

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 03/2021/DS-ST
Ngày: 02-4-2021
V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Dương Thành Công.

Ông Nguyễn Long Giang.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Phương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh
Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2019/TLST-DS ngày 06
tháng 6 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3
năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lê Sĩ T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Liên khu 4-5, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Bị đơn: Anh Phạm Mạnh H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: đường Đ, phường 6, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Mai Thị Thanh T1, sinh năm 1980; địa chỉ: đường L, Phường 10, quận
A, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Hữu X, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: xã F, huyện Thọ
X1, tỉnh H; tạm trú: ấp M, phường L1, thị xã C, tỉnh Bình Dương; vắng mặt (có
đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị Thùy N, sinh năm 1979; địa chỉ: số đường E, Phường 1,
quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng
mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 13 tháng 5 năm 2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Lê Sỹ T trình bày:

Anh T và anh H là bạn bè quen biết. Năm 2009, anh T công tác tại Ngân hàng Phương Nam, anh H chơi chứng khoán và vàng nên anh T mới quen anh H. Năm 2011, anh H gặp khó khăn nên nhờ anh T mua giùm 02 lô đất tọa lạc tại xã Trù Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương cụ thể như sau:

Phần đất thứ nhất thuộc thửa đất số 737, tờ bản đồ số 53 diện tích 125 m² số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20 tháng 12 năm 2018 cho anh Phạm Mạnh H. Phần đất thứ hai thuộc thửa đất số 937, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa số 700, tờ bản đồ số 53) diện tích 125 m² số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02591 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 27 tháng 10 năm 2010 cho ông Nguyễn Văn B1. Khi nhận chuyển nhượng hai diện tích đất trên anh T và anh H thỏa thuận với giá 160.000.000 đồng (tức cho một thửa đất giá 80.000.000 đồng). Việc mua bán chỉ được thực hiện bằng miệng không có giấy tờ gì để chứng minh cho việc anh T đã mua đất của anh H. Anh T đã giao đủ tiền cho anh H tại nhà của anh T và cũng không có ai làm chứng. Vì tin tưởng nên khi giao tiền cho anh H, anh T không lập giấy tờ gì. Các ngày giao tiền cụ thể như thế nào anh T cũng không rõ chỉ nhớ vào khoảng năm 2011.

Khi giao đủ tiền, anh H giao lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của anh H và của ông Nguyễn Văn B1 cho anh T. Hiện nay, hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đã bị mất chỉ còn lại bản phô tô. Anh T và anh H không thỏa thuận ngày cụ thể ra phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng miệng khi nào hai bên có thời gian thì ra làm thủ tục sang tên cho anh T. Một thời gian sau, anh T yêu cầu anh H làm thủ tục sang tên thì anh H cho biết chi phí sang sổ hết khoảng 20.000.000 đồng. Do đang khó khăn nên anh T đã đưa trước cho anh H số tiền 10.000.000 đồng số tiền còn lại khi nào hoàn tất thủ tục anh T sẽ đưa lại cho anh H sau. Việc giao nhận tiền do **chị T1** đứng ra viết giấy tay nhận cọc với anh H. Một thời gian sau, anh T không nghe được tin tức gì từ anh H nên anh T lên Ủy ban nhân dân xã Trù Văn Thố hỏi thăm thì biết được tin anh H đã làm thủ tục sang tên cho người khác toàn bộ diện tích mà anh đã mua.

Do quyền lợi của mình bị xâm phạm nên anh T khởi kiện anh H. Tại phiên tòa, anh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc anh H phải tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 125 m² thuộc thửa số 737, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Trù Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương cho anh T. Đối với phần đất diện tích 125 m² thuộc thửa số 937, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa số 700, tờ bản đồ số 53) tọa lạc tại xã Trù Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, đất được cấp cho ông B1 anh T xin rút lại yêu cầu của mình không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thửa đất trên.

Tại Bản tự khai ngày 30 tháng 9 năm 2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn anh Phạm Mạnh H trình bày:

Anh H là bạn bè quen biết ngoài xã hội với anh T, ngoài ra không có mối quan hệ nào khác.

Khi quen biết, anh H có làm ăn chung với anh T. Trong quá trình làm ăn, anh H vay tiền của anh T nhiều lần tổng cộng khoảng 80.000.000 đồng. Giữa anh H và anh T không có giấy tờ thể hiện anh T cho anh H vay số tiền trên. Khi nợ anh T tiền, anh H đưa cho anh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02772 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 26 tháng 11 năm 2010 cho anh Phạm Mạnh H (bản chính) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02591 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 27 tháng 10 năm 2010 cho ông Nguyễn Văn B1 (bản chính) để làm tin. Các bên thỏa thuận khi nào anh H trả tiền xong thì anh T có trách nhiệm bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H. Tháng 4 năm 2015, anh H trả hết số tiền nợ trên nhưng cũng không cho anh T ký vào giấy xác nhận anh H đã thanh toán nợ xong. Anh H yêu cầu anh T trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh T hẹn một tuần sau sẽ trả lại cho anh H. Sau đó, anh T báo với anh H đã làm mất bản chính đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Năm 2017, anh T dẫn chị T1 đến gặp anh H để chuyển nhượng đối với 02 phần đất trên. Anh H thừa nhận có nhận của chị T1 số tiền 10.000.000 đồng tiền cọc để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có sổ đất anh H sẽ chuyển nhượng lại cho chị T1, hai bên có làm giấy tay đặt cọc để làm tin. Tuy nhiên, do anh H không làm lại được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không tiếp tục chuyển nhượng cho chị T1 nữa. Giữa năm 2018, anh H gọi điện cho anh T báo không làm lại được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nhờ anh T báo chị T1 đến gặp anh H lại lại 10.000.000 đồng.

Năm 2018, anh H nhờ dịch vụ bên ngoài để làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chỉ làm lại được sổ đất mang tên của anh H, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B1 thì không làm lại được vì thiếu chữ ký của các con ông B1. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS14347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho anh H ngày 20 tháng 12 năm 2018, hiện nay anh H đã làm hợp đồng ủy quyền lại cho anh X; anh X đã làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị Thùy N. Hiện nay, Tòa án đang áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên chưa sang tên cho chị N. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên của ông B1 hiện nay anh H không giữ, ai đang quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích trên anh H không rõ.

Tại phiên tòa, anh H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T. Anh H thay đổi lời khai, anh H cho rằng không có việc chuyển nhượng hay vay mượn tiền từ anh T. Anh H chỉ đưa cho anh T 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng là chỉ bản phô tô để nhờ anh T bán giùm. Anh H không thừa nhận nợ tiền của anh T. Đối với giấy nhận cọc của chị T1 đây là vụ việc khác không liên

quan đến vụ án này. Đề nghị Tòa án giải tỏa biện pháp ngăn chặn để cho chị N sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản tự khai ngày 30 tháng 10 năm 2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Thanh T1 trình bày:

Chị T1 nhận chuyển nhượng lại của anh T hai phần đất đang đứng tên của anh Phạm Mạnh H và ông Nguyễn Văn B1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chồng đủ tiền anh T dẫn chị T1 đi gặp anh H để làm thủ tục sang tên cho chị T1 thì anh H yêu cầu đưa chi phí làm lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền là 20.000.000 đồng. Chị T1 đưa trước cho anh H số tiền 10.000.000 đồng số tiền còn lại sẽ giao sau khi làm được sổ. Anh H viết giấy nhận cọc ngày 28 tháng 3 năm 2017 thể hiện có nhận của chị T1 số tiền 10.000.000 đồng là tiền sang sổ đất Nguyễn Văn B1 và Phạm Mạnh H. Khoảng một năm sau, chị T1 không thể liên lạc được với anh H để giải quyết thủ tục sang tên cho chị T1 nên chị T1 đã gặp anh T lấy hết toàn bộ số tiền chị đã đặt cọc cho anh T. Chị T1 không có ý kiến gì trong vụ án này.

Tại Bản tự khai ngày 23 tháng 02 năm 2020 và Biên bản lấy lời khai ngày 24 tháng 02 năm 2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu X trình bày:

Ngày 21 tháng 12 năm 2018, anh X nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 125 m² thuộc thửa đất số 737, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Trù Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương của anh H. Tuy nhiên, giữa anh X và anh H chỉ làm hợp đồng ủy quyền theo đó anh X được toàn quyền định đoạt đối với toàn bộ thửa đất trên. Hợp đồng ủy quyền được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương ngày 21 tháng 12 năm 2018. Giá các bên chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Anh X đã giao đầy đủ tiền cho anh H. Lý do giữa anh X và anh H không làm hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ làm hợp đồng ủy quyền là để cho anh X bán lại cho người khác với giá cao hơn. Đến ngày 26 tháng 3 năm 2019, anh X đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho chị N; giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Chị N đã giao trước cho anh X số tiền 100.000.000 đồng; số tiền còn lại chị N sẽ giao cho anh X khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh X không có ý kiến gì trong vụ án này.

Tại Bản tự khai ngày 23 tháng 02 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thùy N trình bày:

Ngày 26 tháng 3 năm 2019, chị N nhận chuyển nhượng diện tích 125 m² thuộc thửa đất số 737, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Trù Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, chị N vẫn chưa được bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đang bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Chị N không có ý kiến gì trong vụ án này mong Tòa án xét xử sớm để chị N sớm được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất diện tích 125 m² thuộc thửa số 937, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa số 700, tờ bản đồ số 53) tọa lạc tại xã Trù Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn đã thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: các bên tranh chấp phát sinh từ việc anh T khởi kiện yêu cầu anh H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh H; Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về thẩm quyền: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự trong vụ án là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản tọa lạc tại xã Trù Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Các vấn đề khác về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thùy N, chị Mai Thị Thanh T1 và anh Nguyễn Hữu X vắng mặt tại phiên tòa do có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại Đơn khởi kiện, anh T khởi kiện buộc anh H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 937, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa số 700, tờ bản đồ số 53) sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02591 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 27 tháng 10 năm 2010 cho ông Nguyễn Văn B1. Trong quá trình tố tụng, Tòa án đã ra Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 06/2020/QĐ-CCTLCC ngày 28 tháng 7 năm 2020, yêu cầu anh T cung cấp địa chỉ cụ thể của ông B1 nhưng anh T không cung cấp được cho Tòa án. Mặt khác, ngày 06 tháng 11 năm 2020, anh T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh H tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất 125 m² thuộc thửa số 937, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa số 700, tờ bản

đồ số 53) cấp cho ông Nguyễn Văn B1 cho anh T nên Tòa án không đưa ông B1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, không có đương sự nào có yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại. Do đó, Hội đồng xét xử sử dụng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản do Tòa án thực hiện làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[5] Về pháp luật áp dụng: Nguyên đơn anh T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa anh T và anh H vào năm 2011. Xét thấy, quy định của pháp luật về nội dung và hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Bộ luật dân sự 2005 và Bộ luật dân sự năm 2015 giống nhau. Căn cứ quy định về điều khoản chuyển tiếp tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết trong vụ án này.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 125 m² thuộc thửa số 737, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương cho anh T:

Xét lời khai của các đương sự:

[6.1] Nguyên đơn anh T cho rằng giữa anh và anh H thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất diện tích 125 m² thuộc thửa số 737, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương với giá tiền 80.000.000 đồng. Tuy nhiên, các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không có giấy tờ để chứng minh. Các bên cũng không thống nhất được ngày ra phòng công chứng để làm thủ tục sang tên; anh T cho rằng đã giao đủ số tiền 80.000.000 đồng cho anh H nhưng cũng không có giấy tờ thể hiện sự việc anh đã giao tiền cho anh H.

[6.2] Bị đơn anh H cho rằng giữa anh H và anh T không tồn tại hợp đồng chuyển nhượng hay đặt cọc nào để chuyển nhượng đối với thửa đất trên và cũng không nhận tiền chuyển nhượng như anh T đã khai.

Hội đồng xét xử xét yêu cầu của nguyên đơn về hình thức của hợp đồng:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hình thức chuyển quyền sử dụng đất: *“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”* và theo điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”*.

Anh T cho rằng anh nhận chuyển nhượng đất của anh H không có bất kỳ văn bản, hợp đồng hoặc giấy tay thể hiện bút tích của người chuyển nhượng để chứng minh. Do đó, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T

và anh H đã vi phạm quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để bảo vệ quyền lợi cho anh T.

Về nội dung: anh T không có chứng cứ nào để chứng minh có nhận chuyển nhượng đất của anh H phần đất có diện tích 125 m² thuộc thửa số 737, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Anh T cũng chưa nhận đất, quản lý phần đất chuyển nhượng cũng như không có chứng cứ để chứng minh anh T đã giao cho anh H số tiền chuyển nhượng đất 80.000.000 đồng.

Do đó, anh T khởi kiện anh H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên là không có cơ sở.

[7] Tại bản tự khai của anh H; biên bản lấy lời khai ngày 23 tháng 8 năm 2019; biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 9 năm 2019; biên bản làm việc ngày 16 tháng 7 năm 2020 và biên bản làm việc ngày 28 tháng 10 năm 2020 (bút lục số 152; 153; 156; 157; 158 và 161), anh H đều xác định trước đây anh H vay của anh T số tiền 80.000.000 đồng. Việc vay tiền không có giấy tờ gì; anh H đưa cho anh T 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính mang tên Nguyễn Văn B1 và Nguyễn Mạnh H để làm tin khi nào anh H trả hết nợ anh T có trách nhiệm giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính lại cho anh H. Tại phiên tòa anh H không thừa nhận mượn tiền của anh T mà chỉ đưa cho anh T 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phô tô để nhờ anh T bán giùm. Lời khai của anh H không thống nhất có sự mâu thuẫn nhau.

Hội đồng xét xử nhận thấy: đối với số tiền 160.000.000 đồng anh T cho rằng đã đưa cho anh H để chuyển nhượng đất nhưng không có giấy tờ gì để chứng minh. Quá trình làm việc, anh H cho rằng không chuyển nhượng đất cho anh T nhưng anh H có vay của anh T số tiền 80.000.000 đồng nhưng cũng đã trả xong. Việc vay mượn hay trả số tiền trên cho anh T anh H cũng không có giấy tờ gì để chứng minh. Xét thấy, trong vụ án này các bên không tranh chấp đối với số tiền trên nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tòa án sẽ thụ lý giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự yêu cầu.

[8] Tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 06 tháng 11 năm 2020, anh T không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc anh H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất số 937, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa số 700, tờ bản đồ số 53) số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02591 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 27 tháng 10 năm 2010 cho ông Nguyễn Văn B1. Xét việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Ngày 14 tháng 5 năm 2019, anh T có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời yêu cầu Tòa án cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp theo quy định tại Điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ngày 29 tháng 5 năm 2019, Tòa án đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT cấm dịch chuyển về tài sản đối với tài sản

đang tranh chấp đối với phần đất có diện tích 125 m² thửa số 737, tờ bản đồ số 53 tọa lạc xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 934552, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS14374 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho anh Phạm Mạnh H ngày 20 tháng 12 năm 2018. Tại phiên tòa, anh H yêu cầu Tòa án hủy bỏ biện pháp ngăn chặn. Hội đồng xét xử xét thấy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh B1 Dương sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[10] Đối với phần đất diện tích 125 m² thửa số 737, tờ bản đồ số 53 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho anh Phạm Mạnh H ngày 20 tháng 12 năm 2018. Ngày 21 tháng 12 năm 2018, anh H ủy quyền cho anh X được toàn quyền quyết định đối với phần đất trên nên ngày 26 tháng 3 năm 2019, anh X đã chuyển nhượng lại cho chị N. Trong vụ án này, anh X và chị N không có ý kiến gì cho nên các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[11] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[13] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn anh T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[14] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên anh T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và sao lục hồ sơ là 3.335.900 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, anh T đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 113, khoản 2 Điều 138, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Sĩ T đối với bị đơn anh Phạm Mạnh H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Sĩ T đối với bị đơn anh Phạm Mạnh H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 125 m² thuộc thửa đất số thửa đất số 937, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa số 700, tờ bản đồ số 53), sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02591 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 27 tháng 10 năm 2010 cho ông Nguyễn Văn B1.

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Anh Lê Sĩ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) theo biên lai số AA/2016/0021038 ngày 23 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho anh T số tiền 3.700.000 đồng (ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng khác: anh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và sao lục hồ sơ là 3.335.900 đồng (ba triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn chín trăm đồng). Anh T đã nộp xong.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh B1 Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án (nếu có);
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thanh Tùng