

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUYỀN MỘC
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 57/2024/DS-ST

Ngày: 15/5/2024.

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 XUYỀN MỘC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Danh Tuất.

2. Bà Ngô Thị Quốc Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng – Thư ký tòa án nhân dân huyện Xuyền Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyền Mộc tham gia phiên tòa:
Không tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 5 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Xuyền Mộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 211/2023/TLST- DS ngày 18 tháng 10 năm 2013 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024/QĐXXST – DS ngày 29 tháng 3 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 49/2024/QĐST – DS ngày 24 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đinh Ngọc Anh T, sinh năm: 1991 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn: Ông Võ Văn B, sinh năm: 1992 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

HKTT: Ấp Bình Trung, xã Bình Châu, huyện Xuyền Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Nơi ở: Ấp Thèo Nèo, xã Bình Châu, huyện Xuyền Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Đỗ Thị H, sinh năm: 1959 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ F, khu phố C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Phan Văn Đ, sinh năm: 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã B, huyện M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đinh Ngọc Anh T trình bày:

Ông Võ Văn B nhận ủy quyền của bà Đỗ Thị H, làm đại diện theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 3885, quyền số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận ngày 29/3/2021.

Ngày 23/6/2021 ông Võ Văn B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H ủy quyền cho bà T, với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do UBND huyện X cấp ngày 17/7/2002, diện tích 1.641m², thửa đất số 238, tờ bản đồ số 31 xã B, huyện X theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8143, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận ngày 23/6/2021. Bà T đã trả đủ cho ông Võ Văn B số tiền 3.200.000.000đ. Từ tháng 6/2021 ông B không thực hiện việc bàn giao diện tích đất theo hợp đồng đã ký kết cho bà T.

Ngày 10/5/2023 ông B có viết giấy cam kết trả cho bà T, theo “biên bản làm việc” ngày 10/5/2023 số tiền chuyển nhượng đất là 3.200.000.000đ và tiền lãi là 768.000.000đ (tiền lãi tính lãi suất 10%/01 năm từ thời điểm ông B nhận tiền đến ngày 10/5/2023, do ông B không giao đất theo hợp đồng), tiền phạt cọc 300.000.000đ (trong số tiền đã thỏa thuận chuyển nhượng là 3.200.000.000đ, trong đó có tiền cọc là 300.000.000đ), do ông B là người có lỗi trong việc vi phạm hợp đồng. Giấy này do ông Võ Văn B viết và ký, có ông Phan Văn Đ và ông Phan Minh A và bà T ký tên, sở dĩ phần văn bản phía trên viết bút mực xanh, phần văn bản phía dưới viết bút mực đen là do bút hết mực.

Ngày 29/5/2023, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã xét xử về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn bà Đỗ Thị H, bị đơn ông Võ Văn B, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Ngọc Anh T. Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dành cho bà T quyền khởi kiện cho ông Võ Văn B trong vụ án khác. Theo bản án số 37/DS-ST ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 04/6/2023 (xác định là ngày 04/6/2023 có việc chỉnh sửa do ông Phan Văn Đ chỉnh sửa) thì giữa bà T và ông Võ Văn B tiếp tục ký biên bản thỏa thuận hoàn trả tiền mua bán sang nhượng quyền sử dụng đất, ông B vẫn cam kết trả cho bà T số tiền chuyển nhượng đất là 3.200.000.000đ và tiền lãi là 768.000.000đ (tiền lãi tính lãi suất 10%/01 năm trên số tiền 3.200.000.000đ và tiền phạt cọc 300.000.000đ, thành 3.500.000.000đ từ thời điểm ông B nhận tiền đến ngày 10/5/2023, do ông B không giao đất theo hợp đồng), tiền phạt cọc 300.000.000đ (trong số tiền đã thỏa thuận chuyển nhượng là 3.200.000.000đ, trong đó có tiền cọc là 300.000.000đ), do ông B là người có lỗi trong việc vi phạm hợp đồng. Giấy này

do ông Phan Văn Đ viết có ông Võ Văn B và bà T ký tên. Việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc.

Cũng trong ngày 04/6/2023 thì ông Võ Văn B có giao có bà T bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Quyền số CX582792, diện tích đất 5.191m², thửa số 44, tờ bản đồ số 54 Giếng Cầu, thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 24/01/2022 cho ông Võ Văn B;

+ Quyền số CX582790 diện tích đất 6.299,3m², thửa số 02, tờ bản đồ số 54 Giếng Cầu, thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 24/01/2022 cho ông Võ Văn B;

+ Quyền số CX537903 diện tích đất 8.015,5m², thửa số 23, tờ bản đồ số 54 Giếng Cầu, thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 27/01/2022 cho ông Võ Văn B;

Sở dĩ có biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2023 là thỏa thuận lại việc bàn giao lại sổ đỏ, do ngày 10/5/2023, ông B có giao và bà T có nhận của ông B 01 bản chính sổ đỏ số CN 943019, số vào sổ GCN: CS 01170, ký ngày 29/5/2018 và sang nhượng cho ông B ký ngày 08/8/2022. Ngày 04/6/2023 thì ông B đã giao và bà T đã nhận 03 sổ đỏ như đã nêu trên và bà T đã trả sổ đỏ bản chính này lại cho ông B vào ngày 04/6/2023.

Đến ngày 05/7/2023 thì ông B chỉ trả được cho bà T số tiền phạt cọc là 300.000.000đ (chuyển khoản vào tài khoản của bà T quan Ngân hàng B1) với nội dung “chuyen tra lai tien ban dat tai ap theo neo binh chau xuyen moc brvt” còn số tiền chuyển nhượng đất là 3.200.000.000đ và tiền lãi là 768.000.000đ ông B không thực hiện trả tiền theo biên bản thỏa thuận hoàn trả tiền mua bán sang nhượng đất ngày 04/6/2023. Bà T đã nhiều lần yêu cầu B thực hiện việc thỏa thuận trả tiền như trên nhưng ông B không thực hiện.

Nay bà T yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Văn B phải trả cho bà T số tiền 3.968.000.000đ gồm: tiền chuyển nhượng đất là 3.200.000.000đ và tiền lãi là 768.000.000đ, theo biên bản thỏa thuận hoàn trả tiền mua bán sang nhượng đất ngày 04/6/2023. Số tiền 3.200.000.000đ bà T giao cho ông B là tiền của cá nhân bà T, hiện bà T chưa lập gia đình. Ông B đã lập gia đình, vợ con của ông B ở đâu thì bà T không biết nên không thể cung cấp địa chỉ cho Tòa án. Do, mọi giao dịch bà T chỉ giao dịch với ông B nên bà T chỉ yêu cầu ông B phải trả cho bà T số tiền trên.

Bị đơn ông Võ Văn B trình bày:

Tại bản tự khai ngày 10/11/2023 (được gửi qua bưu điện) ông Võ Văn B trình bày:

Ngày 29/3/2021 tại Văn phòng C, bà Đỗ Thị H đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Võ Văn B toàn quyền được đo vẽ, trích lục sơ đồ vị trí, tách hợp thửa đất, ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho... đối với quyền sử dụng đất số 238, tờ bản đồ

số 31, xã B. Tuy nhiên do việc chỉnh lý không được vì không đủ thời gian, và bà H cần bán đất chuyển nhượng để lo công việc gia đình, nên ông B đề nghị bà H chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông B với giá 2,7 tỷ đồng. Ngày 16/6/2021, bà H và ông B thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất cho nhau nên đã lập “Giấy mua bán đất” đối với đất số 238, tờ bản đồ số 31, diện tích: 1.641m², hợp đồng được lập bằng Giấy viết tay và có chữ ký của hai bên, giá chuyển nhượng là: 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng). Hẹn khi công chứng ủy quyền toàn quyền, toàn quyền giao đất đầy đủ cho ông B, và bà H ký giáp ranh, cập nhật bản đồ mới và cấp đổi sổ mới trên phần đo đạc cập nhật số hóa chỉnh lý đo đạc mới, theo đúng chủ trương và quy định của cơ quan quản lý đất đai, sẽ tiến hành thanh toán hết số tiền còn lại cho bà H.

Ngày 23/6/2021 thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 giữa ông B và bà H, ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 238, tờ bản đồ số 31 cho bà Đinh Ngọc A1 Trâm với giá 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng). Bà T đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông B; Tuy nhiên do bà H không giao được thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31, không chỉ được ranh giới thửa đất, không ký được giáp ranh, không xác định được mô mốc vị trí thửa đất, không đo đạc được toàn bộ thửa đất được vì tranh chấp với hai hộ dân tiếp giáp đất của bà H nên không giao được đất cho ông B, nên ông B cũng không kịp giao đất được đất cho bà T, (việc cam kết chuyển nhượng cho bà T là diện tích 1000m² và có 100m² đất ở), dù cơ quan thuế và văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã xác định được diện tích thu thuế chuyển nhượng bất động sản dựa trên các thông tin hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng, thuế trước bạ nhà đất, sau đó hai bên xảy ra tranh chấp.

Tại Bản án số 37/2023/DS-ST ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc tuyên xử:

Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà H với ông B. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H do ông B (Võ Văn B) được ủy quyền với bà Đinh Ngọc Anh T. Hiện nay hậu quả chuyển nhượng đất giữa ông B và bà Đinh Ngọc Anh T chưa được giải quyết, nay bà T khởi kiện ông B đồng ý trả lại số tiền 3,2 tỷ đồng cho bà T và lãi suất.

Vì lẽ khách quan nên các bên không thực hiện việc chuyển nhượng được, lỗi thì không thuộc chủ đích các bên. Ông B mong chị T xem xét thấu đáo sự việc.

Ông B đồng ý trả lại phần tiền đã nhận chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ, hai trăm triệu đồng) cho chị T và đã trả được 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và ông B có cam kết giao ước thế ước trả phần tiền còn lại bằng 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (3 lô đất) trị giá khi ông B mua là 3.600.000.000 đồng (Mua bằng nguồn tiền của chị T trả tiền đất cho ông B) cụ thể như sau:

1. Số CX 582792, thửa đất số: 23, tờ bản đồ số: 54 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 27/02/2022.

2. Số CX 537903, thửa đất số: 44, tờ bản đồ số: 54 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 24/01/2022.

3. Số CX 582790, thửa đất số: 02, tờ bản đồ số: 54 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 24/01/2022. Tất cả 3 bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này (sổ hồng) trước đó ông B đã giao cho bên chị T và anh Đ (Trực tiếp quản lý và bảo quản) và việc trả tiền trước được 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Đó là sự thiện chí thương lượng khắc phục thật nhanh và trả lại tiền đính kèm tài sản đối ứng, tài sản đảm bảo trả lại phần tiền còn lại cho bên chị T và ông B cũng đã làm hồ sơ để vay vốn, thế chấp 3 quyền sử dụng đất nói trên để lấy tiền vay, khoản tiền đó để trả lại cho chị T cùng anh Đ (hồ sơ vay chưa được giải ngân vì bản chính thì chị T đang giữ và cần phải bổ sung một số thông tin, chỉnh lý và cập nhật vào thửa đất và hồ sơ vay (sổ hồng) thì ngân hàng sẽ tiến hành giải ngân số tiền, ông B sẽ lấy khoản giải ngân đó, trả lại cho chị T, đến khi nào ông B khắc phục và hoàn trả đủ số tiền chuyển nhượng mà trước đó ông B đã nhận của chị T.

Rất mong nguyên đơn, quý tòa xem xét, tạo điều kiện thời gian cho ông B, hướng dẫn hỗ trợ cho ông B để việc giải quyết được tiến hành tốt cho các bên.

Tại bản khai ngày 01/02/2024 (tại Tòa án) ông Võ Văn B trình bày:

Việc số tiền đã nhận (Anh T) là một mình ông B nhận, không liên quan đến vợ ông B, ông B và vợ đã ly hôn trước thời điểm xảy ra tranh chấp. Do ông B đã ly hôn với vợ (bà T1), bà T1 hiện sống ở S, không sống chung với ông B nên địa chỉ của bà T1, ông B không rõ và không biết để cung cấp cho Tòa án.

Về quan điểm đối với yêu cầu của bà T: Ông B đồng ý trả lại tiền cọc; không đồng ý việc phạt cọc; không đồng ý việc tính lãi;

Ông B sẽ chuyển nhượng và định giá 03 quyền sử dụng đất hiện đang do bà T đang giữ tài sản của ông B. Ông Bình bán hoặc vay Ngân hàng để trả lại số tiền đã nhận là 3 tỷ 2.

Biên bản thỏa thuận ngày 10/5/2023 là do ông B viết và có ký tên là đúng. Do áp lực trả tiền và đòi phạt cọc (là biên bản làm việc).

Ngày 4/6/2023 ông B có ký tên. Nội dung là do ông Đ (người đặt cọc viết) biên bản thỏa thuận trả tiền sang nhượng quyền sử dụng đất là có.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 18/4/2024 (được gửi qua bưu điện) ông Võ Văn B trình bày:

Ông B nhận được giấy triệu tập và tham gia phiên tòa vào ngày 24/4/2024 trong vụ án số 211/2023- TLST – DS 10/8/2023. Hiện nay do hay di chuyển theo công trình và làm ăn xa, ông B không kịp sắp xếp nên ông B không thể trực tiếp tham gia vụ án được.

Vì vậy, ông B làm đơn này đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông B

xin gửi kèm tất cả các giấy tờ có liên quan đến vụ án mà ông B có cũng như trình bày quan điểm của ông B về vụ án:

Đồng ý các điều kiện, yêu cầu của nguyên đơn.

Đồng ý giao tài sản của bị đơn mà nguyên đơn đang giữ để thi hành án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ trình bày:

Ông Đ là cậu ruột của bà Đinh Ngọc Anh T, ông Đ là người hùng tiền với bà T để nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.641m², thửa đất số 238, tờ bản đồ số 31 xã B, huyện X từ ông Võ Văn B. Nay ông Đ đồng ý để bà T khởi kiện ông Võ Văn B. Chuyện hùng tiền với bà T thì ông Đ và bà T sẽ tự giải quyết với nhau, ông Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông Đ không bổ sung gì thêm. Số tiền ông Đ hùng với bà T nêu trên là tiền riêng của cá nhân ông Đ, vợ ông Đ không liên quan nên không có yêu cầu gì.

Tại bản tự khai ngày 20 tháng 11 năm 2023 bà Trần Thị Xuân T2 trình bày:

Chồng bà T2 là ông Phan Văn Đ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của bên nguyên đơn, đã góp vốn tiền với bà Đinh Ngọc A1 Trâm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị H ủy quyền cho ông Võ Văn B thực hiện nhận tiền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền ông Đ đã góp vốn với bà T là tiền riêng của ông Đ. Vì vậy bà T2 xin Tòa án cho phép bà T2 từ chối tham gia vụ kiện này.

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng bị đơn Võ Văn B, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H1 vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được. Do đó, Tòa án lập biên bản về việc vắng mặt đương sự không tiến hành hòa giải được để có cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Tại các phiên tòa ông Võ Văn B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, còn bà Đỗ Thị H vắng mặt không có lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Bà Đinh Ngọc Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Văn B phải trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Về việc vắng mặt của đương sự: Trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Võ Văn B có đơn đề nghị hòa giải, xét xử vắng mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị H đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng bà H

không đến tham gia phiên tòa. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông B, bà H.

Về việc tham gia phiên tòa của Kiểm sát viên: Theo Công văn số 90/CV – VKS ngày 12/4/2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, về việc Viện kiểm sát không tham gia phiên tòa, vì lý do qua nghiên cứu hồ sơ cho thấy vụ án Tòa án không tiến hành thu thập chứng cứ và cũng không thuộc các trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Viện kiểm sát nhân dân huyện X không tham gia phiên tòa xét xử vụ án nói trên. Căn cứ quy định tại Điều 232 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử khi Viện kiểm sát không tham gia phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa bà Đỗ Thị H do ông Võ Văn B làm đại diện theo ủy quyền với bà Đinh Ngọc Anh T đối với thửa 238, tờ bản đồ số 31 diện tích 1.641m² xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã được Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc giải quyết theo bản án số 37/2023/DS – ST ngày 29/5/2023 và đã có hiệu lực pháp luật. Theo đó bản án số 37/2023/DS – ST ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị H đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Ngọc Anh T về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị H (Người đại diện theo hợp đồng ủy quyền là ông Võ Văn B) và bà Đinh Ngọc A1 Trâm được lập tại Văn phòng C đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 31 diện tích 1.641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho bà Đỗ Thị H ngày 17/7/2002.

Dành quyền khởi kiện trong vụ án khác (nếu có) cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Ngọc Anh T đối với ông Võ Văn B về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa bà Đỗ Thị H (Người đại diện theo hợp đồng ủy quyền là ông Võ Văn B) và bà Đinh Ngọc A1 Trâm được lập tại Văn phòng C đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Xét nội dung “*Biên bản làm việc*” ngày 10/5/2023 về việc giải quyết hợp đồng mua bán chuyển nhượng ngày 23/6/2021. Số hợp đồng công chứng là 8143 tại X

Hôm nay chúng tôi tiến hành thỏa thuận đồng thuận các nội dung sau

1. Ông B trả lại số tiền 3.200.000.000 (ba tỷ, hai trăm triệu đồng). phạt cọc là: 300.000.000 (ba trăm triệu) + lãi suất 24 tháng x 10 % = 768 triệu. Tổng số tiền phải trả cho A. Đ là 4.268.000.000 (Bốn tỷ, hai trăm sáu mươi tám triệu đồng)

người được ông Đức c đại diện để nhận tiền và thực hiện nội dung công việc này là Đinh Ngọc Anh T: 1991”

Theo bản khai ngày 01/02/2024 tại Tòa án ông B xác nhận chữ ký trong “Biên bản làm việc” ngày 10/5/2023 là chữ ký của ông B.

Xét nội dung “Biên bản giao nhận” không ghi ngày tháng năm (Bút lục số 19) thể hiện “Tôi tên là Võ Văn B...

2. Việc giao quyền sử dụng đất cho A Đ1 giữ mang số hiệu là CN 943019 – số CS: 01170 DT: 30.000 m² (Ba mươi ngàn mét vuông).

Đất tại T - tỉnh Phú Yên. Do sở T3 cấp ngày 29/5/2018 mang tên tôi đứng quyền sở hữu để đảm bảo quyền lợi cho A Đ1 nếu không giải quyết được thì sẽ bán tài sản trên cho A Đ1 hoặc trả lại số tiền mà A. Đ1 đã giao cho tôi. Trong hợp đồng đặt cọc và thanh lý tài sản trên (Bán cho bên thứ 3 để trả lại tiền cho A. Đức 3.200.000.000 Ba tỷ hai trăm triệu đồng và bồi thường hợp đồng đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu). Số tiền đã nhận chuyển nhượng là: Ba tỷ, hai trăm triệu đồng tôi xin cam kết sự việc này là đúng theo pháp luật, tôi không bị ép buộc.”

Theo bản khai ngày 01/02/2024 tại Tòa án ông B xác nhận chữ ký trong “Biên bản giao nhận” không ghi ngày tháng năm là chữ ký của ông B.

Xét nội dung “Biên bản thỏa thuận hoàn trả tiền mua bán sang nhượng quyền sử dụng đất” ngày 04/6/2023 thể hiện “Ông Võ Văn B có giao cho bà Đinh Ngọc Anh T, sinh năm 1991... Do việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị H sinh năm 1959... ủy quyền cho ông Võ Văn B thực hiện quyền chuyển nhượng đất cho bà Đinh Ngọc A1 T và ông Phan Văn Đ. Tuy nhiên ngày 29/5/2023 Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc tuyên hủy hợp đồng do bà H ủy quyền cho ông B và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với bà Đinh Ngọc Anh T:

- Ông Võ Văn B tự nguyện cam kết hoàn trả lại số tiền 3.200.000.000đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng) và kèm tiền phạt cọc là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền lãi suất theo ngân hàng 10% năm với thời hạn 24 (hai mươi bốn tháng) số tiền là 768.000.000đ. Tổng số tiền ông B phải trả cho bà T và ông Đ là: 4.268.000.000đ (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu đồng). Thời hạn thực hiện trả tiền hạn chót là 10/8/2023 ông B, phải trả đủ số tiền trên”

Theo bản khai ngày 01/02/2024 tại Tòa án ông B xác nhận chữ ký trong “Biên bản thỏa thuận hoàn trả tiền mua bán sang nhượng quyền sử dụng đất” ngày 04/6/2023 là chữ ký của ông B.

Xét các văn bản thỏa thuận nêu trên là sự tự nguyện của các bên bà T, ông Đ và ông B, việc thỏa thuận giữa các bên là không trái đạo đức, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên việc thỏa thuận giữa các bên là có hiệu lực. Mặt khác, tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 18/4/2024 ông B thể hiện quan điểm đối với vụ án: “Đồng ý các điều kiện, yêu cầu của nguyên đơn. Đồng ý giao tài sản của bị đơn mà nguyên đơn đang giữ để thi hành án”.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án bà T và ông Đ cũng thừa nhận ông B đã chuyển 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) tiền phạt cọc cho bà T vào ngày 5/7/2023 trong tổng số tiền 4.268.000.000đ ông B thỏa thuận trả. Nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền còn lại là 3.968.000.000đ.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án nguyên đơn bà T, cũng như ông Đ đều thừa nhận có nhận và đang giữ bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn B:

+ Quyền số CX 582792, diện tích đất 5.191m², thửa số 44, tờ bản đồ số 54 Giếng Cầu, thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có số vào sổ cấp GCN: CS 04216 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 24/01/2022 cho ông Võ Văn B;

+ Quyền số CX 582790 diện tích đất 6.299,3m², thửa số 02, tờ bản đồ số 54 Giếng Cầu, thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có số vào sổ cấp GCN: CS 04217 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 24/01/2022 cho ông Võ Văn B;

+ Quyền số CX 537903 diện tích đất 8.015,5m², thửa số 23, tờ bản đồ số 54 Giếng Cầu, thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có số vào sổ cấp GCN: CS 04220 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 27/01/2022 cho ông Võ Văn B;

Nội dung này nguyên đơn và bị đơn trình bày là thống nhất.

Do đó yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 3.968.000.000đ gồm tiền chuyển nhượng là 3.200.000.000đ và tiền lãi là 768.000.000đ, theo biên bản thỏa thuận hoàn trả tiền mua bán sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2023, là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với việc bà T đang giữ 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn B nêu trên bà T đồng ý trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông B sau khi ông B thanh toán xong số tiền 3.968.000.000đ cho bà T. Điều này phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận. Do đó, sau khi ông Võ Văn B hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ thì bà Đinh Ngọc Anh T có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Văn B 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Quyền số CX 582792, diện tích đất 5.191m², thửa số 44, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất Giếng Cầu, thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có số vào sổ cấp GCN: CS 04216 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 24/01/2022 cho ông Võ Văn B;

+ Quyền số CX 582790 diện tích đất 6.299,3m², thửa số 02, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất Giếng Cầu, thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có số vào sổ cấp GCN: CS 04217 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 24/01/2022 cho ông Võ Văn B;

+ Quyền số CX 537903 diện tích đất 8.015,5m², thửa số 23, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất Giếng Cầu, thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có số vào sổ cấp GCN: CS 04220 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 27/01/2022 cho ông Võ Văn B;

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa bà Đỗ Thị H (Người đại diện theo hợp đồng ủy quyền là ông Võ Văn B) và bà Đinh Ngọc A1 Trâm được lập tại Văn phòng C đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 31 diện tích 1.641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được giải quyết theo bản án số 37/DS – ST ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ cho rằng việc góp vốn nhận chuyển nhượng đất giữa ông Đ và bà T đối với đất số 328, tờ bản đồ số 31 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông Đ và bà T sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, trên số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn 3.968.000.000đ = 72.000.000 đồng x 2% (của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 2.000.000.000đ) 1.968.000.000đ = 111.360.000đ (Một trăm mười một triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 119, Điều 328, Điều 357, khoản 4 Điều 422, Điều 427, Điều 468, Điều 500, Điều 502, Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Ngọc Anh T đối với ông Võ Văn B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Buộc ông Võ Văn B phải trả cho bà Đinh Ngọc A1 Trâm số tiền 3.968.000.000đ (Ba tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu đồng) (Trong đó: tiền chuyển nhượng là 3.200.000.000đ và tiền lãi là 768.000.000đ) theo biên bản thỏa thuận hoàn trả tiền mua bán sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2023 giữa bà Đinh Ngọc Anh T với ông Võ Văn B.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Sau khi ông Võ Văn B hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ thì bà Đinh Ngọc Anh T có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Văn B 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Quyền số CX 582792, diện tích đất 5.191m², thửa số 44, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất Giếng Cầu, thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có số vào sổ cấp GCN: CS 04216 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 24/01/2022 cho ông Võ Văn B;

+ Quyền số CX 582790 diện tích đất 6.299,3m², thửa số 02, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất Giếng Cầu, thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có số vào sổ cấp GCN: CS 04217 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 24/01/2022 cho ông Võ Văn B;

+ Quyền số CX 537903 diện tích đất 8.015,5m², thửa số 23, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất Giếng Cầu, thôn P, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có số vào sổ cấp GCN: CS 04220 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 27/01/2022 cho ông Võ Văn B;

3. Về án phí:

Ông Võ Văn B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 111.360.000đ (Một trăm mười một triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Đinh Ngọc A1 Trâm số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 48.000.000đ (Bốn mươi tám triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005188 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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 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, 7a, 7b 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.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

