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: **71**/2019/DS-ST
Ngày: 08-11-2019
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 HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Đồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Phi;
2. Bà Nguyễn Thị Lệ Mỹ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Tùng – 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 08/11/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 377/2018/TLST-DS ngày 26/9/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2019/QĐXXST-DS ngày 18/10/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Kim T, sinh năm 1962; hộ khẩu thường trú: Ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Ấp B, xã T1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Ông Phan Minh H, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1975; cùng hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã T1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1990; hộ khẩu thường trú: Ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Ấp B, xã T1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Ngân hàng N.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn H1 – Giám đốc Chi nhánh huyện D là người đại diện theo pháp luật.

3.3. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phương L – Chủ tịch UBND huyện D, là người đại diện theo pháp luật.

4. *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã T1, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T2 có mặt. Bị đơn ông H và bà C đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D và Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người làm chứng ông L có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 20/9/2018, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đỗ Thị Kim T trình bày:***

Đầu năm 2018, bà T thực hiện chuyển nhượng phần đất của bà T tọa lạc tại ấp R, xã A, thị xã B cho một người khác nên có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở. Tháng 3/2018, bà T tìm gặp ông H và bà C để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đi đến thống nhất: Ông H và bà C chuyển nhượng cho bà T phần đất có diện tích là 195 m^2 (chiều ngang là 6,5 m nhưng giấy đặt cọc ghi nhầm là 6,3 m và chiều dài là 30 m) thuộc một phần thửa đất số 387 tờ bản đồ số 38 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03045/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 11/7/2008 đứng tên bà Nguyễn Kim C; trị giá tài sản chuyển nhượng là 282.000.000 đồng. Việc thỏa thuận trên, hai bên có lập "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" vào ngày 27/3/2018 có người làm chứng là ông Nguyễn Văn L - Công an ấp B, xã T xác nhận. Theo "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" vào ngày 27/3/2018 thì bà T có thanh toán cho ông H và bà C số tiền cọc là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 22/4/2018 sau khi ông H và bà C hoàn thành thủ tục sang tên thì bà T giao đủ. "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" vào ngày 27/3/2018 là do con gái của bà T (chị T2) viết và các bên ký tên xác nhận. Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận, nếu bên nhận chuyển nhượng mà không tiếp tục hợp đồng thì sẽ mất cọc còn bên chuyển nhượng mà không tiếp tục hợp đồng thì sẽ bồi thường gấp 02 lần tiền cọc; hai bên thỏa thuận ông H và bà C chịu trách nhiệm cung cấp giấy tờ liên quan để bên nhận chuyển nhượng liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên quyền sử dụng cho bà T theo quy định.

Sau đó, do không có nhà để ở nên bà T có liên hệ với ông H và bà C để xin xây dựng nhà ở trên đất. Khi đó ông H và bà C yêu cầu bà T phải thanh toán đủ tiền mới cho xây dựng nhà. Ngày 19/4/2018, bà T đã thanh toán cho ông H và bà C đủ số tiền còn lại là 232.000.000 đồng, việc giao nhận tiền ông H và bà C tự tay viết xác nhận vào mặt sau của giấy "Giấy đặt cọc sang nhượng đất"

ngày 27/3/2018. Sau khi bà T thanh toán đủ tiền cho ông H và bà C thì bà T đã nhận được đất và tiến hành xây dựng căn nhà để ở trên đất cho đến nay.

Hiện nay, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất đã ký ngày 27/3/2018 đối với phần đất có diện tích 195 m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 190,8 m^2) tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Dầu Tiếng thuộc một phần thửa đất số 387 tờ bản đồ số 38 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03045/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 11/7/2008 đứng tên bà Nguyễn Kim C.

Bà T thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau làm căn cứ giải quyết vụ án: Biên bản đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2019 do Tòa án lập; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 196-2019 ngày 18/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 13/6/2019 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng huyện Dầu Tiếng.

Chứng cứ nguyên đơn bà T cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 20/9/2018; bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà T; 01 bản sao "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" ngày 27/3/2018; 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03045 ngày 31/7/2018 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên; 01 bản sao Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 135/2018/QĐST-DS ngày 07/9/2018 của TAND huyện Dầu Tiếng; 01 đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ gửi tài liệu, chứng cứ ngày 20/9/2018; bản tự khai ngày 20/9/2018 của bà T.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Minh H và bà Nguyễn Kim C trình bày:***

Tại Biên bản làm việc ngày 08/01/2019 và Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 22/01/2019, ông H và bà C xác định:

Nguồn gốc thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D là do bà Trần Thị B mẹ ruột của bà C tặng cho. Ông H và bà C sử dụng đất và được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03045 ngày 31/7/2008 cho Nguyễn Kim C đứng tên.

Ngày 27/3/2018, tại nhà của vợ chồng ông H và bà C thì ông H và bà C có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 195 m^2 (chiều ngang 6,5m; chiều dài 30m) thuộc một phần thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp B, xã T cho bà T và việc chuyển nhượng có lập "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" đúng như bà T cung cấp. Khi hai bên lập "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" thì có vợ chồng ông H và bà C, bà T, chị T2 và ông L là Công an ấp B, xã T cùng người môi giới đất. Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H và bà C có đưa cho bà T xem bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03045 ngày 31/7/2008; ông H và bà C có báo cho bà T biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp vay tiền của ngân hàng, khi nào thanh

toán tiền vay của ngân hàng xong sẽ làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà T và được bà T đồng ý, chấp nhận chuyển nhượng.

Nội dung thỏa thuận và quá trình thực hiện hợp đồng: Ông H và bà C thống nhất chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 195 m^2 đất nói trên với giá 282.000.000 đồng, bà T đặt cọc trước 50.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán vào ngày 22/4/2018; đồng thời bên bà T sẽ chịu mọi chi phí của việc làm thủ tục chuyển nhượng sang tên bà T. Tuy nhiên vào ngày 19/4/2018, tại nhà của ông H và bà C, bà T tiếp tục thanh toán số tiền 232.000.000 đồng còn lại. như vậy, tổng số tiền ông H và bà C đã nhận từ bà T là 282.000.000 đồng.

Sau khi đặt cọc (ngày 27/3/2018), bà T có xin ông H và bà C tiến hành đổ vật tư (cát, gạch, xi măng…) để tiến hành xây dựng nhà trên đất thì được ông H và bà C đồng ý. Khoảng đầu tháng 4/2018, bà T tiến hành xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất và sử dụng cho đến nay.

Do có nhu cầu trong cuộc sống nên ông H và bà C có vay của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 5504-LAV-2018 04849 ngày 16/10/2018. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông H và bà C đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 233/TT/2018 ngày 15/10/2018, hợp đồng được Văn phòng Công chứng T công chứng theo luật định.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, ông H và bà C đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 195 m^2 theo "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" ngày 27/3/2018 cho bà T. Tuy nhiên, diện tích đất 195 m^2 hiện nay nhà nước không cho phép tách thửa do không đủ diện tích tối thiểu nên ông H và bà C có ý kiến sẽ thanh toán lại số tiền đã nhận là 282.000.000 đồng cho bà T. Về căn nhà trên đất, ông H và bà C xác định căn nhà do bà T xây dựng vào tháng 4/2018 có tổng giá trị là 418.000.000 đồng. Ông H và bà C sẽ chấp nhận thanh toán cho bà T tổng số tiền là 700.000.000 đồng để sở hữu phần nhà, đất mà bà T đang quản lý sử dụng.

Ông H và bà C thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp theo biên bản ngày 17/01/2019 của Tòa án.

Quá trình tiến hành tố tụng thu thập chứng cứ, hòa giải cũng như tiến hành mở phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định để ông H và bà C tham gia giải quyết vụ án, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình nhưng phía ông H và bà C cố tình vắng mặt, không tham gia giải quyết vụ án nên không thu thập thêm được ý kiến.

Chứng cứ bị đơn ông H và bà C cung cấp: Bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông H và bà C.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T2 trình bày:***

Chị T2 con gái của bà T và hiện tại đang sinh sống cùng với bà T trên phần đất đang tranh chấp. Bà Thảo thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của bà T. Quá trình sinh sống, bà T và chị T2 nhiều lần yêu cầu ông H và bà C làm thủ tục để tách quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng 195 m^2 nhưng không thực hiện được do: Diện tích 195 m^2 không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa đất theo quy định, mặt khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03045 do UBND huyện D cấp ngày 31/7/2008 cho bà Nguyễn Kim C đang bị ông H và bà C thế chấp ngân hàng để vay tiền.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì chị T2 thống nhất toàn bộ ý kiến của bà T và không có ý kiến gì khác.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T2 cung cấp: Bản tự khai ngày 21/02/2019.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D có ý kiến*:**

Tại Biên bản xác minh ngày 03/6/2019 do Tòa án lập đối với ông Nguyễn Văn H1 là đại diện theo pháp luật của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D và đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 15/5/2019, xác định:

Ngày 16/10/2018, Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D đã ký kết hợp đồng tín dụng số 5504-LAV-201804849 đối với ông H và bà C, theo đó Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D đã cho ông H và bà C vay số tiền 100.000.000 đồng, phương thức vay tiền là từng lần trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày đầu tiên Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D giải ngân cho đến ngày 16/11/2019. Để đảm bảo cho việc vay trên, ông H và bà C đã thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03045/QĐ-UB ngày 31/7/2008 do UBND huyện D cấp cho bà Nguyễn Kim C theo hợp đồng thế chấp số 233/TT/2018 ngày 15/10/2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng, cho đến nay ông H và bà C vẫn chưa thanh toán được số tiền vay gốc 100.000.000 đồng, đối với các khoản tiền lãi thì ông H và bà C thực hiện đầy đủ, đúng quy định.

Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D vẫn tiếp tục hợp đồng tín dụng số 5504-LAV-201804849 đối với ông H và bà C, không khởi kiện yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án và cho phép Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D cung cấp: Hồ sơ tín dụng số 5504-LAV-201804849; đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 15/5/2019.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D có ý kiến:***

Tại Công văn số 1247/UBND-BTCD ngày 07/10/2019 của UBND huyện D, xác định:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03045/QĐ-UB ngày 31/7/2008 do UBND huyện D cấp cho bà Nguyễn Kim C được cấp theo trình tự, thủ tục tại Điều 129 của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp B, xã T có diện tích 550 m^2 được đo đạc theo Sơ đồ trích đo thửa đất ngày 10/7/2008 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Theo Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng và diện tích sử dụng đất ngày 03/7/2008 không thể hiện những người liên ranh ký vào biên bản. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân bà Nguyễn Kim C.

Việc tách thửa đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H và bà C đối với phần đất đo đạc thực tế 190,8 m^2 là không đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UB ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng khi xem xét, giải quyết các vụ án có liên quan đến lĩnh vực đất đai như tách thửa, tranh chấp lối đi, bỏ đất làm đường đi,... phải thực hiện theo Công văn số 262/UBND-KTN ngày 19/01/2018 của UBND tỉnh Bình Dương.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D cung cấp: Công văn số 1247/UBND – BTCD ngày 07/10/2019.

**** Tại biên bản làm việc ngày 17/01/2019, người làm chứng ông Nguyễn Văn L trình bày:***

Tại biên bản làm việc ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng với ông L xác định: Ông L là Công an ấp B, xã T. Ngày 27/3/2018, ông L được bà T với vợ chồng ông H và bà C nhờ chứng kiến và ký xác nhận vào "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" lập ngày 27/3/2018, theo đó ông L có biết: Vợ chồng ông H và bà C có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T phần đất có diện tích 195 m^2 (chiều ngang 6,30 m, chiều dài 30 m) thuộc một phần của thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp B, xã T, giá chuyển nhượng là 282.000.000 đồng và bà T đặt cọc trước 50.000.000 đồng, còn lại sẽ thanh toán sau. Việc ông L ký xác nhận vào "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" lập ngày 27/3/2018 là cả hai bên đương sự mang đến trình bày cho ông L nghe, ông L đọc và ký sau chứ không có mặt ngay lúc lập văn bản.

** **Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng 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. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan chị T2 có mặt. Bị đơn ông H và bà C đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D và Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người làm chứng ông L có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử cho phiên tòa được tiếp tục để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Về thủ tục tố tụng, không kiến nghị bổ sung hay khắc phục. Về nội dung vụ án, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và chị T2, đồng thơi xử lý hậu quả của hợp đồng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T2 có mặt. Bị đơn ông H và bà C đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D và Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người làm chứng ông L có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Việc vắng mặt của ông H và bà C là cố tình. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự còn lại, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 20/9/2018 cũng như tại phiên tòa, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" vào ngày 27/3/2018 đối với phần đất có diện tích 195 m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 190,8 m^2) thuộc một phần của thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03045/QĐ-UB ngày 11/7/2008 do UBND huyện D cấp cho bà Nguyễn Kim C. Xét thấy, đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất và nhà ở tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[3] Quá trình tố tụng, bà T và chị T2 thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng các kết quả sau làm căn cứ giải quyết vụ án: Biên bản đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2019 do Tòa án lập và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 196-2019 ngày 18/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 13/6/2019 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng huyện Dầu Tiếng, cụ thể: Phần đất có diện tích 190,8 m^2, có trị giá 357.500.000 đồng; tài sản trên đất tranh chấp gồm có: 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng tháng 6/2018 có diện tích

128 m^2, kết cấu: Tường xây tô, mái lợp tôn, trần có la phong, nền lót gạch men, có trị giá 264.375.000 đồng; 01 mái che bằng tôn được xây dựng tháng 6/2018 có diện tích 26,7 m^2, kết cấu: có 02 cột sắt, sà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, nền lót gạch không nung, có trị giá 7.476.000 đồng và 01 cây phượng đường kính 30 cm, có trị giá 500.000 đồng. Tổng trị giá tài sản tranh chấp là 629.851.000 đồng. Ông H và bà C không tham gia tố tụng giải quyết vụ án nên không thu thập được ý kiến của ông H và bà C.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất xác định, ngày 27/3/2018 ông H và bà C có chuyển nhượng cho bà T một phần đất có diện tích 195 m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 190,8 m^2) thuộc một phần của thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D theo "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03045/QĐ-UB ngày 11/7/2008 do UBND huyện D cấp cho bà Nguyễn Kim C, trị giá chuyển nhượng là 282.000.000 đồng; phía bà T đã thanh toán đủ cho ông H và bà C số tiền 282.000.000 đồng. Việc thừa nhận của các bên đương sự là tình tiết không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T: Qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, xem xét tất cả tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp cũng như Tòa án tiến hành thu thập được thấy rằng:

[5.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 27/3/2018 giữa bà T với ông H và bà C được thể hiện "Giấy đặt cọc sang nhượng đất", hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng văn bản có hai bên ký xác nhận nhưng không đúng biểu mẫu quy định và chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là có vi phạm về hình thức theo Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung hợp đồng, việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, thực tế phía bà T đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhương cho phía ông H và bà C, bà T đã nhận và sử dụng đất xây dựng nhà ở; tuy nhiên, tại thời điểm ký kết (ngày 27/3/2018) ông H và bà C đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03045/QĐ-UB ngày 11/7/2008 để vay tiền của ngân hàng nên ông H và bà C không có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định nên việc thỏa thuận chuyển nhượng nói trên là vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 117, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, theo quy định tại Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Quyết định số 25/2017/QĐ-UB ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương cũng như Công văn số 1247/UBND – BTCD ngày 07/10/2019 của UBND huyện D thì nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" vào ngày 27/3/2018 giữa bà T với ông H và bà C bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[5.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà T cùng với ông H và bà C đều xác định: Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H và bà C thì bà T chỉ được xem bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03045/QĐ-UB ngày 11/7/2008 do UBND huyện D cấp cho bà Nguyễn Kim C và được ông H và bà C cho biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp vay tiền tại ngân hàng, đồng thời bà T đã biết với diện tích chuyển nhượng nói trên là không đảm bảo điều kiện tách thửa nhưng bà T vẫn đồng ý chuyển nhượng. Như vậy, cả hai bên đều biết việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vi phạm pháp luật mà vẫn cố tình nên phía bà T cũng như phía ông H và bà C đều có một phần lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Do cả hai bên cùng có lỗi nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường khi hợp đồng bị vô hiệu. Ông H và bà C có trách nhiệm thanh toán lại cho bà T toàn bộ số tiền đã nhận là 282.000.000 đồng theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà T cùng với ông H và bà C đều xác định: Sau khi ký "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" vào ngày 27/3/2018, do có nhu cầu về nhà ở nên bà T có xin ông H và bà C tiến hành xây dựng nhà ở trên đất và được ông H và bà C đồng ý. Như nhận định ở trên, hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, bên bà T phải hoàn trả quyền sử dụng đất lại cho bên ông H và bà C. Đối với các công trình xây dựng trên đất gồm nhà cấp 4 và mái che không thể di dời, thanh lý được vì sẽ gây thiệt hại rất lớn cho phía bà T nên buộc ông H và bà C phải nhận toàn bộ tài sản trên đất do bà T xây dựng, đồng thời ông H và bà C có trách nhiệm thanh toán trị giá toàn bộ tài sản cho bà T theo đúng kết quả định giá mà pháp luật quy định.

[6] Do, ông H và bà C không tham gia phiên tòa giải quyết vụ án, không có ý kiến tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Ý kiến của chị T2 thống nhất với ý kiến của bà T nên không có căn cứ được chấp nhận.

[8] Ý kiến của UBND huyện D là phù hợp với quy định của pháp luật.

[9] Ý kiến của Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D về việc không khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông H và bà C, đây là sự tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về trình tự thủ tục tố tụng cũng như ý kiến đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là phù hợp với quy định của pháp luật.

[11] Chi phí tố tụng giải quyết vụ án:

[11.1] Chi phí đo đạc đất và tài sản tranh chấp là 787.218 đồng (bảy trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm mười tám đồng), bà T với ông H và bà C mỗi bên chịu ½ chi phí với số tiền là 393.609 đồng (ba trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm lẻ chín đồng). Do bà T đã tạm ứng toàn bộ nên ông H và bà C phải nộp số tiền là 393.609 đồng (ba trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm lẻ chín đồng) hoàn trả lại cho bà T.

[11.2] Chi phí định giá đất và tài sản tranh chấp là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng), bà T với ông H và bà C mỗi bên chịu ½ chi phí với số tiền là 350.000 đồng (ba trăm năm mươi nghìn đồng). Do bà T đã tạm ứng toàn bộ nên ông H và bà C phải nộp số tiền là 350.000 đồng (ba trăm năm mươi nghìn đồng) hoàn trả lại cho bà T.

[12] Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông H và bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với việc thanh toán trị giá tài sản nhận được từ bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 123, 131, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 5, 12, 26, 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kim T đối với ông Phan Minh H và bà Nguyễn Kim C về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Kim T đối với ông Phan Minh H và bà Nguyễn Kim C theo "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" vào ngày 27/3/2018 đối với phần đất có diện tích 195m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 190,8 m^2) thuộc một phần của thửa đất số 387, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Dầu Tiếng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03045/QĐ-UB ngày 11/7/2008 do UBND huyện D cấp cho bà Nguyễn Kim C là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Đỗ Thị Kim T và chị Nguyễn Thị Ngọc T2 trả lại quyền sử dụng phần đất nêu trên cho ông Phan Minh H và bà Nguyễn Kim C để ông H và bà C sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Trên đất có 01 cây phượng có đường kính 30 cm (Khu đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Buộc bà Đỗ Thị Kim T phải giao toàn bộ tài sản đã xây dựng trên phần đất nêu trên cho ông Phan Minh H và bà Nguyễn Kim C được sở hữu theo đúng quy định, gồm: 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng tháng 6/2018 có diện tích 128 m^2, kết cấu: Tường xây tô, mái lợp tôn, trần có la phong, nền lót gạch men; 01 mái che bằng tôn được xây dựng tháng 6/2018 có diện tích 26,7 m^2, kết cấu: có 02 cột sắt, sà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, nền lót gạch không nung (tài sản trên đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.4. Buộc ông Phan Minh H và bà Nguyễn Kim C có trách nhiệm liên đới cùng nhau thanh toán cho bà Đỗ Thị Kim T tổng số tiền là 629.351.000 đồng, gồm {(282.000.000 đồng là số tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng và 347.351.000 đồng là số tiền trị giá tài sản bà T đã xây dựng trên đất (căn nhà cấp 4 và mái che trước nhà)}.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chi phí tố tụng giải quyết vụ án:

2.1. Chi phí đo đạc đất và tài sản tranh chấp là 787.218 đồng (bảy trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm mười tám đồng), bà T với ông H và bà C mỗi bên chịu ½ chi phí với số tiền là 393.609 đồng (ba trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm lẽ chín đồng). Do, bà T đã tạm ứng toàn bộ nên ông H và bà C phải nộp số tiền là 393.609 đồng (ba trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm lẽ chín đồng) để hoàn trả lại cho bà T.

2.2. Chi phí định giá đất và tài sản tranh chấp là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng), bà T với ông H và bà C mỗi bên chịu ½ chi phí với số tiền là 350.000 đồng (ba trăm năm mươi nghìn đồng). Do bà T đã tạm ứng toàn bộ nên ông H và bà C phải nộp số tiền là 350.000 đồng (ba trăm năm mươi nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Đỗ Thị Kim T phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0012458 ngày 24/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Ông Phan Minh H và bà Nguyễn Kim C phải chịu là 17.367.550 đồng (mười bảy triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm năm mươi đồng).

4. Quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án.

4.1. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 08/11/2019).

4.2. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

4.3. Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

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

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

Phạm Minh Đồng