

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 18/2022/DS-ST
Ngày: 12-4-2022
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 THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Quang Xệt;
2. Ông Nguyễn Thanh Cần.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 244/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đào Văn N, sinh năm 1947; địa chỉ: số 261 ấp TH, xã ThH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Anh Th, sinh năm 1994; địa chỉ: KP 7, phường UH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền được chứng thực ngày 12/11/2021); có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Lê Minh H, sinh năm 1955; vắng mặt.
2. Ông Lê Minh D, sinh năm 1976; có mặt.

3. Ông Lê Minh H1, sinh năm 1981; có mặt.

4. Bà Lê Thị Bạch Th, sinh năm 1985; có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 15/5/3 khu phố 4, phường LT, quận TĐ, Thành phố HCM.

Người đại diện hợp pháp của ông H, ông D, ông H1 và bà Th:

- Bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1997; nơi thường trú: Xóm 8, xã CM, huyện CX, tỉnh HT; địa chỉ liên hệ: Ngã ba CĐ, khu phố ĐT, phường DA, thành phố DA, tỉnh BD; là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/12/2021); có mặt.

- Bà Phạm Thị H D, sinh năm 1981; địa chỉ: Xã VH, huyện PL, tỉnh TTH; là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/12/2021); có mặt.

5. Ông Lê Minh H2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 15/5/3 khu phố 4, phường LT, quận TĐ, Thành phố HCM; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1997; nơi thường trú: Xóm 8, xã CM, huyện CX, tỉnh HT; địa chỉ liên hệ: Ngã ba CĐ, khu phố ĐT, phường DA, thành phố DA, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 28/02/2022); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Huỳnh Thị Bích H, sinh năm 1954; xin vắng mặt.

- Bà Đào Thị Bích T, sinh năm 1979; xin vắng mặt.

- Bà Đào Thị Bích D, sinh năm 1983; xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 85 đường số 2, khu phố LĐ, phường LP, Quận 9, Thành phố HCM.

- Ông Đào Văn N, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 261 ấp ThH, xã ThH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/11/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Hộ gia đình ông Đào Văn N gồm các thành viên sau: ông Đào Văn N1, bà Huỳnh Thị Bích H, ông Đào Văn N, bà Đào Thị Bích T, bà Đào Thị D được quyền sử dụng diện tích đất thuộc các thửa 386, 363 tờ bản đồ số 4 tại xã Thạnh Hội, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay thị xã) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01456 ngày 18/6/2001.

Ngày 09/4/2010, ông N và bà Lâm Thị Bạch M có giao kết hợp đồng ghi nhớ với nội dung ông N đồng ý chuyển nhượng cho bà M diện tích đất 400m²

thuộc thửa 386 và 363 tờ bản đồ số 4 với giá 300.000.000 đồng. Bà M đã thanh toán cho ông N số tiền 150.000.000 đồng.

Gia đình ông N đã chuyển nhượng cho bà M diện tích đất thổ cư 135m² thuộc thửa 386. Bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/01/2011. Đối với diện tích 265m² thuộc thửa 363 là đất lúa không thể tách thửa được nên hai bên thỏa thuận, ông N chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn N1 (vì ông N1 là con của ông N nên thuộc diện được xem xét cho tách thửa). Sau khi ông N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ chuyển nhượng lại cho bà M trong thời hạn 60 ngày.

Do diện tích 265m² không đủ diện tích tách thửa. Ngày 16/11/2010, vợ chồng ông N đồng ý chuyển nhượng cho bà M thêm 100m² tổng cộng là 365m² nhưng vẫn không đủ điều kiện tách thửa để thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Ngày 05/12/2017, bà M yêu cầu ông N đến Văn phòng thừa phát lại Tân Uyên làm bản cam kết xác nhận có chuyển nhượng cho bà M diện tích đất 500m² đã sang tên 135m², diện tích còn lại 365m² do vướng thủ tục nên chưa thực hiện được và cam kết đến 30/3/2017 sẽ thực hiện xong. Đồng thời xác nhận số tiền bà M đã giao cho ông N là 219.000.000 đồng (trong đó 130.000.000 đồng thanh toán diện tích đất 135m² thuộc thửa 386. Số tiền còn lại là 89.000.000 đồng là tiền đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 365m² thuộc thửa 363). Giá chuyển nhượng 550.000 đồng/m² đất thuộc hàng lang đường bộ và 750.000 đồng/m² đất không thuộc hàng lang đường bộ.

Khi hai bên giao kết hợp đồng, bà M biết diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa nhưng bà M vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông N nhận thấy không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M vì vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, ông N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết ngày 09/4/2010, giấy thỏa thuận ngày 16/11/2010 giữa ông Đào Văn N với bà Lâm Thị Bạch M vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn trình bày:

Bà Lâm Thị Bạch M chết ngày 18/10/2019. Cha mẹ của bà M là ông Lâm Văn Đ chết năm 1994 và bà Nguyễn Thị H chết năm 2000; Chồng Lê Minh H; các con gồm: Lê Minh D, Lê Minh H1, Lê Minh H2 và Lê Thị Bạch Th.

Ngày 09/4/2010, bà Lâm Thị Bạch M có nhận chuyển nhượng của ông Đào Văn N diện tích 400m² với giá 300.000.000 đồng thuộc thửa 386 tờ bản đồ số 15 tại xã Thanh Phước (nay là xã Thạnh Hội), huyện (nay thị xã) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01456 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân huyện (nay thị xã) Tân Uyên cấp ngày 18/6/2001 cho hộ ông Đào Văn N. Ngày 16/11/2010, ông N chuyển nhượng thêm 100m² tổng cộng 500m².

Trong tổng diện tích nhận chuyển nhượng có 135m² đất thổ cư ông N đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M. Riêng đối với diện tích đất 365m² tại thời điểm chuyển nhượng là đất Nng nghiệp nên chưa đủ điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất bà M có đồ đất và xây dựng hàng rào. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết với bà M vào ngày 09/4/2010 và ngày 16/11/2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bích H, bà Đào Thị Bích T, bà Đào Thị Bích D và ông Đào Văn N1 có đơn xin vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn N.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp của bị đơn thỏa thuận giải quyết vụ án nội dung như sau:

Chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn N với bà Lâm Thị Bạch M thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 365m² (theo kết quả thẩm định tại chỗ là 359,4m²) thuộc thửa 363 tờ bản đồ số 04 tại xã Thanh Hội, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01456 do Ủy ban nhân huyện (nay thị xã) Tân Uyên cấp ngày 18/6/2001 cho hộ ông Đào Văn N (tại hợp đồng ghi nhớ ngày 09/4/2010, giấy thỏa thuận ngày 16/11/2010).

Ông Lê Minh H, ông Lê Minh H1, ông Lê Minh H2, ông Lê Minh D và bà Lê Thị Bạch Th trả lại cho ông Đào Văn N diện tích đất 365m² (theo kết quả thẩm định tại chỗ là 359,4m²) thuộc thửa 363 tờ bản đồ số 04 tại xã Thanh Hội, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cùng tài sản gắn liền trên đất.

Ông Đào Văn N thanh toán cho ông Lê Minh H, ông Lê Minh H1, ông Lê Minh H2, ông Lê Minh D và bà Lê Thị Bạch Th số tiền 750.000.000 đồng (bào gồm tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền đồ đất, tiền xây dựng hàng rào, tiền lãi và tiền chênh lệch giá).

Chi phí tố tụng: ông Lê Minh H, ông Lê Minh H1, ông Lê Minh H2, ông Lê Minh D và bà Lê Thị Bạch Th tự nguyện chịu toàn bộ.

Về án phí: Ông Đào Văn N chịu án phí đối với số tiền bồi thường thiệt hại. Ông Lê Minh H, ông Lê Minh H1, ông Lê Minh H2, ông Lê Minh D và bà Lê Thị Bạch Th chịu án phí tuyên bố chấm dứt hợp đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên phát biểu tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên.

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận giải quyết vụ án không vi phạm điều cấm của pháp luật, không xâm phạm lợi ích công và đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 205, 212 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát,

[1] Ông Đào Văn N có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Diện tích đất chuyển nhượng tại thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và nguyên đơn chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng giải quyết nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên theo quy định tại Điều 35, Điều 39 và Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bích H, bà Đào Thị Bích T, bà Đào Thị Bích D và ông Đào Văn N1 có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt. Do đó, Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ đề giải quyết vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Các đương sự thống nhất trình bày: Ngày 09/4/2010, ông Đào Văn N và bà Lâm Thị Bạch M thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 400m² với giá 300.000.000 đồng thuộc thửa 386 và 363 tờ bản đồ số 04 tại xã Thạnh Phước (nay là xã Thạnh Hội), huyện (nay là thị xã) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Ngày 16/11/2010, ông N chuyển nhượng thêm 100m² tổng cộng 500m². Ông Đào Văn N đã chuyển nhượng cho bà Lâm Thị Bạch M diện tích 135m² thuộc thửa 386 còn diện tích 365m² thuộc thửa 363 chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà M đã giao cho ông N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 219.000.000 đồng. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Tòa án ghi nhận.

[5] Về án phí: Các bị đơn phải chịu án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Đào Văn N phải chịu án phí đối với yêu cầu yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ông Đào Văn N, sinh năm 1947 (người cao tuổi) thuộc trường hợp miễn án phí và ông N có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí và án phí vì theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa

14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 156, 165, 227, 228, 244, 246, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122, 128, 137, 424 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 117, 123, 131, 357, 422 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-NĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Đào Văn N đối với các bị đơn ông Lê Minh H, ông Lê Minh D, ông Lê Minh H1, ông Lê Minh H2 và bà Lê Thị Bạch Th.

Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn N với bà Lâm Thị Bích M thỏa thuận chuyển nhượng 365m² (theo kết quả thẩm định tại chỗ là 359,4m²) thuộc thửa 363 tờ bản đồ số 04 tại xã Thạnh Hội, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (tại hợp đồng ghi nhớ ngày 09/4/2010, giấy thỏa thuận ngày 16/11/2010).

Ông Lê Minh H, ông Lê Minh D, ông Lê Minh H1, ông Lê Minh H2 và bà Lê Thị Bạch Th trả cho ông Đào Văn N diện tích đất 359,4m² thuộc thửa 363 tờ bản đồ số 04 tại xã Thạnh Hội, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. (kèm theo Mảnh trích lục địa chính).

Ông Đào Văn N được quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền trên đất gồm 01 hàng rào gạch xây không tô dài 24,9m cao 0,6m.

Ông Đào Văn N có nghĩa vụ thanh toán cho các bị đơn ông Lê Minh H, ông Lê Minh D, ông Lê Minh H1, ông Lê Minh H2 và bà Lê Thị Bạch Th số tiền 750.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của 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. Về chi phí tố tụng: ông Lê Minh H, ông Lê Minh D, ông Lê Minh H1, ông Lê Minh H2 và bà Lê Thị Bạch Th tự nguyện chịu 4.146.000 đồng (đã thực hiện xong).

3. Về án phí:

- Ông Đào Văn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Minh H, ông Lê Minh D, ông Lê Minh H1, ông Lê Minh H2 và bà Lê Thị Bạch Th pH chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.957.812 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0052283 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên. Hoàn trả cho ông Lê Minh H, ông Lê Minh D, ông Lê Minh H, ông Lê Minh H và bà Lê Thị Bạch Th số tiền 2.657.812 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 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 thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, HS.

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

Võ Thị Hng Thêm

