

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

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

Bản án số: 18/2019/DS-ST
Ngày 28-6-2019
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 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. Ông Nguyễn Văn Hoàn;
2. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ

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

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

Ngày 28 tháng 6 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 393/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2019/QĐXXST-DS ngày 07/6/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lâm Quý T, sinh năm 1984; thường trú: Số 6 Tôn Thất T, phường 18, quận 4, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1947; địa chỉ: E6, khu phố 4, phường L, quận T, thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/01/2019). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Mai Tiến L – Công ty Luật TNHH B, Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương. Có mặt

- Bị đơn: Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1962; địa chỉ: 199/7 khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị H1, sinh năm 1984; địa chỉ: 84/16A2 khu phố T, phường T1, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt;

2. Chị Đoàn Ngọc C, sinh năm 1975; địa chỉ: 880/7 khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt;

3. Anh Lê Đình H2, sinh năm 1981; địa chỉ: 84/16A2 khu phố T, phường T1, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt;

4. Chị Phạm Thị H3, sinh năm 1983; địa chỉ: 84/16A2 khu phố T, phường T1, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt;

5. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1950; địa chỉ: 84/16A2 khu phố T, phường T1, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 27/11/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại hợp pháp của nguyên đơn anh Lâm Quý T là ông Nguyễn Hoàng H trình bày:

Vào ngày 18/8/2003, anh Lâm Quý T có nhận chuyển nhượng của bà Đoàn Thị N 02 lô đất (lô 07 và lô 8), có tổng diện tích 220m² (110m²/lô) thuộc một phần thửa đất số 146C, tờ bản đồ số E3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2024 QSDĐ/TB do UBND huyện D (nay là thị xã D) cấp ngày 22/9/2003 cho bà Đoàn Ngọc C (em gái bà N đứng tên). Đất tọa lạc tại khu phố T, phường T1, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Ngày 18/8/2003, anh T đã giao đủ tiền số tiền chuyển nhượng là 143.000.000 đồng cho bà N và hai bên có lập tờ cam kết thỏa thuận với nhau thể hiện nội dung mua bán trên. Cùng ngày, bà N đã giao đất cho anh T sử dụng, có số thứ tự là số 7 và số 8. Đến ngày 19/8/2003, bà Đoàn Ngọc C (người đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ) và anh Lâm Quý T tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND xã T (nay là phường T) xác nhận cùng ngày, nội dung hợp đồng giống nội dung tờ cam kết thỏa thuận giữa bà Đoàn Thị N và anh Lâm Quý T. Sau khi nhận đất, anh T đã tiến hành xây hàng gạch cao khoảng 30cm bao quanh 02 lô đất để giữ đất. Đến năm 2006 do không có nhu cầu sử dụng nên anh T tiến hành chuyển nhượng lại lô số 7 cho người khác, còn lô số 8 vẫn để trống. Năm 2007, khi đi thăm đất thì anh T được biết phần đất này đã bị bà N chuyển nhượng cho chị Lê Thị H1 và chị H1 đã xây nhà ở trên đất. Do hai bên chưa tiến hành thủ tục tách sổ nên khi phát hiện sự việc thì anh T có liên hệ bà N để yêu cầu làm rõ thì bà N thừa nhận đã bán phần đất trên và thỏa thuận sẽ hoán đổi cho anh T phần đất kế bên liền kề (có số thứ tự là 6) có diện tích tương đương phần đất bà N đã bán của anh T. Do không còn sự lựa chọn nào khác nên anh T đồng ý nhận lô đất số 6 theo đề nghị của bà N, anh T đã tiến hành đào móng, hố ga và xây gạch cao khoảng 30cm so với mặt đường, nhưng đất vẫn để trống. Đến năm 2012, anh T lại phát hiện phần đất này đã bị người khác sử dụng. Theo tìm hiểu thì người này nhận chuyển nhượng của bà Đoàn Thị N. Thời điểm đó, anh T có làm đơn khiếu nại nhờ UBND phường T giải quyết nhưng không thành do bà N không hợp tác. Đến năm 2018, anh T tiếp tục làm đơn khiếu nại bà N tại UBND phường T, tại biên bản hòa giải ngày 08/8/2018, bà N hứa sẽ đền cho anh T phần đất khác nhưng sau đó đổi ý và chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận nên anh T không đồng ý. Nay anh T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần tờ cam kết thỏa thuận và nhận cọc tiền sang nhượng đất ngày 18/8/2003 (đối với phần diện tích đất bà N đã ký chuyển nhượng cho chị H1) giữa anh Lâm Quý T và bà Đoàn Thị N và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2003 (đối với phần diện tích đất bà N đã ký chuyển nhượng cho chị H1) giữa anh Lâm Quý T và bà Đoàn Ngọc C, buộc bà Đoàn Thị N phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất của lô số 8 (phần đất hiện chị H1 đang quản lý, sử dụng) theo kết quả định giá là 1.194.000.000 (một tỷ một trăm chín mươi bốn

triệu) đồng và trả ngay 01 lần. Do trước khi diễn ra phiên tòa, bà N đã trả trước cho anh T 100.000.000 đồng nên anh T chỉ yêu cầu bà N trả tiếp số tiền còn lại là: 1.194.000.000 – 100.000.000 đồng = 1.094.000.000 (Một tỷ không trăm chín mươi bốn triệu) đồng. Bà N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và án phí dân sự sơ thẩm. Anh T xác định người trực tiếp giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền là bà Đoàn Thị N nên chỉ kiện trực tiếp bà N.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2019, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Đoàn Thị N trình bày:

Phần đất anh Lâm Quý T đang tranh chấp có nguồn gốc bà nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị U nhưng nhờ em gái là bà Đoàn Ngọc C đứng tên. Sau khi đất được sang tên cho bà C thì bà tiến hành phân lô bán cho nhiều người, trong đó có anh T. Theo thỏa thuận, bà chuyển nhượng cho anh T 02 lô đất liền kề nhau (nhưng bà không nhớ thuộc lô số mấy) trong khu đất thuộc thửa 146C, tờ bản đồ E3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2024QSDĐ/TB do UBND huyện D cấp ngày 22/9/2003. Khi anh T giao tiền cho bà thì có làm giấy tờ tay, sau đó bà C và anh T có tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T. Do thời gian đã lâu nên bà không nhớ đã nhận của anh T tổng cộng bao nhiêu tiền và diện tích chỉ trong hợp đồng chỉ ghi số tạm vì khi mua bán hai bên chỉ kéo thước dây không đo đạc cụ thể. Sau khi anh T giao tiền thì bà đã giao đất theo thỏa thuận, việc anh T đã tiến hành xây dựng gì trên đất thì bà không biết vì thời điểm đó bà có nhiều người giúp việc và họ là người trực tiếp giao đất cho người mua trên thực địa. Do đó, bà không biết vì sao bà H1 lại làm nhà ở phần đất hiện anh T đang tranh chấp vì thực tế phần đất bà bán cho bà H1 không phải ở vị trí hiện bà H1 đang sử dụng. Nay trước yêu cầu khởi kiện của anh T thì bà đồng ý thanh toán giá trị theo kết quả định giá đối với phần diện tích đất hiện bà đã chuyển nhượng cho chị H1 nhưng xin trả thành nhiều đợt trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật vì hiện bà không có tiền để trả 01 lần như yêu cầu của anh T. Trước khi diễn ra phiên tòa thì bà đã trả cho anh T 100.000.000 đồng nên bà chỉ có trách nhiệm trả tiếp số tiền còn thiếu là 1.094.000.000 (một tỷ không trăm chín mươi bốn triệu) đồng. Bà N đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và án phí dân sự sơ thẩm như ý kiến của đại diện nguyên đơn.

Bà N xác định, mặc dù bà Đoàn Ngọc C là người ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng với anh T nhưng thực chất đất là của bà, giao dịch giữa bà và anh T do bà thực hiện và trực tiếp nhận tiền, không liên quan đến bà C nên bà sẽ có trách nhiệm bồi thường cho anh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị H1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình tố tụng đã trình bày:

Khoảng tháng 9 năm 2003, chị H1 nhận chuyển nhượng của bà Đoàn Thị N phần đất với diện tích đất 110m², thuộc một phần thửa số 146C, tờ bản đồ số E3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 2024 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp cho bà Đoàn Ngọc C ngày 22/9/2003. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000 đồng/m², tổng cộng là 33.000.000 (ba mươi ba triệu) đồng. Sau khi chị trả đủ tiền cho bà N thì chị và bà C tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã T ngày 28/10/2003. Năm

2004, chị H1 tiến hành xây dựng nhà ở (nhà cấp 4) và sinh sống ổn định từ đó đến nay, không ai tranh chấp gì. Tại buổi hòa giải tại UBND phường T ngày 08/8/2018, giữa bà N và anh T đã xác định không có liên quan gì đến phần đất bà N đã bán cho chị vì bà N hứa với anh T trong thời gian 15 ngày sẽ giao cho anh T 01 phần đất khác tương đương với diện tích đất mà bà C đã bán cho chị. Việc bà N không giữ đúng lời hứa với anh T tại buổi hòa giải dẫn đến việc anh T tiếp tục khởi kiện bà N tại Tòa án là lỗi của bà N. Phần đất hiện chị đang sử dụng được chuyển nhượng hợp pháp, được chính quyền địa phương xác nhận, hiện nay chị đã thanh toán hết tiền cho bà N còn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này thì còn tùy thuộc vào chủ trương của địa phương, do đó, việc tranh chấp giữa anh Lâm Quý T và bà Đoàn Thị N chị không có ý kiến gì, đề nghị tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đoàn Ngọc C có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình tố tụng đã trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa anh T và bà N chị hoàn toàn không biết vì chị là người đứng tên giúp cho bà Đoàn Thị N, mọi giao dịch giữa đều do thực hiện, chị chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng đất với người mua tại UBND xã T theo yêu cầu của bà N. Thực tế phần đất các bên đang tranh chấp chị cũng không biết ở đâu. Nay anh T khởi kiện bà N yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất tương đương với diện tích đất bà N đã bán cho anh T thì chị yêu cầu bà N phải có trách nhiệm thanh toán cho anh T, không liên quan gì đến chị.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Đình H2, chị Phạm Thị H3, bà Nguyễn Thị G có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình tố tụng thống nhất trình bày: Anh H2, chị H3 và bà G ở trên đất tranh chấp từ khi chị H1 mua và xây nhà ở cho đến nay. Tuy nhiên toàn bộ tài sản trên đất là của chị H đầu tư xây dựng, thống nhất như ý kiến của chị H1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến:

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Việc thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận này.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành và tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án, xét thấy tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; xem xét ý kiến trình bày của đương sự có mặt tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Đoàn Ngọc C, chị Lê Thị H1, anh Lê Đình H2, chị Phạm Thị H3, bà Nguyễn Thị G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đã có bản tự khai và có đơn xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự gồm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Lâm Quý T là ông Nguyễn Hoàng H, bị đơn bà Đoàn Thị N đã thỏa thuận được với nhau về các nội dung:

Hủy một phần tờ cam kết thỏa thuận và nhận cọc tiền sang nhượng đất ngày 18/8/2003 giữa anh Lâm Quý T và bà Đoàn Thị N và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2003 giữa anh Lâm Quý T và bà Đoàn Ngọc C (đối với phần diện tích đất bà C đã chuyển nhượng cho chị Lê Thị H1 vào ngày 28/10/2003)

Bà Đoàn Thị N có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho anh Lâm Quý T số tiền còn lại là 1.094.000.000 (một tỷ không trăm chín mươi bốn triệu) đồng.

Kể từ ngày anh Lâm Quý T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Đoàn Thị N còn phải chịu khoản tiền của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí trích lục hồ sơ là: 1.570.000 (một triệu năm trăm bảy mươi ngàn) đồng. Các đương sự thỏa thuận bà Đoàn Thị N chịu. Anh Lâm Quý T đã nộp tạm ứng. Bà Đoàn Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho anh Lâm Quý T số tiền trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đoàn Thị N tự nguyện chịu không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hủy một phần tờ cam kết và hợp đồng chuyển nhượng và chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định.

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 689, 692 và 701 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 357, khoản 2 Điều 368 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lâm Quý T đối với bà Đoàn Thị N về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy một phần tờ cam kết thỏa thuận và nhận cọc tiền sang nhượng đất ngày 18/8/2003 giữa anh Lâm Quý T và bà Đoàn Thị N (đối với phần diện tích đất bà N đã chuyển nhượng cho chị Lê Thị H1 vào ngày 28/10/2003) và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2003 giữa anh Lâm Quý T và bà Đoàn

Ngọc C (đối với phần diện tích đất bà C đã chuyển nhượng cho chị Lê Thị H1 vào ngày 28/10/2003).

Buộc bà Đoàn Thị N có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho anh Lâm Quý T số tiền còn lại là 1.094.000.000 (một tỷ một trăm chín mươi bốn triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là: 1.570.000 (một triệu năm trăm bảy mươi ngàn) đồng. Các đương sự thỏa thuận bà Đoàn Thị N chịu. Bà Đoàn Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho anh Lâm Quý T số tiền trên. Anh Lâm Quý T đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đoàn Thị N chịu 45.120.000 (bốn mươi lăm triệu một trăm hai mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Lâm Quý T không phải chịu, hoàn trả cho anh Lâm Quý T toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 (mười tám triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0027812 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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 dân sự, người phải thi hành 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 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:

- Đương sự (02);
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thị xã Dĩ An (01);
- CCTHA DS thị xã Dĩ An (01);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (02).

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

Trần Thị Thắm