

**TOÀ 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: 66/2019/DS-ST
Ngày: 13-11-2019
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 TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Diệp.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thảo;

Ông Lê Quang Xệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Hưởng, 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 Phạm Văn Giáp, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2018/TLST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 65/2019/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Q, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà 21/A/5, khu phố Tân Phú 2, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1980; địa chỉ: Số nhà 554/2B, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Bà Lưu Kiều Ng, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 2, ấp N, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Thị H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số nhà, Kha Vạn Cân, khu phố 4, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 494C/1, khu phố Châu Thới, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11-7-2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 13-6-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phan Thị Q trình bày:

Ngày 10-7-2014, bà Phan Thị Q ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với vợ chồng ông Nguyễn Quốc D và bà Lưu Kiều Ng với diện tích đất 110m² (đã trừ hành lang an toàn đường bộ), chiều Ngng 05m, chiều dài 22m, trong đó có 100m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất 595, tờ bản đồ số 16, tại xã Thanh Hội, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00266 do UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lưu Kiều Ng ngày 28-9-2012; giá chuyển nhượng là 165.000.000 đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014, bà Quý và ông D, bà Ng thỏa thuận thời hạn sang tên ra sổ là 04 năm tính từ ngày 10-7-2014 đến ngày 10-7-2018, thuê do ông D và bà Ng chịu; trên đất đất bà Quý nhận chuyển nhượng có căn nhà cấp 4 của ông D, bà Ng và các bên thỏa thuận việc thanh toán căn nhà là do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Thời điểm ông D, bà Ng chuyển nhượng đất cho bà Quý thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00266 ngày 28-9-2012, ông D và bà Ng đã thế chấp vay tiền ở Ngân hàng nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Do đó, hai bên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay và bà Quý đã giao đủ cho ông D, bà Ng số tiền 165.000.000 đồng vào ngày 10-7-2014. Tuy hợp đồng thể hiện việc thanh toán căn nhà trên đất là do các bên tự thực hiện nhưng bà Quý xác định số tiền 165.000.000 đồng mà bà Quý thanh toán cho ông D, bà Ng bao gồm cả việc thanh toán căn nhà cấp 4 trên đất. Sau khi hết thời hạn 04 năm theo thỏa thuận trong hợp đồng, bà Quý gặp ông D, bà Ng yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 10-7-2014 nhưng ông D không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Quý mà sẽ trả lại tiền cho bà Quý mỗi tháng 50.000.000 đồng đến khi thanh toán đủ số tiền 165.000.000 đồng, bà Quý không đồng ý.

Tại đơn khởi kiện ngày 11-7-2018, bà Quý khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông D và bà Ng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 595, tờ bản đồ số 16 với diện tích 110 m² (Ngng 05m, dài 22m), đã trừ hành lang an toàn đường bộ. Sau khi nộp đơn khởi kiện ông D, bà Ng tại Tòa án thì ngày 19-10-2018, bà Quý đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Hà Thị H với giá 330.000.000 đồng.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà Quý biết được ông D và bà Ng đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 595, bao gồm cả diện tích đất 110m² đã chuyển nhượng cho bà Quý cho ông Trần Huy Nam, ông Nam đã chuyển nhượng cho Phạm Văn T, hiện ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00874 ngày 02-11-2018. Do vậy, ngày 13-6-2019, bà Quý có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà Quý yêu cầu ông D, bà Ng phải trả lại số tiền 165.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Quý theo giá trị đất mà Hội đồng định giá thị xã Tân Uyên đã định giá vào ngày 10-5-2019, cụ thể: Đất ở

$100\text{m}^2 \times 2.200.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2 = 220.000.000 \text{ đồng}$, đất nông nghiệp $10\text{m}^2 \times 1.500.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2 = 15.000.000 \text{ đồng}$; tổng số tiền yêu cầu ông D bà Ng phải bồi thường là 235.000.000 đồng.

Chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là bản sao giấy chứng minh nhân dân Phan Thị Q; bản sao sổ hộ khẩu Phan Thị Q; bản đối chiếu bản chính hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014 giữa bà Phan Thị Q với ông Nguyễn Quốc D, bà Lưu Kiều Ng; bản sao Hồ sơ cung cấp thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00266, số CS00678, CS00874; bản phô tô hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-10-2018 giữa bà Hà Thị H với bà Phan Thị Q.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08-8-2018, bị đơn ông Nguyễn Quốc D trình bày:

Vợ chồng ông D bà Ng nợ tiền ngân hàng không có khả năng trả nên vợ chồng ông D, bà Ng vay của bà Quý số tiền 160.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng. Sau khi đáo hạn ngân hàng xong, ngân hàng không cho ông D, bà Ng tiếp tục vay tiền nữa nên ông D, bà Ng không có tiền để trả cho bà Quý. Do vậy, ngày 10-7-2014, ông D và bà Lưu Kiều Ng ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà Phan Thị Q, diện tích 110m^2 (chiều Ngng 05m, chiều dài 22m), là một phần thửa đất 595, tờ bản đồ số 16, tại xã Thanh Hội, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với giá 165.000.000 đồng, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 75m^2 , thời hạn thực hiện hợp đồng là 04 năm kể từ ngày 10-7-2014 đến ngày 10-7-2018. Tại thời điểm ông D, bà Ng chuyển nhượng đất cho bà Quý thì đất ông D không thế chấp ở Ngân hàng. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Quý về việc yêu cầu ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10-7-2014, ông D không đồng ý, ông D chỉ đồng ý thanh toán lại cho bà Quý số tiền 165.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lưu Kiều Ng vắng mặt, không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị H trình bày:

Ngày 19-10-2018, bà H và bà Phan Thị Q có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 110 m^2 , thuộc một phần đất thửa đất số 595, tờ bản đồ số 16, tại ấp Nhựt Thạnh, xã Thanh Hội, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00266 do UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp ngày 28-9-2012 cho bà Lưu Kiều Ng, giá chuyển nhượng 330.000.000 đồng, bà H đã giao đủ tiền cho bà Quý. Tại thời điểm bà H nhận chuyển nhượng đất từ bà Quý thì bà H biết bà Quý chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà Quý đang trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D và bà Ng. Tuy nhiên, bà H vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng phần diện tích đất trên vì bà H tin tưởng bà Quý sẽ sớm hoàn tất thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Nay bà Phan Thị Q và ông Nguyễn Quốc D, bà

Lưu Kiều Ng phát sinh tranh chấp, bà H yêu cầu được nhận đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong vụ án này, bà Phan Thị Q khởi kiện ông Nguyễn Quốc D và bà Lưu Kiều Ng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, bà H không có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bà Phan Thị Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H trong vụ án tranh chấp giữa bà Quý với ông D, bà Ng. Nếu sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà Quý và ông D, bà Ng, bà Quý không có đất giao cho bà H, giữa bà H và bà Quý phát sinh tranh chấp thì bà H sẽ khởi kiện bà Quý trong một vụ án khác.

Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày:

Vào ngày 08-02-2018, ông Phạm Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Huy Nam để nhận chuyển nhượng thửa đất số 595, tờ bản đồ số 16, tại xã Thạnh Hội, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Trần Huy Nam, ông T đã tiến hành chặt cây trồng trên đất và xây dựng lại thì biết được bà Quý đang tranh chấp một phần thửa đất 595 với ông D, bà Ng. Thửa đất 595 hiện ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là tài sản hợp pháp của ông T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014 là vô hiệu, buộc ông Nguyễn Quốc D và bà Lưu Kiều Ng có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị Q 165.000.000 đồng và bồi thường cho bà Quý 35.000.000 đồng.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn ông Nguyễn Quốc D và bà Lưu Kiều Ng được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; nguyên đơn bà Phan Thị Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T, bà Hà Thị H, có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014, Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn ông D và bà Ng chuyển nhượng cho nguyên đơn bà Phan

Thị Q diện tích đất 110m², chiều Ngng 05m, chiều dài 22m, trong đó có 100m² đất thổ cư, là một phần thửa đất số 595, tờ bản đồ số 16, tại xã Thanh Hội, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00266 ngày 28-9-2012, với giá 165.000.000 đồng; ông D và bà Ng ký tên và lấn tay điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014, bà Quý đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho ông D, bà Ng. Bị đơn bà Lưu Kiều Ng vắng mặt, không có ý kiến trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08-8-2018, bị đơn ông Nguyễn Quốc D thừa nhận vợ chồng ông D, bà Ng có ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất như nguyên đơn bà Quý trình bày. Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định giữa bà Phan Thị Q và ông Nguyễn Quốc D, bà Lưu Kiều Ng có giao kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014.

[3] Theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và theo điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực; đối chiếu quy định viện dẫn thì Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014 không được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, bà Quý, ông D, bà Ng thỏa thuận thời hạn hợp hiện hợp đồng là 04 năm, kể từ ngày 10-7-2014 đến ngày 10-7-2018; như vậy, trong quá trình các bên thực hiện hợp đồng thì Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật; thực tế bà Quý đã thanh toán cho ông D, bà Ng 165.000.000 đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 129 thì hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014 có hiệu lực pháp luật đối với các bên.

[3] Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014, các bên có thỏa thuận: *“Việc thanh toán tiền chuyển nhượng căn nhà nêu trên là do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27-3-2019 và mảnh trích lục địa chính ngày 17-5-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên thì trên phần diện tích đất tranh chấp có 01 phần căn nhà cấp 4 diện tích 21,7m². Nguyên đơn bà Quý xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì trên đất có tài sản là căn nhà cấp 4 của ông D và bà Ng, việc chuyển nhượng đất bao gồm chuyển nhượng luôn căn nhà cấp 4. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08-8-2018, bị đơn ông Nguyễn Quốc D thừa nhận trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 75m². Như vậy, lời khai của nguyên đơn phù hợp với lời khai của bị đơn ông D về việc trên đất có căn nhà cấp 4 của bị đơn nên có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014 bao gồm diện tích đất 110m² và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4.

[4] Về quá trình thực hiện hợp đồng và lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được: Căn cứ vào Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00266 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp ngày 28-9-2012 cho bà Lưu Kiều Ng tại Trang bổ sung giấy chứng nhận (Bút lục 77) có căn cứ xác định tại thời điểm ông D và bà Ng chuyển nhượng đất cho bà Quý, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00266 ngày 28-9-2012 đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông, chi nhánh Bình

Dương. Theo quy định tại khoản 4 Điều 348 của Bộ luật Dân sự năm 2005, thì tài sản đang được thế chấp thì không được bán. Việc ông D, bà Ng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Quý là không đúng quy định. Tuy nhiên, bà Quý và ông D, bà Ng thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 04 năm kể từ ngày 10-7-2014 đến ngày 10-7-2018. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10-7-2014 đến ngày 21-12-2015, ông D, bà Ng đã xóa thế chấp tại ngân hàng; ông D, bà Ng lại chuyển nhượng thửa đất 595, tờ bản đồ số 16 (bao gồm cả diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Quý) cho ông Trần Huy Nam vào ngày 05-5-2016 và ông Nam đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00678 vào ngày 07-4-2017; sau đó ông Nam chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn T và ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00874 ngày 02-4-2018. Do vậy, khi hết thời hạn thực hiện hợp đồng ngày 10-7-2018, ông D, bà Ng không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014 với bà Quý. Như vậy, ông D và bà Ng đã vi phạm hợp đồng là không thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Quý mà lại chuyển nhượng cho người khác dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014 giữa bà Phan Thị Q và ông D, bà Ng không thực hiện được.

[5] Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 13-6-2019, bà Quý yêu cầu ông D, bà Ng phải trả lại số tiền 165.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Quý theo giá trị đất mà Hội đồng định giá. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị Q có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định bà Quý không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014 với ông D, bà Ng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 08-8-2018, ông D đồng ý trả lại cho bà Quý số tiền 165.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014 giữa bà Phan Thị Q với ông Nguyễn Quốc D và bà Lưu Kiều Ng, buộc ông D và bà Ng phải trả lại cho bà Quý số tiền 165.000.000 đồng.

[6] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Ông D và bà Ng có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014 nên ông D, bà Ng có trách nhiệm bồi thường cho bà Quý. Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 13-6-2019, nguyên đơn bà Quý chỉ yêu cầu bồi thường giá trị đất là 235.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường giá trị tài sản trên đất là căn nhà cấp 4. Bà Quý cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thanh toán 165.000.000 đồng bao gồm thanh toán giá trị căn nhà trên đất. Căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 360, khoản 1 Điều 419 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông D và bà Ng phải bồi thường thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giữa giá chuyển nhượng đất 165.000.000 đồng và giá trị đất tại thời điểm Hội đồng định giá thị xã Tân Uyên đã định giá: Đất thổ cư $100\text{m}^2 \times 2.200.000 \text{ đồng/m}^2 = 220.000.000 \text{ đồng}$; đất nông nghiệp $10\text{m}^2 \times 1.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 15.000.000 \text{ đồng}$, tổng cộng giá trị đất tại thời điểm xét xử là

235.000.000 đồng – 65.000.000 đồng = 70.000.000 đồng. Như vậy, ông D và bà Ng phải bồi thường cho bà Quý 70.000.000 đồng.

[7] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014, buộc ông Nguyễn Quốc D và bà Lưu Kiều Ng có nghĩa thanh toán cho bà Quý số tiền chuyển nhượng là 165.000.000 đồng và bồi thường cho bà Quý 70.000.000 đồng, tổng cộng 235.000.000 đồng.

[8] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-10-2018 giữa bà Phan Thị Q và bà Phan Thị H, bà Quý và bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu sau này giữa bà Quý và bà H phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[9] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận một phần.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 5, 26, 34, 35, 91, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 360, khoản 1 Điều 419, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 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.

- 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Q đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc D và bà Lưu Kiều Ng về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 10-7-2014 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Quốc D, bà Lưu Kiều Ng với bên nhận chuyển nhượng bà Phan Thị Q.

- Buộc ông Nguyễn Quốc D và bà Lưu Kiều Ng có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phan Thị Q số tiền 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Quốc D và bà Lưu Kiều Ng phải chịu 3.648.000 đồng để trả lại cho bà Phan Thị Q.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc D và bà Lưu Kiều Ng phải chịu 10.000.000 đồng. Trả lại cho bà Phan Thị Q 6.175.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014219 ngày 20-7-2018 và số AA/2016/0037053 ngày 29-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật

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 phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Phạm Thị Hương Diệp