30 trụ xi măng cao 2m) định giá thành tiền 16.000.000 đồng; có 950 cây bạch đàn trồng năm 2017 giá 23.750.000 đồng; 500 cây tràm bông vàng trồng năm 2017 định giá 12.500.000 đồng; 130 cây cao su được trồng năm 2017 giá trị 36.400.000 đồng; 14 cây dầu trồng năm 2017 giá 3.920.000 đồng; 40 cây xưa trồng năm 2017 giá 1.200.000 đồng; 163 cây cao su trồng năm 2017 định giá 1.630.000 đồng. Tổng giá trị tài sản định giá là 130.830.000 đồng. Đồng thời ông L yêu cầu ông T trả cho ông giá trị tài sản trên đất theo giá đã định giá.

+ Yêu cầu hủy giao dịch giữa tôi và ông T đã ký vào ngày 26/6/2017. Yêu cầu ông T phải thanh toán số tiền 70.000.000 đồng của thửa đất số 405 tờ bản đồ số 08; trả tiền lãi phát sinh 1%/tháng của số tiền 70.000.000 đồng từ ngày 26/6/2017 đến ngày 26/6/2018 là 8.400.000 đồng. Phần tiền lãi phát sinh, ông L chỉ còn yêu cầu 0,75%/tháng.

Ngày 28/11/2018, ông L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông T thanh toán tiền lãi phát sinh 1%/tháng số tiền gốc là 70.000.000 đồng từ ngày 26/6/2018 đến ngày 26/11/2018 thời gian 05 tháng là 3.500.000 đồng và lãi phát sinh số tiền gốc 500.000.000 đồng từ ngày 20/6/2018 đến ngày 20/11/2018 là 25.000.000 đồng. Phần tiền lãi phát sinh, ông L chỉ còn yêu cầu 0,75%/tháng.

Tổng cộng số tiền ông L yêu cầu ông T thanh toán trả cho ông Long là 988.000.000 đồng.

** Ý kiến của bị đơn (ông T):* Vắng mặt từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi xét xử.

***** *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà C):* Vắng mặt từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi xét xử.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà M):*

Bà là vợ của ông L. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông T là tài sản chung của bà và ông L. Bà có ý kiến thống nhất như lời trình bày của ông L. Bà M xin vắng mặt.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng TMCP Đầu Tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mỹ Phước - Phòng giao dịch D) (ông T) trình bày tại biên bản hòa giải và xin vắng mặt thể hiện như sau:*

Ngân hàng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 655940 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/5/2016 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 63/2016/2133560/HĐBĐ ngày 09/6/2016 và hợp đồng – Tín dung số 613/2016/2133560/HĐTĐ ngày 10/11/2016. Ngân hàng đã khởi kiện ông T, bà C bằng vụ án dân sự khác nên không có yêu cầu trong vụ án này.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng (ông K) có ý kiến:*

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đã thực hiện đầy đủ việc tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho các bên đương sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn (ông L), đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông L), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà M) có mặt tại phiên tòa. Riêng bị đơn (ông T), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà C) vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T) có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử là đúng.

Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Quan điểm xử lý vụ án:

Toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiệnbổ sung và việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa đều có că cứ, cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI DỒNG XÉT XỬ:

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

[1] Về tố tụng: Ông L khởi kiện ông T về việc tranh chấp yêu cầu ông T thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông L đã đã ký kết với ông T ngày 20 tháng 9 năm 2016; tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T ký kết với ông L ngày 26/6/2017 và yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất trong giao dịch, tài sản tranh chấp tại xã Định Thành, huyện D vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D 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.

Nội dung tranh chấp theo quy định các Điều 275, 357, 440, 500 đến 503, 584, 585, 586 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013.

Đối với các phần yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung gồm số cây trồng trên đất gồm chi phí cải tạo mặt bằng, san lấp đất đường để hoàn chỉnh cho việc trồng cây là 30.000.000 đồng, số cây trồng theo số liệu thực kiểm tra không theo số liệu của đơn khởi kiện; phần tiền lãi phát sinh, ông L yêu cầu từ 1%/tháng chỉ còn yêu cầu 0,75%/tháng, ông L rút lại các phần này là tự nguyện và phù hợp với khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với phần mà nguyên đơn rút yêu cầu.

Chứng cứ: Ông L cung cấp các chứng cứ gồm: "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 20 tháng 9 năm 2016; "giấy cam kết – bảo đảm" ngày 10 tháng 12 năm 2016; "biên nhận" ngày 26 tháng 6 năm 2017 có chữ ký, chữ viết của ông Hồ Văn T. Các chứng cứ này, theo yêu cầu của nguyen đơn, Tòa án

đã trưng cầu giám định tại Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bình Dương. Tại Kết luận giám định số 405/GĐ-PC09 ngày 21 tháng 12 năm 2018 đã kết luận các chữ ký, chữ viết của các chứng cứ nêu trên là do ông Hồ Văn T ký, viết ra. Do vậy, các chứng cứ trên được xem xét là chứng cứ khách quan, có thật trong vụ án này.

[2] Xét phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Ngày 20/9/2016, ông L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T phần đất có diện tích 16.288m^2 (khi đo đạc sang tên quyền sủ dụng đất chỉ có 16.153,1m2) thuộc thửa số 310, 405 tờ bản đồ 8 xã Định Thành, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất này, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 12 năm 2006. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Bên ông T đã giao cho ông L tổng cộng là 1.500.000.000 đồng. Ông T, ông L đã thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã công chứng ngày 12 tháng 12 năm 2016. Ngày 28 tháng 12 năm 2016, ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trương tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền mà ông T còn nợ ông L là 500.000.000 đồng, ông T và ông L đã thỏa thuận trả bằng cách ông L sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thửa số 317 tờ bản đồ số 8 xã Định Thành có diện tích là 15.778m^2 để trừ nợ. Tuy nhiên đến nay ông T chưa thực hiện thỏa thuận này. Ông L khởi kiện yêu cầu ông T trả lại khoản tiền này. Ông T đã được triệu tập nhiều lần nhưng vẫn không đến Tòa án tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T và ông L ký kết với nhau đã hoàn thành. Cụ thể hoàn thành bằng việc ngày 28 tháng 12 năm 2016, ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trương tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T chỉ trả cho ông L 1.500.000.000 đồng. Số tiền mà ông T còn nợ ông L là 500.000.000 đồng, ông T và ông L đã thỏa thuận trả bằng văn bản "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2016" và "giấy cam kết - bảo đảm ngày 10 tháng 12 năm 2016". Hai văn bản này đã được Tòa án trưng cầu giám định. Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương xác định do ông Hồ Văn T ký, ghi tên nên xem là chứng cứ có thật. Nội dung hai văn bản này đã thể hiện ông T sẽ trả 500.000.000 đồng cho ông L bằng cách chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thửa số 317 tờ bản đồ số 8 xã Định Thành có diện tích là 15.778m^2 để trừ nợ. Tuy nhiên, ông T không thực hiện sang tên quyền sử dụng đất cho ông L. Như vậy, ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L. Ông L khởi kiện yêu cầu hủy thỏa thuận giữa ông T chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông L phần đất thửa số 317 tờ bản đồ số 8 xã Định Thành có diện tích là 15.778m^2 và buộc công T trả lại tiền 500.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của ông L về tiền lãi suất phát sinh 1%/tháng tháng (tại phiên tòa, ông L rút còn yêu cầu 0,75%/tháng) từ ngày 20/02/2017 đến ngày 20/6/2018 của số tiền 500.000.000 đồng mà ông T chậm trả cho ông L là số tiền 60.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận định: Theo "giấy cam kết - bảo đảm ngày 10 tháng 12 năm 2016" thể hiện ông T hứa gia hạn sang tên quyền sử dụng

đất thửa số 317 tờ bản đồ số 8 xã Định Thành có diện tích là 15.778m^2 cho ông L để trừ nợ 500.000.000 đồng vào hạn chót là ngày 20/02/2017. Hết hạn mà ông T chưa trả là ông T vi phạm thỏa thuận. Yêu cầu tính lãi suất chậm trả của ông L là 1%/tháng (tại phiên tòa, ông L rút còn yêu cầu 0,75%/tháng) với số tiền 3.750.000 đồng/tháng x 16 tháng bằng 60.000.000 đồng là phù hợp với Điều 357 và 440 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

Ngày 28/11/2018, ông L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông T thanh toán tiền lãi phát sinh 1%/tháng (tại phiên tòa, ông L rút còn yêu cầu 0,75%/tháng) trên số tiền gốc của số tiền 500.000.000 đồng từ ngày 20/6/2018 đến ngày 20/11/2018 với số tiền 3.750.000 đồng/tháng x 5 tháng bằng 18.750.000 đồng là phù hợp. Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ như nhận định trên nên chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của ông L phạt tiền ông T vi phạm hợp đồng là 10% trên tổng số tiền 2.000.000.000 đồng theo hợp đồng ký kết ngày 20/9/2016 và giấy cam kết - bảo đảm ngày 10/12/2016 là 200.000.000 đồng. Hội dồng xét xử xác định như đã nhận định nêu trên nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L đối với ông T.

[2.4] Xét yêu cầu của ông L đòi ông T bồi thường tất cả chi phí công sức ông L đã đầu tư cải tạo đất của thửa đất số 317 bản đồ số 8 xã Định Thành, huyện D có diện tích là 15.778m^2 theo giá trị định giá và số tài sản hiện đang gắn liền trên đất gồm: Hàng rào lưới B40 cao 1,5m dài 100m (bao gồm trụ 44 bê tông cao 2m) định giá 27.000.000 đồng; hàng rào bằng kẽm gai (kết cầu 5 dây kẽm gai, mỗi dây dài 160m 30 trụ xi măng cao 2m) định giá thành tiền; có 950 cây bạch đàn trồng năm 2017 giá 23.750.000 đồng; 500 cây tràm bông vàng trồng năm 2017 định giá 12.500.000 đồng; 130 cây cao su được trồng năm 2017 giá trị 36.400.000 đồng; 14 cây dầu trồng năm 2017 giá 3.920.000 đồng; 40 cây xưa trồng năm 2017 giá 1.200.000 đồng; 163 cây cao su trồng năm 2017 định giá 1.630.000 đồng. Tổng giá trị tài sản định giá là 130.830.000 đồng.

Ngày 20 tháng 9 năm 2018, Tòa án đã phối hợp cùng các cơ quan chuyên môn kiểm tra hiện trạng thửa số 317 tờ bản đồ số 8 xã Định Thành có diện tích là 15.778m^2 có các tài sản là hàng rào lưới B40 cao 1,5m dài 100m (bao gồm trụ 44 bê tông cao 2m) định giá 27.000.000 đồng; hàng rào bằng kẽm gai (kết cầu 5 dây kẽm gai, mỗi dây dài 160m 30 trụ xi măng cao 2m) định giá thành tiền 16.000.000 đồng; có 950 cây bạch đàn trồng năm 2017 giá 23.750.000 đồng; 500 cây tràm bông vàng trồng năm 2017 định giá 12.500.000 đồng; 130 cây cao su được trồng năm 2017 giá trị 36.400.000 đồng; 14 cây dầu trồng năm 2017 giá 3.920.000 đồng; 40 cây xưa trồng năm 2017 giá 1.200.000 đồng; 163 cây cao su trồng năm 2017 định giá 1.630.000 đồng. Tổng giá trị tài sản định giá là 130.830.000 đồng. Đồng thời ông L yêu cầu ông T bồi thường theo giá trị tài sản trên đất theo giá định giá.

Hội đồng xét xử xét thấy việc ông T giao đất cho ông L và ông L đã thực hiện canh tác, sử dụng đất nhu làm hàng rào, trồng các cây trồng trên đất. Nhưng ông T lại không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L theo

thỏa thuận đã ký ngày "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 20 tháng 9 năm 2016; "giấy cam kết – bảo đảm" ngày 10 tháng 12 năm 2016. Hợp đồng không ký kết thì quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T. Ông L đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho ông T. Ông T phải trả giá trị tài sản mà ông L đã đầu tư trên đất cho ông L theo quy định tại Điều 584, 585, 586 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của ông L. Buộc ông T thanh toán giá trị cây trồng, tài sản gắn liền trên đất cho ông L là 130.830.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông L xin rút lại yêu cầu 30.000.000 đồng trong việc ông đỗ đất đắp đường. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần ông L rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 300 xe đất đắp đường.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện hủy giao dịch giữa ông L và ông T đã ký vào "giấy biên nhận" ngày 26/6/2017. Yêu cầu ông T phải thanh toán số tiền 70.000.000 đồng giá trị tiền mà ông T đã nhận của thửa đất số 405 tờ bản đồ số 08; trả tiền lãi phát sinh 1%/tháng (tại phiên tòa, ông L rút còn yêu cầu 0,75%/tháng) của số tiền 70.000.000 đồng từ ngày 26/6/2017 đến ngày 26/6/2018 vơi số tiền 525.000 đồng/tháng x 12 tháng là 6.300.000đồng. Ngày 28/11/2018, ông L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông T thanh toán tiền lãi phát sinh 1%/tháng (tại phiên tòa, ông L rút còn yêu cầu 0,75%/tháng) số tiền gốc là 70.000.000 đồng từ ngày 26/6/2018 đến ngày 26/11/2018 thời gian 05 tháng với số tiền 525.000 đồng/tháng x 5 tháng bằng 2.625.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy: Giấy "biên nhận" ngày 26/6/2017 có nội dung thỏa thuận ông T có bán cho ông L một miếng đất giáp ranh khoảng 2 sào rưỡi (2.500m^2) với số tiền 70.000.000 đồng; ông T đã nhận đủ tiền; đã cắm mốc; giấy tờ bổ sung sau; ông L làm. Xét về nội dung thể hiện có sự thỏa thuận giữa ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Hợp đồng của ông T, ông L đã không tuân thủ về mặt hình thức chuyển nhượng. Cụ thể khi chuyển nhượng cả hai bên không xác định rõ vị trí (số thửa, tờ bản đồ, bản vẽ); hợp đồng không thực hiện công chứng hoặc chứng thực theo Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Ông T không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Nhưng ông T đã nhận hết tiền 70.000.000 đồng từ ngày 26/6/2017 đến nay. Ông T được hưởng lợi. Khi hủy hợp đồng này, ông T phải trả lại tiền đã nhận và tiền lãi phát sinh là phù hợp. Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với Ngân hàng TMCP Dầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Mỹ Phước- Phòng Giao Dịch D đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn T theo hợp đồng thế chấp. Hiện nay, Ngân hàng đã khởi kiện ông T, bà C tại Tòa án nhân dân huyện D bằng vụ án khác nên bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hồ văn T sẽ xử lý trong vụ án đó.

Đối với bà M là vợ ông L có ý kiến như ông L nên được chấp nhận.

Đối với bà Trương Thị C là vợ ông T có liên quan đến quyền sử dụng đất mang tên ông T. Bà C không tham gia ký kết hợp đồng gì với ông L; ông L không yêu cầu khởi kiện bà C nên bà C không phải chịu trách nhiệm liên đới cùng với ông T.

Bà Mỹ thống nhất với ý kiến ông L nên hưởng lợi cùng với ông L.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Chi phí đo đạc, định giá:

Chi phí định giá ông L đã nộp số tiền 700.000 đồng. Ông T phải hoàn trả số tiền 700.000 đồng cho ông L.

[7] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244, các Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 275, 357, 440, 500 đến 503, 584, 585, 586 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; khoản 2, 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Văn L đối với ông Hồ Văn T.

Hủy giấy "biên nhận" mà ông Hồ Văn T ghi và ký ngày 26/6/2017.

Buộc ông Hồ Văn T trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Vũ Thị Ngọc M số tiền là 988.505.000 đồng (chín trăm tám mươi tám triệu năm trăm lẽ năm ngàn đồng) bao gồm: Tiền ông T nợ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền là 500.000.000 đồng; tiền lãi chậm trả của số tiền 500.000.000 đồng là 78.750.000 đồng; tiền phạt bồi thường hợp đồng ghi trong giấy cam kết - bảo đảm ngày 10/12/2016 số tiền là 200.000.000 đồng; tiền bồi thường tài sản gắn liền trên phần thửa đất số 317, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã Định Thành số tiền 130.830.000 đồng; tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.500m^2 không thực hiện số tiền 70.000.000 đồng; tiền lãi phát sinh của số tiền 70.000.000 đồng số tiền là 8.925.000 đồng.

2. Giao cho ông Hồ Văn T sở hữu tất cả tài sản gắn liền trên thửa đất số 317, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã Định Thành gồm hàng rào lưới B40 cao 1,5m dài 100m (bao gồm trụ 44 bê tông cao 2m); hàng rào bằng kẽm gai (kết cấu: 05 dây kẽm gai, mỗi dây dài 160m, có 30 trụ xi măng cao 2m); có 950 cây bạch đàn trồng năm 2017; 500 cây tràm bông vàng trồng năm 2017; 130 cây cao su được trồng năm 2017; 14 cây dầu trồng năm 2017; 40 cây sưa trồng năm 2017; 163 cây cao su trồng năm 2017.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hồ Văn T không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng Hồ Văn T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện mà ông Nguyễn Văn L đã rút đơn.

4. Chi phí đo đạc, định giá:

Chi phí định giá: Ông L đã nộp số tiền 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng). Ông T phải hoàn trả số tiền 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng) cho ông L.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 41.655.150 (bốn mươi mốt triệu sáu trăm năm mươi làm đồng)

- Hoàn trả cho ông L số tiền 19.642.500 đồng (mười chín triệu sáu trăm bốn mươi hai ngàn năm trăm đồng) tạm ứng án phí mà ông L đã nộp theo đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0011975 ngày 12 tháng 6 năm 2018 và số tiền 625.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0012614 ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (24 tháng 4 năm 2019). Riêng bị đơn (ông T), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà C, Ngân hàng TMCP Đầu Tư và phát triển Việt Nam) vắng mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Vũ Anh Tuấn