

Bản án số: 48/2023/DS-ST

Ngày: 10-5-2023

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Duy Thương.

2. Bà Lê Thị Cẩm Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Quân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ 11, ấp T, xã Tân Hiệp, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần H Long An.

Địa chỉ trụ sở: Ấp M 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Văn Hằng – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hà Thị Thu Hiền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2022 tại Văn phòng Công ty H – Long An).

(Các đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/5/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/5/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn

Thị X trình bày như sau: Vào năm 2018, bà thấy thông tin quảng cáo bằng hình thức dán giấy khắp nơi rao bán đất. Bà biết đến bà Lê Thị Thu Hà, bà Hà đồng ý bán cho bà một lô đất 75m², có kích thước ngang 5 mét, dài 15 mét, loại đất ONT, đất tại ấp Tân Hòa, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng 625.000.000đồng.

Bà đồng ý mua trả góp, đến tháng 9/2019, bà trả xong đủ tiền đất cho bà Hà, bà gặp bà Hà, bà Hà dẫn bà đến trụ sở Công ty Cổ phần H Long An để ký “Phụ lục thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng hợp đồng số B02-54-BV/HDNTCT-2018 ngày 11/9/2019”, sau đó, Công ty giao cho bà Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất B02-54-BV/HDNTCT-2018 ngày 11/7/2018 và Phụ lục thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng hợp đồng số B02-54-BV/HDNTCT-2018 ngày 11/9/2019.

Công ty đã bàn giao đất cho bà, công ty thỏa thuận đến quý 2 năm 2020 sẽ bàn giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà nhưng đến nay vẫn chưa giao.

Bà đã nhiều lần liên hệ phía Công ty để yêu cầu Công ty bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng Công ty cứ hẹn hết lần này đến lần khác.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty cổ phần H Long An phải tiếp tục thực hiện hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B02-54-BV/HDNTCT – 2018 ngày 11/7/2018.

- Yêu cầu Công ty cổ phần H Long An phải giao cho bà phần đất tại số lô B02-54, tờ bản đồ số 7, diện tích 75m², đất tại ấp Tân Hòa, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B02-54-BV/HDNTCT – 2018 ngày 11/7/2018.

Ngày 27/02/2023, bà X thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó, bà yêu cầu:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B02-54-BV/HDNTCT-2018 ngày 11/7/2018 và hủy phụ lục thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng hợp đồng số B02-54-BV/HDNTCT – 2018 ngày 11/9/2019 giữa Công ty cổ phần H Long An với bà Nguyễn Thị X.

- Bà yêu cầu Công ty cổ phần H Long An có trách nhiệm trả cho bà số tiền tương ứng với 75m² đất theo giá thị trường, với tổng số tiền 850.000.000đồng.

Ngoài ra, bà không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn do bà Hà Thị Thu Hiền là người đại diện theo ủy quyền của Công ty trình bày: Bà thống nhất với bà X về việc ký hợp đồng giữa bà X và Công ty. Nay bà X yêu cầu hủy Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B02-54-BV/HDNTCT-2018 ngày 11/7/2018 và hủy phụ lục thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng hợp đồng số B02-54-BV/HDNTCT – 2018 ngày 11/9/2019 giữa Công ty cổ phần H Long An với bà Nguyễn Thị X, Công ty đồng ý.

Công ty đồng ý trả lại giá trị 75m² thuộc lô số B02-54, tờ bản đồ số 7, diện tích 75m², đất tại ấp Tân Hòa, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, với giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 127/18/04/2023/TĐG LA – BDS ngày 18/4/2023 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm.

Về nội dung: Hai bên đương sự thống nhất hủy Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B02-54-BV/HDNTCT-2018 ngày 11/7/2018, hủy phụ lục thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng hợp đồng số B02-54-BV/HĐNTCN – 2018 ngày 11/9/2019 giữa Công ty cổ phần H Long An với bà Nguyễn Thị X; Xét sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không trái với đạo đức, pháp luật nên đề nghị HĐXX ghi nhận, đề nghị HĐXX căn cứ Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 hủy bỏ Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B02-54-BV/HDNTCT-2018 ngày 11/7/2018 và phụ lục thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng hợp đồng số B02-54-BV/HĐNTCN – 2018 ngày 11/9/2019. Bà X yêu cầu Công ty cổ phần H Long An trả giá trị thị trường 75m² thuộc lô số B02-54, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp Tân Hòa, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là 850.000.000đồng, Công ty chỉ đồng ý trả cho bà X theo giá của chứng thư thẩm định giá là 574.050.000đồng. Xét việc trả này là có lợi cho bà X nên đề nghị HĐXX buộc Công ty có trách nhiệm trả cho bà X số tiền 574.050.000đồng. Do ông Bình, bà Hà đã chuyển quyền thỏa thuận mua đất cho bà X, các bên đã tự nguyện thỏa thuận với nhau và được Công ty H đồng ý, mặt khác, Công ty H không có yêu cầu phản tố đối với ông Bình và bà Hà nên không xem xét giải quyết; bà X cho rằng, bà giao tiền chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị Thu Hà số tiền 625.000.000đồng, tuy nhiên, không có chứng cứ gì chứng minh cho việc này nên không có căn cứ để xem xét giải quyết trong cùng vụ án, bà X có tranh chấp với bà Hà thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên Tòa và kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bà Nguyễn Thị X cho rằng bị Công ty Cổ phần H Long An xâm phạm quyền lợi của bà nên bà có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Theo đơn khởi kiện và theo Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

[3] Các đương sự có mặt tại phiên tòa không xuất trình, giao nộp bổ sung thêm chứng cứ M nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được công khai tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và lời khai nhận của các đương sự tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[4] Đối với Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B02-54-BV/HĐNTCN – 2018 được ký giữa Công ty Cổ phần H Long An với ông Nguyễn Thái Bình ngày 11/7/2018, Phụ lục thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng hợp đồng số B02-54-BV/HĐNTCN – 2018 ngày 20/7/2018 giữa Công ty Cổ phần H Long An với bà Lê Thị Thu Hà. Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất, ông Bình đã chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà Hà, bà Hà chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà X, trong vụ án này, công ty Cổ phần H Long An không yêu cầu phản tố với ông Bình, bà Hà và bà X; bà X cũng không yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại đối với bà Hà nên HĐXX không đề cập, xem xét đến. Nếu sau này, các bên đương sự có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

[4] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị X yêu cầu hủy hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B02-54-BV/HĐNTCT – 2018 ngày 11/7/2018 giữa Công ty cổ phần H Long An với ông Bình; hủy Phụ lục thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng Hợp đồng số B02-54-BV/HĐNTCN – 2018 ngày 11/9/2019 giữa Công ty với bà X: Căn cứ Điều 403 Bộ luật Dân sự 2015, phụ lục hợp đồng có hiệu lực như hợp đồng. Các bên đương sự thống nhất hủy hợp đồng nguyên tắc, phụ lục hợp đồng, xét việc hủy này là tự nguyện, không trái với đạo đức xã hội, pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị X về trả giá trị thị trường 75m² thuộc lô số B02-54, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp Tân Hòa, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An: Theo phiếu thu phía bà X cung cấp thì bà X đã nộp cho Công ty cổ phần H Long An với tổng cộng số tiền 247.500.000đồng. Việc bà X trình bày, bà mua lại nền đất trên của bà Lê Thị Thu Hà với số tiền 625.000.000đồng, tuy nhiên, bà X không đưa ra chứng cứ chứng minh bà đã giao số tiền này cho Công ty H. Mặt khác, Công ty H cũng không thừa nhận nhận số tiền 625.000.000đồng nhận từ bà X. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định, bà X chỉ giao cho Công ty 247.500.000đồng, số tiền còn lại là giao dịch giữa bà X và bà Hà. Việc Công ty đồng ý trả lại cho bà X số tiền đất là 574.050.000đồng là có lợi cho bà X nên HĐXX ghi nhận.

Đối với việc bà X trình bày, bà Lê Thị Thu Hà nhận của bà X số tiền 625.000.000đồng, tuy nhiên, bà X không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh bà

đã giao cho bà Hà số tiền 625.000.000đồng, đồng thời trong vụ án này, bà X không có yêu cầu giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại giữa bà X và bà Hà nên HĐXX không xem xét, nếu có tranh chấp, bà X sẽ khởi kiện bà Hà trong một vụ án khác.

[9] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X yêu cầu hủy hợp đồng nguyên tắc, hủy phụ lục thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng hợp đồng số B02-54-BV/HĐNTCN – 2018 ngày 11/9/2019 giữa Công ty cổ phần H Long An với bà Nguyễn Thị X; buộc Công ty trả giá trị đất theo thị trường cho bà là 850.000.000đồng là có căn cứ 01 phần nên HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu của bà X.

Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên HĐXX ghi nhận.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà X đã nộp xong 7.000.000đồng, chi phí hết. Buộc Công ty cổ phần H Long An có trách nhiệm trả lại cho bà X số tiền này.

[11] Về án phí: Buộc Công ty cổ phần H Long An, bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 483 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 284 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 351, Điều 422, Điều 423, Điều 427, Điều 428, Điều 430 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với Công ty Cổ phần H Long An.

- Hủy hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B02-54-BV/HDNTCT – 2018 ngày 11/7/2018 giữa Công ty cổ phần H Long An với ông Nguyễn Thái Bình.

- Hủy phụ lục thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng hợp đồng số B02-54-BV/HĐNTCN – 2018 ngày 11/9/2019 giữa Công ty cổ phần H Long An với bà Nguyễn Thị X.

- Buộc Công ty Cổ phần H Long An có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị X số tiền đất là 574.050.000đồng (Năm trăm bảy mươi bốn triệu, không trăm năm chục ngàn đồng chẵn).

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Buộc Công ty cổ phần H Long An có trách nhiệm trả lại cho bà X số tiền 7.000.000đồng chi phí bà X đã nộp để xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

2. Về án phí: Buộc Công ty Cổ phần H Long An phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm về hủy hợp đồng nguyên tắc, phải chịu 300.000đồng về hủy phụ lục hợp đồng và 26.962.000đồng án phí dân sự sơ thẩm về số tiền phải trả cho bà X, sung công quỹ nhà nước.

Bà Nguyễn Thị X phải chịu 13.797.500đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, sung công quỹ nhà nước, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà X đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007904 ngày 08/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; bà X còn phải nộp 13.497.500đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) kể từ ngày Tòa tuyên án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, Điều 7, Điều 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 Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thị Kim Cương