TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 3747/2023/DS-ST
Ngày: 19/9/2023
V/v tranh chấp thỏa thuận dân sự về việc yêu cầu buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Ngọc Dưỡng;

2. Ông Võ Văn Lợi.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thanh Trí – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 269/2020/TLST-DS ngày 06/8/2020 về việc "*Tranh chấp thỏa thuận dân sự về việc yêu cầu buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5485/2023/QĐXXST-DS ngày 06/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5443/2022/QĐST-DS ngày 23/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Quang T, sinh năm 1983 – (có mặt)

Địa chỉ: 18 đường 21, khu phố H, phường B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T – Luật sư của Văn phòng luật sư Đông Thắng – Thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – (có mặt).

.

2. Bị đơn: Ông Bùi Ngươn Q, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: 147/8 đường Lý Tế X, tổ 1, khu phố B, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

và bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: 147/6 đường Lý Tế X, tổ 1, khu phố B, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) Nguyên đơn ông Vũ Quang T khởi kiện cho rằng: Ngày 04/05/2019, ông T có thỏa thuận với vợ chồng ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L về việc nhận chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 103,76 m^2 (ngang 8m x dài 12,97m) thuộc một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại địa chỉ 147/6 đường Lý Tế Xuyên, khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức có kết cấu nhà tiền chế. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Vị trí lô đất nằm trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Thiên Gia Phát thực hiện ngày 09/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) kiểm tra nội nghiệp ngày 21/5/2018. Nguồn gốc nhà đất: là của ông Bùi Ngươn Khả và bà Võ Thị Út (là bố mẹ của ông Q) cho vợ chồng ông Q và bà L, đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên 2 bên có lập Vi Bằng số 1849/2019/VB-TPLQ8 ngày 04/5/2019 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 ghi nhận hành vi giao nhận số tiền 500.000.000 đồng và Văn bản thoả thuận về việc cam kết chuyển nhượng lô đất trên.

Ngày 20/8/2019, ông T tiếp tục thỏa thuận đồng ý nhận chuyển nhượng 04 lô đất, có tổng diện tích là: 459,65 m^2 thuộc một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 22 địa chỉ 147/6 Lý Tế Xuyên, khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, nằm trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Thiên Gia Phát thực hiện ngày 09/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) kiểm tra nội nghiệp ngày 21/5/2018 của ông Q, bà L, với giá chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng (cụ thể gồm: Lô đất thứ nhất: diện tích 101,75 m^2, giá chuyển nhượng 750.000.000 đồng; Lô đất thứ hai: diện tích 108,8 m^2, giá chuyển nhượng 750.000.000 đồng; Lô đất thứ ba: diện tích 97,3 m^2, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng; Lô đất thứ tư: diện tích 151,8 m^2, giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng), nhưng sau đó hai bên thương lượng và thỏa thuận, ông T phải trả thêm số tiền 1.700.000.000 đồng để cho ông Q và bà L tiến hành thủ tục tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc 04 lô đất có tổng diện tích là: 459,65 m^2 do bố mẹ ông Q cho vợ chồng ông Q và bà L, đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nên 2 bên có lập Vi Bằng số 3419/2019/VB-TPLQ8 ngày 20/8/2019 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 ghi nhận

hành vi giao nhận tiền và Văn bản thoả thuận cam kết chuyển nhượng 04 lô đất trên. Trong Văn bản thoả thuận cam kết chuyển nhượng tại Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 giữa ông T với ông Q và bà L có quy định: "Sau thời hạn 03 tháng (90 ngày) kể từ ngày chuyển nhượng 20/8/2019, tức là đến thời hạn hết ngày 20/11/2019 vợ chồng ông Q, bà L không mua lại các lô đất trên thì chính thức chuyển nhượng cho ông T".

Như vậy, đến nay ông Vũ Quang T đã giao cho vợ chồng ông Q và bà L tổng số tiền là 5.800.000.000 đồng, để thỏa thuận sẽ nhận chuyển nhượng tất cả 05 lô đất liền kề với nhau, có tổng diện tích là: 563,41 m^2 nằm trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Thiên Gia Phát thực hiện ngày 09/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức kiểm tra nội nghiệp ngày 21/5/2018. Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng tại Văn phòng Thừa phát lại Quận 8, ông Q, bà L có cam kết bằng văn bản: Đó là, diện tích đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp, toàn bộ diện tích chuyển nhượng là thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Q, bà L, không bị tranh chấp về quyền quản lý, sử dụng và quyền thừa kế, không thế chấp, bảo lãnh, tặng cho, cho thuê, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác, không bị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật. Ngay khi được các cơ quan chức năng có thẩm quyền cho phép tách thửa cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì vợ chồng ông Q, bà L có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ và hỗ trợ bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Quang T trong việc ký các giấy tờ có liên quan, để bên nhận chuyển nhượng hoàn thành nghĩa vụ thuế, chuyển nhượng, tách thửa diện tích đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật mà không được đòi hỏi bên nhận chuyển nhượng thêm bất kỳ điều kiện gì. Vợ chồng ông Q, bà L nếu không tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, thì phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận và bồi thường số tiền bằng số tiền đã nhận của bên nhận chuyển nhượng. Ngay khi ký văn bản thoả thuận chuyển nhượng vợ chồng ông Q, bà L không được thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng (trừ trường hợp được sự đồng ý của ông Vũ Quang T bằng văn bản).

Sau khi nhận đủ tiền và lập văn bản cam kết chuyển nhượng, ông Q, bà L đã bàn giao đất cho ông T, hiện tại ông Trương là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất nói trên. Tuy nhiên, cho đến nay ông Q và bà L vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ về việc tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành chuyển nhượng cho ông T như cam kết. Do vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L tiếp tục thực hiện các thỏa thuận chuyển nhượng đất, cụ thể ông Vũ Quang T yêu cầu như sau:

- Văn bản thoả thuận ngày 04/5/2019 về việc cam kết chuyển nhượng lô đất có diện tích 103,76 m2 (8m x 12,97m) thuộc một phần thửa đất số 183 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại địa chỉ 147/6 Lý Tế Xuyên, khu phố 4, phường Linh Đông, Thủ Đức có kết cấu

nhà tiền chế. Vị trí lô đất nằm trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Thiên Gia Phát thực hiện ngày 09/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức kiểm tra nội nghiệp ngày 21/5/2018;

- Văn bản thoả thuận ngày 20/8/2019 về việc cam kết chuyển nhượng 04 lô đất có tổng diện tích là: 459,65 m^2 thuộc một phần thửa đất số 183 tờ bản đồ số 22 địa chỉ 147/6 Lý Tế Xuyên, khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, nằm trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Thiên Gia Phát thực hiện ngày 09/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức kiểm tra nội nghiệp ngày 21/5/2018;

- Buộc ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L tiến hành thủ tục sang tên, tách thửa cho ông T theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L không thực hiện, thì ông Vũ Quang T có quyền liên hệ các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(2) Bị đơn ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L không hợp tác, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt trong các buổi làm việc và trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Bị đơn ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất nên Hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa theo đúng quy định. Tuy nhiên, theo bản tự khai của bà Lê Thị Ngọc L nộp cho Tòa án vào lúc 11 giờ 00 phút ngày 23/8/2023, bà L xác nhận: Đồng ý và thống nhất với nội dung và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Quang T, đồng ý tiến hành các thủ tục cần thiết để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tiến hành thủ tục mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng theo đúng thỏa thuận mua bán đất với ông T. Hiện tại phần đất thỏa thuận bán nói trên đã bàn giao cho ông T, bị đơn đồng ý giao cho ông Vũ Quang T trông coi, quản lý cho đến khi bị đơn hoàn tất các thủ tục hành chính để tiền hành chuyển nhượng theo quy định của pháp luật sang tên chủ quyền, quyền sử dụng đất cho ông Vũ Quang T.

(3) Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai: Bị đơn bà Lê Thị Ngọc L tiếp tục vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nguyên đơn ông Vũ Quang T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận dân sự về việc hứa mua và hứa bán quyền sử dụng đất, thỏa thuận giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình đã thanh toán 5.800.000.000 đồng cho phía bị đơn, nhưng phía bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết. Do vậy, nguyên đơn hoàn toàn có quyền yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình, trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thì nguyên đơn được quyền tự mình thực hiện công việc đó hoặc nhờ bên thứ ba thực hiện, sau đó bị đơn phải thanh toán các chi phi hợp lý mà nguyên đơn hoặc bên thứ ba đã thực hiện. Nhận thấy, toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được phía bị đơn

xác nhận và đồng ý toàn bộ, tại phiên tòa ông Bùi Ngươn Q đồng ý sẽ tiến hành thủ tục ủy quyền theo quy định của pháp luật cho ông Vũ Quang T tiến hành các thủ tục cần thiết để xin cấp giấy chứng nhận. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Bùi Ngươn Q xác nhận và đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác nhận đã nhận đủ số tiền ông T giao là 5.800.000.000 đồng, đã bàn giao toàn bộ phần đất nói trên cho ông T trực tiếp quản lý, trông coi và sử dụng. Nguyên nhân kéo dài cho đến nay vẫn không thực hiện được nghĩa vụ đối với ông T về việc tách thửa, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết với ông T là do phần đất hứa bán cho ông Trương đang bị tranh chấp, hiện tại đang trong quá trình lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngay sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thông báo cho ông T để hai bên tiến hành thủ tục mua bán tại phòng công chứng theo quy định của pháp luật và thực hiện đúng thỏa thuận với ông T. Ông Bùi Ngươn Q đồng ý sẽ lập hợp đồng ủy quyền để cho Trường thay mặt ông Q tiến hành các thủ tục hành chính cần thiết theo quy định của pháp luật để đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ 05 lô đất hứa bán cho ông T nói trên.

(4) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn bà Lê Thị Ngọc L vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc sự kiện khách quan, đề nghị Tòa án áp dụng quy định tại Điều 227 và Điều 228 tiến hành xét xử vắng mặt bà L. Về nội dung vụ án: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đã được phía bị đơn xác nhận và đồng ý, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa ông Vũ Quang T với ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L phát sinh quan hệ tranh chấp từ các giao dịch dân sự liên quan đến hợp đồng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thực nghĩa vụ theo thỏa thuận dân sự, về việc hứa mua hứa bán quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện, bị đơn ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L có đăng ký thường trú và thực tế đang cư trú trên địa bàn thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a

khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị Ngọc L vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mà không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Lê Thị Ngọc L.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự, áp dụng theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sơ xác định: Văn bản thỏa thuận ngày 04/5/2019 và Văn bản thỏa thuận ngày 20/8/2019, về việc nguyên đơn ông Vũ Quang T đồng ý mua, bị đơn ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L cam kết sẽ bán 05 lô đất có tổng diện tích 563,41 m^2, thuộc một phần thửa đất số 183 tờ bản đồ số 22 (theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại địa chỉ 147/6 Lý Tế Xuyên, khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, nằm trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Thiên Gia Phát thực hiện ngày 09/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) kiểm tra nội nghiệp ngày 21/5/2018. Xét thấy, nội dung thỏa thuận giữa các bên theo Văn bản thỏa thuận ngày 04/5/2019 và Văn bản thỏa thuận ngày 20/8/2019 là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật, phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý buộc các bên thực hiện.

Quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận giữa các bên, nguyên đơn ông Vũ Quang T đã thanh toán cho ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L số tiền 500.000.000 đồng đối với thỏa thuận mua bán lô đất có diện tích 103,76 m^2 (ngang 8m x dài 12,97m) thuộc một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại địa chỉ 147/6 Lý Tế Xuyên, khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức có kết cấu nhà tiền chế theo Văn bản thỏa thuận ngày 04/5/2019, phần đất nằm trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Thiên Gia Phát thực hiện ngày 09/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) kiểm tra nội nghiệp ngày 21/5/2018.

Ngày 20/8/2019, ông T tiếp tục thanh toán cho ông Q và bà L số tiền 5.300.000.000 đồng, thực hiện để thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với Văn bản thỏa thuận ngày 20/8/2019 giữa các bên, về việc đồng ý nhận chuyển nhượng 04 lô đất, có tổng diện tích là: 459,65 m^2 thuộc một phần thửa đất số 183, tờ bản đồ số 22 địa chỉ 147/6 Lý Tế Xuyên, khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, nằm trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Thiên Gia Phát thực hiện ngày

09/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) kiểm tra nội nghiệp ngày 21/5/2018 của ông Q, bà L.

Theo văn bản thỏa thuận giữa các bên, bị đơn ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L đã cam kết rằng, diện tích đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp, toàn bộ diện tích hứa sẽ chuyển nhượng cho ông Vũ Quang T là thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Q, bà L, không bị tranh chấp về quyền quản lý, sử dụng và quyền thừa kế, không thế chấp, bảo lãnh, tặng cho, cho thuê, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác, không bị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật. Xét thấy, cam kết này phù hợp với lời khai của nguyên đơv, lời khai của bị đơn và xác nhận của ông Q tại phiên tòa. Tất cả lời khai, trình bày của các bên đương sự hoàn toàn phù hợp với kết quả xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất theo Công văn trả lại xác minh số 3440/UBND-TNMT ngày 07/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Và, phù hợp với nội dung thỏa thuận giữa các bên, cụ thể ông Q và bà L đã hứa "Ngay sau khi được các cơ quan chức năng có thẩm quyền cho phép tách thửa cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì vợ chồng ông Q, bà L có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ và hỗ trợ bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Quang Trương trong việc ký các giấy tờ có liên quan, để bên nhận chuyển nhượng hoàn thành nghĩa vụ thuế, chuyển nhượng, tách thửa diện tích đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật mà không được đòi hỏi bên nhận chuyển nhượng thêm bất kỳ điều kiện gì. Vợ chồng ông Q, bà L nếu không tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, thì phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận và bồi thường số tiền bằng số tiền đã nhận của bên nhận chuyển nhượng. Ngay khi ký văn bản thoả thuận chuyển nhượng vợ chồng ông Q, bà L không được thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng (trừ trường hợp được sự đồng ý của ông Vũ Quang T bằng văn bản)". Sau khi nhận đủ tiền và lập văn bản cam kết chuyển nhượng, ông Q, bà L đã bàn giao đất cho ông T, hiện tại ông Trương là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất nói trên. Tuy nhiên, cho đến nay ông Q và bà L vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ về việc tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành chuyển nhượng cho ông T như cam kết, là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đã thỏa thuận giữa các bên. Ngoài ra, tại Văn bản thỏa thuận giữa các bên ngày 20/8/2019, hai bên có thỏa thuận "trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký văn bản này, trường hợp ông Q và bà L mua lại phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông T với số tiền 5.400.000.000 đồng, thì ông T sẽ đồng ý hủy bỏ các thỏa thuận giữa hai bên tại văn bản này và trả lại đủ diện tích đất đã nhận cùng với các giấy tờ liên quan. Trường hợp hết thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký văn bản thỏa thuận này, nếu ông Q và bà L không mua lại với giá 5.400.000.000 đồng thì ông Vũ Quang T được toàn quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với diện tích đã chuyển nhượng của ông Q và bà L. Trên thực tế, bị đơn

cũng đã thực hiện một phần nghĩa vụ của mình là đã bàn giao toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng nói trên cho ông T trực tiếp quản lý, sử dụng chờ ngày hoàn tất thủ tục hành chính để thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng cam kết thỏa thuận giữa các bên. Sự việc này phù hợp với lời khai và xác nhận của bị đơn bà Lê Thị Ngọc L tại bản tự khai ngày 23/8/2023 và xác nhận của ông Bùi Ngươn Q tại phiên tòa.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên trường hợp phía bị đơn không thực hiện nghĩa vụ như cam kết thì ông Vũ Quang T có quyền liên hệ các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai. Bởi lẽ, việc xem xét cấp hoặc không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với người sử dụng đất thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý đất đai, theo quy định của pháp luật, việc ông T có quyền hoặc không có quyền xin được cấp giấy chứng nhận sẽ được điều chỉnh theo pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự tại phiên tòa về việc ông Bùi Ngươn Q đồng ý lập văn bản ủy quyền cho ông Vũ Quang T liên hệ với cơ quan chức năng nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận 05 lô đất các bên hứa mua và hứa bán nói trên, việc các bên có thực hiện ủy quyền hay không là giao dịch dân sự bên ngoài, không nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, cũng không được ghi nhận trong văn bản thỏa thuận giữa các bên, nên việc xem xét quyết định là không có cơ sở và căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, nhận thấy, bị đơn là bên vi phạm nghĩa vụ, không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận, nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền thì có quyền yêu cầu bên vi phạm phải thực hiện đúng nghĩa vụ như đã thỏa thuận và cam kết. Căn cứ theo quy định tại Điều 352 của Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định về việc trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, cụ thể: *"Khi bên có nghĩa vụ thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình thì bên có quyền được yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ"* và áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định: "*1. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện một công việc mà mình phải thực hiện thì bên có quyền có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hoặc tự mình thực hiện hoặc giao người khác thực hiện công việc đó và yêu cầu bên có nghĩa vụ thanh toán chi phí hợp lý, bồi thường thiệt hại".* Do vậy, yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là có cơ sở và căn cứ pháp lý nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn ông Vũ Quang T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 nguyên đơn ông Vũ Quang T đã nộp, được sử dụng đủ. Căn cứ theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố

tụng dân sự buộc bị đơn ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L phải chịu, bị đơn phải liên đới trả lại số tiền tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 352 và Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Văn bản thỏa thuận ngày 04/5/2019, về việc tiến hành các thủ tục sang tên, tách thửa phần đất theo đúng quy định pháp luật, để thực hiên cam kết chuyển nhượng cho ông Vũ Quang T lô đất có diện tích 103,76 m^2 (8m x 12,97m) thuộc một phần thửa đất số 183 tờ bản đồ số 22 (tài liệu năm 2004), tọa lạc tại địa chỉ 147/6 đường Lý Tế Xuyên, khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, có kết cấu nhà tiền chế. Vị trí lô đất nằm trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Thiên Gia Phát thực hiện ngày 09/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) kiểm tra nội nghiệp ngày 21/5/2018; Buộc ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Văn bản thoả thuận ngày 20/8/2019 về việc tiến hành các thủ tục sang tên, tách thửa phần đất theo đúng quy định pháp luật, để thực hiên cam kết chuyển nhượng cho ông Vũ Quang T 04 lộ đất có tổng diện tích là: 459,65 m^2 thuộc một phần thửa đất số 183 tờ bản đồ số 22 địa chỉ 147/6 đường Lý Tế Xuyên, khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, vị trí lô đất nằm trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Thiên Gia Phát thực hiện ngày 09/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) kiểm tra nội nghiệp ngày 21/5/2018 và Ghi nhận sự việc bị đơn ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L đã thực hiện một phần nghĩa vụ theo 02 văn bản thỏa thuận nêu trên, về việc đã bàn giao 05 lô đất có tổng diện tích 563,41 m^2 thuộc một phần thửa đất số 183 tờ bản đồ số 22 (tài liệu năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ 147/6 Lý

Tế Xuyên, khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, nằm trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và xây dựng Thiên Gia Phát thực hiện ngày 09/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) kiểm tra nội nghiệp ngày 21/5/2018, cho ông Vũ Quang T trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến ngày bị đơn thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật, để sang tên và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Quang T.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm 600.000 đồng, buộc ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L liên đới phải nộp theo quy định.

Trả lại cho ông Vũ Quang T số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0057551 ngày 06/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc bị đơn ông Bùi Ngươn Q và bà Lê Thị Ngọc L phải liên đới trả lại cho nguyên đơn ông Vũ Quang T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Vũ Quang T và ông Bùi Ngươn Q được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà Lê Thị Ngọc L được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 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, 7a 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Tp.Thủ Đức ;
- CCTHADS Tp.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Cao Văn Thiên