

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 95/2017/DS-ST
Ngày: 21-8-2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ
2. Bà Trần Thị Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 21 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 230/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2017/QĐXXST-DS ngày 27/7/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trương Văn C, sinh năm 1977; Thường trú: 24/27/6 Đ, phường 6, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

- Bị đơn: Anh Nguyễn Trùng G, sinh năm 1979 và chị Nguyễn Nữ Hồng H, sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: 140/1A khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Anh G có mặt, chị H có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 13/4/2017, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 28/6/2017 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn anh Trương Văn C trình bày:

Vào ngày 23/5/2016, tại Văn phòng công chứng Rộng Việt, tỉnh Bình Dương anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Trương Văn C một phần đất có diện tích 373m² (trong đó có 50m² đất ở và 323m² đất trồng cây lâu năm) trên đất có 01 căn nhà cấp 4; diện tích xây dựng là 72,5m². Tài sản trên tọa lạc tại địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Đất thuộc thửa đất số 3913, tờ bản đồ 3TDH theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 978665, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH 05899 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp cho anh Nguyễn Trùng G ngày 24/11/2011. Giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng nhưng hợp đồng chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng để giảm lệ phí công chứng.

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh Trương Văn C đã giao đủ cho anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H số tiền 3.000.000.000 đồng và có lập biên nhận tiền. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên anh Trương Văn C tạm giao tài sản trên cho anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H quản lý.

Ngày 16/3/2017, anh Trương Văn C tiến hành thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 07/4/2017, UBND thị xã D đã có công văn số 755/UBND – TNMT về việc phúc đáp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của anh Nguyễn Trùng G. Theo công văn này thì UBND thị xã D không giải quyết hồ sơ của anh Nguyễn Trùng G do diện tích đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50m² nhưng diện tích xây dựng thực tế là 72,5m² nên yêu cầu anh Nguyễn Trùng G phải tiến hành thủ tục chuyển mục đích đối với diện tích dôi dư là 22,5m² đồng thời Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D đã ban hành Quyết định số 14/QĐ – CCTHADS ngày 07/02/2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản nhằm kê biên, phát mãi bảo đảm khoản thi hành án mà vợ chồng anh Nguyễn Trùng G đang phải thi hành.

Do đó, anh Trương Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1912, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2016 tại Văn phòng công chứng Ròng Việt giữa anh Trương Văn C và vợ chồng anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H là hợp pháp.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện nêu trên thì anh Trương Văn C đồng ý chịu chi phí chuyển mục đích đối với phần diện tích 22,5m² dôi dư. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Trương Văn C và anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H thì anh Trương Văn C yêu cầu Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H phải bồi thường thiệt hại theo quy định.

- Tại văn bản ngày 22/6/2017 và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn anh Nguyễn Trùng G trình bày:

Anh Nguyễn Trùng G thống nhất với ý kiến của anh Trương Văn C về việc vợ chồng anh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1912, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2016 tại Văn phòng công chứng Ròng Việt đối với diện tích 373m² (trong đó có 50m² đất ở và 323m² đất trồng cây lâu năm) trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 72,5m². Giá chuyển nhượng thực tế là 3.000.000.000 đồng. Anh Trương Văn C đã giao đủ tiền nhưng tài sản vẫn do vợ chồng anh Nguyễn Trùng G quản lý. Anh Nguyễn Trùng G xác định, vợ chồng anh không bán nhà đất cho anh Trương Văn C, việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay 3.000.000.000 đồng trước đó. Khi ký hợp đồng, anh Trương Văn C đã hứa khi nào vợ chồng anh có tiền trả lại thì hai bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng này. Sau khi ký hợp đồng thì vợ chồng anh đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trương Văn C giữ và anh Trương Văn C tự thực hiện thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Nguyễn Trùng G không biết anh Trương Văn C thực hiện thủ tục trên cho đến khi anh Trương Văn C

giao công văn số 755/UBND – TNMT của Ủy ban nhân dân thị xã D về việc phúc đáp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của anh. Khi đó, anh Trương Văn C có bàn với anh tiếp tục thực hiện việc chuyển mục đích theo yêu cầu của Công văn trên để khi đất được sang tên anh Trương Văn C thì sẽ giúp anh thế chấp ngân hàng lấy tiền trả lại cho anh Trương Văn C. Tuy nhiên, khi anh đang thực hiện thủ tục theo yêu cầu của anh Trương Văn C thì bị Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D ban hành Quyết định số 14/QĐ – CCTHADS ngày 07/02/2017 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản nhằm kê biên, phát mãi bảo đảm khoản thi hành án mà vợ chồng anh đang phải thi hành nên không thực hiện được.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của anh Trương Văn C thì anh Nguyễn Trùng G có ý kiến như sau: Anh Nguyễn Trùng G đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên nhưng với điều kiện anh Trương Văn C phải hoàn trả số tiền chênh lệch theo kết quả định giá so với giá trị chuyển nhượng thực tế đã nhận. Trường hợp anh Trương Văn C không đồng ý thì đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng nêu trên.

- Tại văn bản ngày 22/6/2017, chị Nguyễn Nữ Hồng H trình bày:

Chị Nguyễn Nữ Hồng H là vợ của anh Nguyễn Trùng G. Phần đất hiện anh Trương Văn C đang tranh chấp là tài sản chung vợ chồng. Nay trước yêu cầu khởi kiện của anh Trương Văn C thì chị cũng thống nhất như ý kiến của anh Nguyễn Trùng G, chị không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân thị xã D ngày 20/6/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D thể hiện: Anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H hiện đang có nghĩa vụ thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 67/2016/QĐST-DS ngày 23/11/2016; số 69/2016/QĐST-DS ngày 01/12/2016; số 80/2016/QĐST-DS ngày 20/12/2016; số 81/2016/QĐST-DS ngày 20/12/2016; số 01/2017/QĐST-DS ngày 06/01/2017; số 02/2017/QĐST-DS ngày 09/01/2017; số 03/2017/QĐST-DS ngày 09/01/2017; số 04/2017/QĐST-DS ngày 09/01/2017; số 81/2017/QĐST-DS ngày 20/4/2017 và số 48/2017/QĐST-DS ngày 11/4/2017 của Tòa án nhân dân thị xã D. Tính đến thời điểm xác minh, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D chưa tiến hành việc thi hành đối với các nghĩa vụ trên của anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã D phát biểu ý kiến:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa sơ thẩm Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn chị Nguyễn Nữ Hồng H được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa, tuy nhiên chị Nguyễn Nữ Hồng H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt chị Nguyễn Nữ Hồng H là đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn anh Trương Văn C và bị đơn anh Nguyễn Trùng G đều thống nhất thừa nhận giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1912, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2016 tại Văn phòng công chứng Rồng Việt đối với diện tích 373m² (trong đó có 50m² đất ở và 323m² đất trồng cây lâu năm) trên đất có 01 căn nhà cấp 4 với giá chuyển nhượng thực tế là 3.000.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng thì nguyên đơn đã giao đủ số tiền trên cho bị đơn và được bị đơn lập biên bản giao nhận. Vì vậy, căn cứ các Điều 697 đến Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1912 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2016 tại Văn Phòng Công chứng Rộng Việt là hợp pháp, đất chuyển nhượng tại phường T, thị xã D nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An theo khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Bị đơn chị Nguyễn Nữ Hồng H có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị Nguyễn Nữ Hồng H theo quy định tại Điều 228 của BLTTDS.

[3] Anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H khai việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Trương Văn C để nhằm mục đích bảo đảm cho khoản tiền vay 3.000.000.000 đồng nhưng anh Trương Văn C không thừa nhận, anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H không có chứng cứ chứng minh giữa hai bên có quan hệ vay tiền như đã trình bày. Do đó, không có căn cứ xác định giữa anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H và anh Trương Văn C có quan hệ vay tiền.

[4] Lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, anh Nguyễn Trùng G xác định vợ chồng anh có đến Văn phòng công chứng Rộng Việt ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trương Văn C nhưng chỉ ký trên hình thức chữ thực tế giữa hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng đất, vợ chồng anh chỉ ký hợp đồng để đảm bảo cho khoản tiền vay của anh Trương Văn C, khi đất được sang tên cho anh Trương Văn C thì anh Trương Văn C sẽ thế chấp ngân hàng để lấy lại tiền gốc, vợ chồng anh có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, anh Nguyễn Trùng G không có chứng cứ chứng minh việc hai bên ký kết hợp đồng chỉ để che đậy thỏa thuận này. Mặt khác, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1912, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2016 thì anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trương Văn C và đây là giao dịch có thực. Anh Nguyễn Trùng G xác định vợ chồng ký kết hợp đồng trong tình trạng minh mẫn, đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 122, 124, 689 và 692 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, hợp đồng này được công nhận và các bên phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

[5] Nội dung hợp đồng thể hiện: Diện tích đất chuyển nhượng là 373m² thuộc thửa số 3913, tờ bản đồ số 8 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích 72,5m² tại khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (giá thực tế là 3.000.000.000 đồng); phương thức thanh toán bằng tiền mặt ngay sau khi hợp đồng được công chứng. Anh Trương Văn C xác định đã giao đủ số tiền 3.000.000.000 đồng cho anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H vào ngày 23/5/2016. Lời khai của anh Trương Văn C hoàn toàn phù hợp với nội dung giấy biên nhận tiền ngày 23/5/2016 có chữ ký của anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng đã ký “*Bên B thanh toán cho bên A một lần bằng tiền mặt ngay sau khi hợp đồng này được công chứng*”.

[6] Từ những phân tích trên xét việc anh Trương Văn C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1912, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2016 tại Văn phòng công chứng Rồng Việt là phù hợp.

[7] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật

[8] Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 2 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 124, 689, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Văn C đối với anh Nguyễn Trùng G và chị Nguyễn Nữ Hồng H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1912, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2016 tại Văn phòng công chứng Rồng Việt đối với diện tích 373m² (trong đó có 50m² đất ở và 323m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 3913, tờ bản đồ số 8 và tài sản gắn liền trên đất có diện tích xây dựng là 72,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05899 do UBND thị xã Dĩ An cấp ngày 24/11/2011 cho anh Nguyễn Trùng G, địa chỉ khu đất: khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H và bên nhận chuyển nhượng là anh Trương Văn C là hợp pháp (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Anh Trương Văn C có quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Trùng G và chị Nguyễn Nữ Hồng H phải chịu 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho anh Trương Văn C 2.500.000 đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009233 ngày 19/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H phải chịu 2.674.283 (hai triệu sáu trăm bảy mươi bốn ngàn, hai trăm tám mươi ba) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền này anh Trương Văn C đã nộp tạm ứng, anh Nguyễn Trùng G, chị Nguyễn Nữ Hồng H có trách nhiệm hoàn trả cho anh Trương Văn C.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Anh Trương Văn C, anh Nguyễn Trùng G được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Chị Nguyễn Nữ Hồng H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. Trong trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành, 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 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./.

Nơi nhận:

- VKSND TX Dĩ An;
- Thi hành án TX Dĩ An;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Dương sự;
- Lưu VT; Hsva.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trần Thị Thắm