

Bản án số: 130/2022/DS-ST

Ngày: 08-8-2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ GC, TỈNH TIỀN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thừa;

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Võ Thành Dương;

2. Ông Phạm Đăng Khoa;

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã GC tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Trường Bảo Vy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã GC xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2022/QĐXX-ST ngày 06 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 154/2022/QĐXX-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Vương Phước C, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp TĐ, xã BĐ, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang; (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Phạm Văn TH, sinh năm 1963;

2.2. Trịnh Thị L, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Ấp TĐ, xã BĐ, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

Địa diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Văn NG, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp TH, xã ĐT, huyện GCT, tỉnh tiền Giang; (có mặt)

(Theo 02 văn bản ủy quyền ngày 20 và 22 tháng 4 năm 2022)

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

3.1. Lê Văn Y, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp S, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang; (vắng mặt)

3.2. Lê Văn T, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Ấp TĐ, xã BĐ, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang; (vắng mặt)

3.3. Nguyễn Thị T, sinh năm 1965; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp TĐ xã BĐ, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang

3.4. Trịnh Thanh M, sinh năm 1972; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp TĐ xã BĐ, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

3.5. Văn phòng Công chứng PM;

Địa chỉ: Đường NTD, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo pháp luật: Bùi PM. (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Vương Phước C trình bày:*

Ngày 24 tháng 4 năm 2019, ông và anh TH, chị L có ký hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất thửa 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991.4m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp TĐ, xã BĐ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20 tháng 6 năm 2018 cho hộ anh Phạm Văn TH đứng tên với giá 490.000.000 đồng. Anh TH và chị L đã nhận xong đủ 490.000.000 đồng. Đến ngày 25 tháng 4 năm 2019 ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002566, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2019 đối với thửa đất 114 để thay thế hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2019 trên tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ.

Ngày 30 tháng 4 năm 2019, ông có hợp đồng với anh M để đổ đất lên nền với số tiền cọc là 50.000.000 đồng, khi anh M chở đất đến lấp nền thì bị ông Y và ông T ngăn cản nên anh phải mất cọc ;

Ngày 17 tháng 5 năm 2019, Ủy ban nhân dân xã BĐ tiến hành hòa giải tranh chấp phần đất thửa 114 tại vị trí giáp đê giữa ông, anh TH với hộ ông Y, ông T và hòa giải không thành. Kết thúc phiên hòa giải của Ủy ban xã, ông đến gặp anh TH để yêu cầu giao đất cho ông và giải quyết dứt điểm việc tranh chấp với ông Y, ông T nhưng anh TH và chị L cố tình tránh mặt.

Nay tại Tòa, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002566, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2019 đối với thửa đất 114 nêu trên giữa ông với anh TH, chị L. Ông C xin rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại do đổ đất số tiền 50.000.000 đồng, nhưng yêu cầu bị đơn trả lại chi phí tố tụng.

** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Huỳnh Văn NG là đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Thông nhất như yêu cầu của ông C, tuy nhiên không đồng ý trả lại chi phí tố tụng cho ông C.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Lê Văn T, Lê Văn Y trình bày: Phần đất giáp đê và giáp đất của anh TH thuộc thửa 1661 của ông Y chứ không phải của anh TH nên không đồng ý cho ông C đổ đất.*

** Anh Trịnh Thanh M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Giữa anh và ông C có hợp đồng đặt cọc để anh đổ đất cho ông C tại phần đất mà ông C mua từ anh TH, khi xe chở đất vô thì bị ông Y, ông T ngăn cản không đổ đất được nên ông C phải chịu mất cọc.*

** Đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng PM là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Việc công chứng là đúng quy định của pháp luật hiện hành và trước yêu cầu khởi kiện của anh C thì Văn phòng không ý kiến gì đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã GC tại phiên tòa như sau:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002566, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2019 đối với thửa đất 114 giữa ông C với anh TH, chị L.

- Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại do đổ đất số tiền 50.000.000 đồng của ông Cường.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào các khoản 3, 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

[3]. Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y, ông T, chị T; anh M, Văn phòng công chứng PM vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[4]. Về nội dung vụ án:

- Ông C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002566, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2019 giữa ông với anh TH, chị L là hợp pháp để ông làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991.4m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp TĐ, xã BĐ, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

* Theo kết quả xem xét, thẩm định và định giá thì tài sản tranh chấp gồm:

- Thửa đất 114, tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20 tháng 6 năm 2018 cho hộ anh Phạm Văn TH đứng tên có vị trí:

+ Hướng Đông: giáp với đất Lê Thị Ph có số đo 43.57m;

+ Hướng Tây: giáp với đất Hồ Văn Ô và Lê Văn T số đo 3.39m, 20.41m, 27.46m;

+ Hướng Nam: giáp với đường đá có số đo 21.59m;

+ Hướng Bắc: giáp với đất Lê Văn R có số đo 19.54m.

Diện tích đo đạc thực tế: 991.4m².

- Tài sản gắn liền với đất gồm: 50 cây tràm có giá trị 250.000 đồng.

Quá trình tố tụng các đương sự thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá tài sản tranh chấp, không có ý kiến.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002566, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2019 giữa anh với ông TH, chị L là hợp pháp để ông làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991.4m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp TĐ, xã BĐ với lý do: Ông Cường đã giao đủ đủ tiền cho bị đơn và đã nhận đất làm thủ tục chuyển nhượng nhưng có tranh chấp với ông Tất ông Y nên không làm thủ tục được.

Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở, bởi vì:

Nguồn gốc diện tích 994.1m² thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 14 tại ấp Trí Đồ, xã BĐ, thị xã GC là do ông Th, bà L mua của ông Hồ Văn B vào năm 2006 và đã quản lý sử dụng, khai thác ổn định đến năm 2018 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Trong suốt quá trình sử dụng đất, làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận thì không có ai tranh chấp. Do đó việc anh Thương chị L chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông Cường đã đảm bảo đủ điều kiện về thực hiện quyền chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng, ngày 04/5/2019 ông Cường đã nộp hồ sơ làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Gò Công. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C với anh Th, chị L đã tuân thủ các quy định về hình thức, ông Cường đã trả đủ tiền, nhận đất và

làm thủ tục chuyển nhượng. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền bị đơn cũng đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Việc ông Tất, ông Y cho rằng phần đất diện tích 69.1m² thuộc thửa 114 giáp với đường đá nằm trong thửa 1661 của ông Y là không có cơ sở. Bởi vì ngoài lời trình bày ông Y và ông Tất không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của các ông. Mặt khác, theo đo đạc thực tế thì phần giáp đường đá ở Hướng Nam có số đo 21.59m, hoàn toàn phù hợp với số đo theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20 tháng 6 năm 2018 cho hộ anh Phạm Văn TH, không có phần nào thể hiện diện tích đất của ông Y. Do đó không có cơ sở cho rằng diện tích 69.1m² là nằm trong thửa 1661 của ông Y. Hơn nữa ông Y và ông Tất cũng không có yêu cầu độc lập để Hội đồng xét xử xem xét.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền đồ đất 50.000.000 đồng; Mặc dù tại đơn khởi kiện ông C yêu cầu Tòa án giải quyết, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút yêu cầu trên. Xét thấy việc rút yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền đồ đất 50.000.000 đồng trên của ông Cường.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không có yêu cầu gì nên không xem xét.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cường.

[5]. Xét ý kiến phát biểu đại diện viện kiểm sát và tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

[6]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7]. Về chi phí tố tụng: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chi phí tố tụng tổng cộng là 17.441.424 đồng. Tại phiên tòa ông Cường yêu cầu nhận lại số tiền trên. Do yêu cầu của ông C được chấp nhận nên anh Th, chị L phải có nghĩa vụ hoàn lại số tiền trên cho ông Cường.

[8]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Các Điều 117, 118, 119, 147, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 117, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;

- Các Điều 95, 166, 167, 203 Luật đất đai;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Phước C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002566, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2019 giữa ông C với anh TH, chị L tại Văn phòng công chứng PM là hợp pháp. Ông C được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991.4m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp TĐ, xã BĐ, thị xã Gò Công, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20 tháng 6 năm 2018 cho hộ anh Phạm Văn TH, có vị trí:

+ Hướng Đông: giáp với đất Lê Thị Ph có số đo 43.57m;

+ Hướng Tây: giáp với đất Hồ Văn Ô và Lê Văn T số đo 3.39m, 20.41m, 27.46m;

+ Hướng Nam: giáp với đường đá có số đo 21.59m;

+ Hướng Bắc: giáp với đất Lê Văn R có số đo 19.54m.

Diện tích đo đạc thực tế: 991.4m².

(có sơ đồ kèm theo)

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại do đổ đất số tiền 50.000.000 đồng của ông Cường.

3. Về án phí:

+ Hoàn lại cho ông Vương Phước C số tiền 1.550.000 đồng mà ông đã tạm ứng tại biên lai số 43272 ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

+ Anh Phạm Văn TH, chị Trịnh Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Anh Phạm Văn TH, chị Trịnh Thị L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Vương Phước C 1.500.000 đồng chi phí giám định; 1.000.000 đồng chi phí định giá; 941.424 đồng chi phí đo đạc đất và 14.000.000 đồng chi phí định giá tài sản, tổng cộng là 17.441.424 đồng. Thời gian thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong T cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian chưa thi hành án.

5. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền

Giang xét xử phúc thẩm. Trường hợp đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND TXGC;
- Chi cục THADS TXGC;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Văn Thừa