

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 27/2022/DS-ST
Ngày: 23-9-2022
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hòa;

Ông Nguyễn Văn Độ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thanh N, sinh năm 1968; nơi cư trú: tổ 8, ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bị đơn: Bà Ngô Thị P, sinh năm 1962; nơi cư trú: tổ 8, ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1988; nơi cư trú: khu vực T, phường P, quận O, thành phố Cần Thơ.

Anh Nguyễn Đức Q, sinh năm 1995; hộ khẩu thường trú: tổ 8, ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương; tạm trú: khu vực T, phường P, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc T và anh Nguyễn Đức Q: Bà Huỳnh Thanh N, sinh năm 1968; nơi

cư trú: tổ 8, ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 02 năm 2022), có mặt.

Anh Hoàng Duy K, sinh năm 1983; nơi cư trú: ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Anh Hoàng Huy B, sinh năm 1985 nơi cư trú: ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Anh Hoàng Thanh M, sinh năm 1987; nơi cư trú: ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 12 năm 2021, bản tự khai, và trong quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Bà Huỳnh Thanh N là vợ ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964 (chết ngày 13 tháng 10 năm 2008).

Ông Nguyễn Văn H có cha là ông Nguyễn Phát Đ, sinh năm 1922 (đã chết) và mẹ là bà Lê Thị S, sinh năm 1929 (đã chết).

Bà Huỳnh Thanh N và ông Nguyễn Văn H có 02 người con chung là chị Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1988 và anh Nguyễn Đức Q, sinh năm 1995. Ngoài ra ông H không có con riêng, con nuôi nào khác.

Ngày 07 tháng 10 năm 2007, ông Hoàng Đại L và bà Ngô Thị P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H phần đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện B2 (nay là huyện B1), tỉnh Bình Dương, phần đất có diện tích 01 mét đường đi và 08 mét chiều ngang, chiều sâu giáp đất chánh. Tổng số tiền chuyển nhượng là 12.300.000 đồng. Thỏa thuận trả trước 3.000.000 đồng, 60 ngày sau trả 3.000.000 đồng – 5.000.000 đồng. Còn lại bao nhiêu lúc Ủy ban nhân dân xã ký đóng hết tiền. Phần chi phí tách sổ đỏ bên B (Bên B là bên ông H, bà N) chịu trách nhiệm. Hai bên có lập hợp đồng viết tay có tiêu đề “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” đề ngày 07 tháng 10 năm 2007, chữ viết tại “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” là chữ của ông Hoàng Đại L, ông L, bà P, ông H, ghi rõ họ tên. Chữ viết tại trang 02 của “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” có nội dung: “ngày 13.10.2007, tôi là Ngô Thị P có nhận vợ chồng chú H số tiền là 1.000.000đ một triệu đồng chẵn” có chữ ký viết tên Ngô Thị P là chữ viết, chữ ký của bà Phương.

Đến ngày 06 tháng 02 năm 2008, ông Hoàng Đại L, bà Ngô Thị P chuyển nhượng thêm cho ông Nguyễn Văn H phần đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện B2 (nay là huyện B1), tỉnh Bình Dương, các bên thỏa thuận về việc lập lại “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” nội dung chuyển nhượng như sau: 1 mét đường đi vào hết đất (giáp đất chánh) 14 mét từ chỗ giáp đất Công + Hoa đến giáp đất 7 Hà, chiều sâu trừ ra trước 40m còn lại giáp đất chánh. Tổng số tiền 18.300.000đ (chưa tính số đất dư vì chưa đo chính xác). Đưa trước 03 lần 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng chẵn) còn lại UBND xã ký đóng dấu xác nhận giấy này là

trả hết tiền. Nếu bên nào sai: nếu bên A chịu hoàn toàn trả lại tiền gấp 02 lần, nếu bên B sai mất tiền cọc./. “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” đề ngày 06 tháng 02 năm 2008 do ông Hoàng Đại L viết, kí ghi rõ họ tên bên chủ đất, bà Ngô Thị P kí ghi rõ họ tên, ông L viết tên Hoàng Duy K (là con trai lớn của ông L) nhưng ông K không kí tên. Phần người mua ông H kí ghi rõ họ tên, có người chứng kiến là ông Bùi Văn C.

Bà Huỳnh Thanh N không trực tiếp thỏa thuận nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà N biết và đồng ý các lần ông H nhận chuyển nhượng từ ông L, bà P.

Tổng diện tích đất ông H, bà N nhận chuyển nhượng từ ông L, bà P là 255m² thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 29 tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương như sơ đồ bản vẽ ngày 04 tháng 5 năm 2022 do Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện B1 cung cấp. Giá chuyển nhượng là 18.300.000 đồng. Bà N, ông H đã giao cho ông L, bà P tổng số tiền 11.000.000 đồng, còn nợ lại 7.300.000 đồng cho đến nay.

Sau khi nhận số tiền 11.000.000 đồng thì ông L, bà P giao đất cho ông H, bà N quản lý sử dụng. Bà N tiến hành xây dựng nhà, sửa chữa nhà 03 lần. Các lần bà N sửa nhà ông L, bà P biết và không có ý kiến gì.

Năm 2007, ông H, bà N tiến hành xây dựng nhà, ở trên đất cho đến năm 2018 thì không ở cho đến nay.

Khi nhận chuyển nhượng thì phần đất của ông L, bà P đang cầm cố. Do phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng với nhau nhỏ nên không thể làm thủ tục tách sổ cho ông H, bà N. Các bên thỏa thuận với nhau như sau: ông L, bà P sẽ làm thủ tục tặng cho anh Hoàng Huy B (con trai ông L, bà P). Sau đó, anh B sẽ kí chuyển nhượng cho ông H, bà N và ông H, bà N sẽ giao hết số tiền còn lại. Cho đến nay, đất đã sang tên cho anh B nhưng vẫn không làm thủ tục kí chuyển nhượng cho bà N.

Tại đơn khởi kiện, bà N yêu cầu bà Ngô Thị P và anh Hoàng Huy B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 140m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương. Bà N đồng ý tiếp tục thanh toán cho bà P và anh B số tiền 7.300.000 đồng.

Tại phiên hòa giải bà N yêu cầu bà Ngô Thị P và anh Hoàng Huy B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 255m² tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương. Bà N đồng ý tiếp tục thanh toán cho bà P và anh B số tiền theo giá thực tế giao dịch hiện nay là khoảng 100.000.000 đồng.

Trường hợp các bên thỏa thuận để giải quyết vụ án: bà N đồng ý bàn giao phần đất cho anh B, bà P quản lý sử dụng, đồng ý nhận ½ giá trị đất theo thị trường giao dịch hiện nay, tương ứng số tiền là 150.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Ngô Thị P trình bày:

Bà Ngô Thị P có chồng là ông Hoàng Đại L, sinh năm 1956 (chết năm

2021).

Ông Hoàng Đại L có cha tên Hoàng Văn N, sinh năm 1927 (chết ngày 29 tháng 3 năm 2004) và mẹ tên là Nguyễn Thị D, sinh năm 1930 (chết ngày 29 tháng 3 năm 1982).

Ông Hoàng Đại L và bà Ngô Thị P có 03 người con: Hoàng Duy K, sinh năm 1983; Hoàng Huy B, sinh năm 1985 và Hoàng Thanh M, sinh năm 1987. Ngoài ra, ông L không có con riêng, con nuôi nào khác.

Bà P thống nhất như lời trình bày của bà N về các hợp đồng chuyển nhượng như bà N đã trình bày. Chữ viết, chữ ký trong hợp đồng là của ông L, bà P.

Tổng diện tích đất ông L, bà P chuyển nhượng cho ông H, bà N là 255m² thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 29 tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương như sơ đồ bản vẽ ngày 04 tháng 5 năm 2022. Giá chuyển nhượng là 18.300.000 đồng. Bà N, ông H đã giao cho ông L, bà P số tiền 11.000.000 đồng, còn nợ lại 7.300.000 đồng cho đến nay.

Do phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng với nhau nhỏ nên không thể làm thủ tục tách sổ cho ông H, bà N. Các bên thỏa thuận với nhau, ông L, bà P làm thủ tục tặng cho anh Hoàng Huy B, sau đó, anh B sẽ kí chuyển nhượng cho ông H, bà N và ông H, bà N sẽ giao hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, khi bà P liên hệ bà N để làm thủ tục sang tên thì bà N không hợp tác.

Năm 2010, anh Hoàng Huy B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 255m² thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 29 tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương theo chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 774304 Số vào sổ cấp GCN: CH00045 ngày 23 tháng 02 năm 2010 do Ủy ban nhân dân huyện B1 (nay là huyện B1) cấp cho anh Hoàng Huy B.

Do chưa nhận đủ tiền nên bà P, ông L không giao đất. Sau đó, bà P, ông L về quê thì bà N tiến hành xây dựng nhà ở trên đất, bà P không rõ năm nào. Khi vào bà N đã xây nhà xong nên vẫn cho ở trên phần nhà mà bà N đã xây dựng, bà N ở trên đất cho đến năm 2018 thì không ở cho đến nay. Việc chưa giao tiền mà tiến hành xây dựng nhà vợ chồng bà P không đồng ý. Bà N tự xây thì tự chịu trách nhiệm, bà N khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà P không đồng ý.

Tại phiên hòa giải, ý kiến của bà P yêu cầu lấy lại đất, đồng ý giao cho bà N tổng số tiền là 70.000.000 đồng, trong đó bao gồm số tiền 11.000.000 đồng mà ông L và bà P đã nhận trước đây của ông H, bà N.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc T và anh Nguyễn Đức Q là bà Huỳnh Thanh N trình bày: Chị T, anh Q là con của bà Huỳnh Thanh N và ông Nguyễn Văn H, thống nhất như lời trình bày của bà N về quá trình giao kết hợp đồng chuyển nhượng, về quá trình quản lý sử dụng, thống nhất ý kiến như nguyên đơn về yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn. Chị T, anh Q không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Huy B trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của bà Ngô Thị P về mối quan hệ nhân thân. Phần đất các bên tranh chấp anh B được ông L, bà P làm thủ tục tặng cho nhằm mục đích để sau này anh B kí chuyển nhượng lại cho bà N và ông H. Năm 2010, anh B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 255m² thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 29 tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương theo chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 774304 Số vào sổ cấp GCN: CH00045 ngày 23 tháng 02 năm 2010 do Ủy ban nhân dân huyện B2 (nay là huyện B1) cấp cho Hoàng Huy B.

Do bà N, ông H không hợp tác, không giao tiếp số tiền còn lại nên cho đến nay phần đất này vẫn đứng tên anh B.

Anh B không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Thông nhất như ý kiến của bà P về việc yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất nêu trên, đồng ý giao lại cho bà N tổng số tiền 70.000.000 đồng. Anh B không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Duy K, anh Hoàng Thanh M trình bày: Anh K, anh M là con ruột ông Hoàng Đại L và bà Ngô Thị P. Anh K, anh M thống nhất như lời trình bày của bà Ngô Thị P về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, ông L và bà N, ông H. Anh K và anh M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà P, anh B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Thông nhất như ý kiến của bà P về việc yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất nêu trên, đồng ý giao lại cho bà N tổng số tiền 70.000.000 đồng. Anh K và anh M không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, do bận đi làm không có điều kiện tham gia tố tụng.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 3 năm 2022, phần đất tranh chấp có diện tích 255m² thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 29 tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương.

- Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 44;

Phía Tây giáp đường;

Phía Nam giáp các thửa 760, 801;

Phía Bắc giáp thửa 759.

- Trên đất có các tài sản sau: 01 công trình có kết cấu nền bê tông xi măng, cột tường gạch xây không tô diện tích 80,7m²; 01 hàng rào hướng Tây, thửa đất có kết cấu móng gạch xây tô, cột gạch kéo lưới B40 dài 12m, cao 2m có diện tích là 24m²; 01 hàng rào hướng Bắc thửa đất có kết cấu móng gạch xây tô trụ bê tông kéo lưới B40 dài 11m, cao 1,8m, có diện tích là 19,8m²; 01 vách tường gạch xây dài 05m cao 02m có diện tích là 10m²; 01 mái che có kết cấu

nền bê tông xi măng, trụ gạch xây, mái tôn, vách kéo lưới B40 diện tích 10m²; 01 bồn nước 1000 lít và 01 cây xoài 12 năm tuổi.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 21 tháng 4 năm 2022, tài sản tranh chấp có giá trị như sau:

- Về đất: 115.000 đồng/m² x 255 m² = 29.325.000 đồng.

- Về tài sản trên đất:

+ 01 công trình có kết cấu nền bê tông xi măng, cột tường gạch xây không tô: 924.000 đồng/m² x 80,7m² = 74.566.800 đồng;

+ 01 hàng rào hướng Tây thừa đất có kết cấu móng gạch xây tô, cột gạch kéo lưới B40 dài 12m, cao 2m có diện tích là 24m²: 237.650 đồng/m² x 24m² = 5.703.600 đồng;

+ 01 hàng rào hướng Bắc thừa đất có kết cấu móng gạch xây tô trụ bê tông kéo lưới B40 dài 11m, cao 1,8m, có diện tích là 19,8m²: 162.000 đồng/m² x 19,8m² = 3.207.600 đồng;

+ 01 vách tường gạch xây dài 05m, cao 02m có diện tích là 10m²: 237.650 đồng/m² x 10m² = 2.376.500 đồng;

+ 01 mái che có kết cấu nền bê tông xi măng, trụ gạch xây, mái tôn, vách kéo lưới B40 có diện tích 10m²: 178.000 đồng/m² x 10m² = 1.780.000 đồng;

+ 01 bồn nước 1000 lít giá hỗ trợ di dời là 702.000 đồng;

+ 01 cây xoài 12 năm tuổi có giá 958.000 đồng.

Giá trị tài sản trên đất là 89.294.500 đồng.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp là: 118.619.500 đồng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thanh N thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau: đồng ý giao lại cho bị đơn bà Ngô Thị P phần đất có diện tích 255m² thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 29 tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương, yêu cầu bà P trả lại số tiền đã nhận là 11.000.000 đồng và thanh toán cho bà N giá trị đất và tài sản trên đất là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bà P phải thanh toán là 110.000.000 đồng.

Bị đơn bà Ngô Thị P trình bày: năm 2007, bà N xây dựng nhà tạm ở trên đất, sau đó có tự ý sửa chữa gia đình bà P không đồng ý, bà P có báo chính quyền địa phương nhưng báo bằng lời nói, không có văn bản để cung cấp cho Tòa án. Bà P yêu cầu nhận phần đất có diện tích 255m² thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 29 tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương, chỉ đồng ý trả cho bà N giá trị đất là 70.000.000 đồng (trong đó bao gồm số tiền 11.000.000 đồng đã nhận), tài sản trên đất bà P không đồng ý bồi hoàn cho bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Huy B giữ nguyên ý kiến trong suốt quá trình tố tụng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức Q và chị Nguyễn Thị T là bà Huỳnh Thanh N thống nhất như lời trình bày của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Duy K, anh Hoàng Thanh M vắng mặt, có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS) như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự trong vụ án là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS. Đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản tọa lạc tại ấp Bà Tứ, xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 của BLTTDS.

Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 của BLTTDS.

Về trình tự thụ lý thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 của BLTTDS, thông báo thụ lý cho đương sự và Viện Kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 của BLTTDS.

Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 của BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Về hợp đồng chuyển nhượng đất có ghi là “Giấy sang nhượng đất” vào hai ngày 07 tháng 10 năm 2007 và ngày 06 tháng 02 năm 2008. Hợp đồng có

chữ ký của ông L, bà P và ông H ký và ghi rõ họ tên. Đối với giấy sang nhượng đất ngày 06 tháng 02 năm 2008 do ông Hoàng Đại L viết ký ghi rõ họ và tên bên chủ đất, bà P ký ghi rõ họ tên. Ông L viết tên ông Hoàng Duy K (là con trai lớn của ông L) nhưng ông K không ký tên. Phần người mua ông H ký ghi rõ họ tên, có người chứng kiến là ông Bùi Văn C. Tổng số tiền là 18.300.000 đồng, tổng 03 lần thanh toán là 11.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng của các bên là tự nguyện, không bị ai ép buộc. Về hình thức: hợp đồng đã vô hiệu kể từ khi giao kết do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng chứng thực. Hợp đồng các bên giao kết không thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên vô hiệu, hai bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa, bà N đồng ý nhận lại số tiền theo biên bản định giá. Bà P xác định số tài sản trên đất là do bà N tạo lập.

Bà P thừa nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng và xác định phần đất có diện tích nhỏ nên không thể tách thửa được. Bà P đã làm thủ tục tặng cho con là anh B để có thể tách thửa. Bà P cho rằng bà N tự ý xây cất nhà và ở trên đất của bà P nên chỉ đồng ý bồi thường cho bà N số tiền là 70.000.000 đồng.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng đất đã tồn tại từ năm 2007 hai bên đã thống nhất giao nhận số tiền là 11.000.000 đồng, bà N chưa giao đủ số tiền còn lại như trong hợp đồng nhưng bà N đã tiến hành xây dựng nhà và sinh sống ổn định trên mảnh đất cho tới khi phát sinh tranh chấp. Có thể thấy việc này nguyên đơn biết và chấp nhận để bà N sinh sống trên phần đất của mình. Vì vậy, có căn cứ để xem xét đối với số tài sản trên đất theo biên bản định giá. Bà P có trách nhiệm thanh toán cho bà N. Ngoài ra, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên bà P còn phải hoàn trả cho bà N số tiền 11.000.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ các Điều 122, 129 và 131 đề nghị Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Tại phiên tòa, bà N yêu cầu được nhận tổng giá trị tài sản là 110.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Huỳnh Thanh N khởi kiện bà Ngô Thị P tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: đất tranh chấp tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Duy K và anh Hoàng Thanh M yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh K, anh M theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[21.] Ngày 07 tháng 10 năm 2007, ông Hoàng Đại L và bà Ngô Thị P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thanh N phần đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện B2 (nay là huyện B1), tỉnh Bình Dương, phần đất có diện tích 01 mét đường đi và 08 mét chiều ngang, chiều sâu giáp đất của ông L, bà P. Tổng số tiền chuyển nhượng là 12.300.000 đồng. Thỏa thuận trả trước 3.000.000 đồng, 60 ngày sau trả 3.000.000 đồng – 5.000.000 đồng. Còn lại bao nhiêu lúc Ủy ban nhân dân xã kí đóng hết tiền. Phần chi phí tách sổ đỏ bên B (Bên B là bên ông Hải, bà Nhung) chịu trách nhiệm. Hai bên lập hợp đồng viết tay có tiêu đề “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” đề ngày 07 tháng 10 năm 2007, chữ viết tại “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” là chữ của ông Hoàng Đại L, ông L, bà P, ông H kí, ghi rõ họ tên. Chữ viết tại trang 02 của “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” có nội dung: “ngày 13.10.2007, tôi là Ngô Thị P có nhận vợ chồng chú H số tiền là 1.000.000đ một triệu đồng chẵn” có chữ kí viết tên Ngô Thị P là chữ viết, chữ ký của bà P.

Đến ngày 06 tháng 02 năm 2008, ông Hoàng Đại L, bà Ngô Thị P chuyển nhượng thêm cho ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thanh N phần đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện B2 (nay là huyện B1), tỉnh Bình Dương, các bên thỏa thuận về việc lập lại “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” nội dung chuyển nhượng như sau: 1 mét đường đi vào hết đất (giáp đất chánh) 14 mét từ chỗ giáp đất Công + Hoa đến giáp đất 7 Hà, chiều sâu trừ ra trước 40m còn lại giáp đất chánh. Tổng số tiền 18.300.000đ (chưa tính số đất dư vì chưa đo chính xác). Đưa trước 03 lần 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng chẵn) còn lại UBND xã ký đóng dấu xác nhận giấy này là trả hết tiền. Nếu bên nào sai: nếu bên A chịu hoàn toàn trả lại tiền gấp 02 lần, nếu bên B sai mất tiền cọc. “GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT” đề ngày 06 tháng 02 năm 2008 do ông Hoàng Đại L viết, kí ghi rõ họ tên bên chủ đất, bà Ngô Thị P kí ghi rõ họ tên, ông L viết tên Hoàng Duy K (con ông L) nhưng anh K không kí tên. Phần người mua ông H kí ghi rõ họ tên, có người chứng kiến là ông Bùi Văn C.

Tổng diện tích đất ông H, bà N nhận chuyển nhượng từ ông L, bà P là 255m² thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 29 tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương như sơ đồ bản vẽ ngày 04 tháng 5 năm 2022 của Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện Bàu Bàng. Giá chuyển nhượng là 18.300.000 đồng. Bà N,

ông H đã giao cho ông L, bà P tổng số tiền 11.000.000 đồng, còn nợ lại 7.300.000 đồng cho đến nay.

Sau khi nhận số tiền 11.000.000 đồng thì ông L, bà P giao đất cho ông H, bà N quản lý sử dụng. Năm 2007, ông H, bà N tiến hành xây dựng nhà, ở trên đất cho đến năm 2018 thì không ở cho đến nay. Bà N đã 03 lần tiến hành xây dựng nhà, sửa chữa nhà, ông L, bà P biết và không có ý kiến gì.

Do phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng với nhau nhỏ nên không thể làm thủ tục tách sổ cho ông H, bà N. Các bên thỏa thuận với nhau, ông L, bà P làm thủ tục tặng cho anh Hoàng Huy B (con trai ông L, bà P), sau đó, anh B sẽ kí chuyển nhượng cho ông H, bà N, và ông H, bà N sẽ giao hết số tiền còn lại.

Năm 2010, anh Hoàng Huy B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 255m² thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 29 tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương theo chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 774304 Số vào sổ cấp GCN: CH00045 ngày 23 tháng 02 năm 2010 do Ủy ban nhân dân huyện B2 (nay là huyện B1) cấp cho anh Hoàng Huy B.

Tuy nhiên, cho đến nay, đất đã sang tên cho anh B nhưng các bên vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng cho nhau.

Đây là những tình tiết, sự kiện nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa ra, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phản đối nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Có căn cứ xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã nơi có đất là không phù hợp quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hình thức là điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà ông L, bà P với ông H, bà N vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bên trong giao dịch đều có lỗi nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường.

[2.4] Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thanh N đồng ý giao lại đất cho bà Ngô Thị P và yêu cầu được nhận lại giá trị đất, tài sản trên đất là 110.000.000 đồng có cơ sở chấp nhận một phần.

[2.5] Do đó, bà Huỳnh Thanh N có trách nhiệm trả cho bà Ngô Thị P phần đất có diện tích 255m² thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 29 tại ấp B, xã C, huyện

B1, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 công trình có kết cấu nền bê tông xi măng, cột tường gạch xây không tô diện tích 80,7m²; 01 hàng rào hướng Tây, thửa đất có kết cấu móng gạch xây tô, cột gạch kéo lưới B40 dài 12m, cao 2m có diện tích là 24m²; 01 hàng rào hướng Bắc thửa đất có kết cấu móng gạch xây tô trụ bê tông kéo lưới B40 dài 11m, cao 1,8m, có diện tích là 19,8m²; 01 vách tường gạch xây dài 05m cao 02m có diện tích là 10m²; 01 mái che có kết cấu nền bê tông xi măng, trụ gạch xây, mái tôn, vách kéo lưới B40 diện tích 10m²; 01 bồn nước 1000 lít và 01 cây xoài 12 năm tuổi.

[2.5] Bà Ngô Thị P được quyền sở hữu tài sản trên đất gồm 01 công trình có kết cấu nền bê tông xi măng, cột tường gạch xây không tô diện tích 80,7m²; 01 hàng rào hướng Tây, thửa đất có kết cấu móng gạch xây tô, cột gạch kéo lưới B40 dài 12m, cao 2m có diện tích là 24m²; 01 hàng rào hướng Bắc thửa đất có kết cấu móng gạch xây tô trụ bê tông kéo lưới B40 dài 11m, cao 1,8m, có diện tích là 19,8m²; 01 vách tường gạch xây dài 05m cao 02m có diện tích là 10m²; 01 mái che có kết cấu nền bê tông xi măng, trụ gạch xây, mái tôn, vách kéo lưới B40 diện tích 10m²; 01 bồn nước 1000 lít và 01 cây xoài 12 năm tuổi sau khi thanh toán xong tiền cho bà Huỳnh Thanh N.

[2.6] Buộc bà Ngô Thị P phải thanh toán cho bà Huỳnh Thanh N tổng số tiền: 100.294.500 (một trăm triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm) đồng.

[2.7] Từ các phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thanh N có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thanh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Bị đơn bà Ngô Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

[4.2] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, chi phí thanh lý bản vẽ: 2.601.870 (hai triệu sáu trăm lẻ một nghìn tám trăm bảy mươi) đồng, nguyên đơn bà Huỳnh Thanh N phải chịu chi phí tố tụng do

yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 92, 147; 157, 165, Điều 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 129, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Phí và Lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, 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 Huỳnh Thanh N với bị đơn bà Ngô Thị P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đại L, bà Ngô Thị P và ông Nguyễn Văn H giao kết ngày 07 tháng 10 năm 2007 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đại L, bà Ngô Thị P và ông Nguyễn Văn H giao kết ngày 06 tháng 02 năm 2008 là vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Thanh N có trách nhiệm trả cho bà Ngô Thị P phần đất có diện tích 255m² thuộc thửa số 51 tờ bản đồ số 29 tại ấp B, xã C, huyện B1, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 công trình có kết cấu nền bê tông xi măng, cột tường gạch xây không tô diện tích 80,7m²; 01 hàng rào hướng Tây, thửa đất có kết cấu móng gạch xây tô, cột gạch kéo lưới B40 dài 12m, cao 2m có diện tích là 24m²; 01 hàng rào hướng Bắc thửa đất có kết cấu móng gạch xây tô trụ bê tông kéo lưới B40 dài 11m, cao 1,8m, có diện tích là 19,8m²; 01 vách tường gạch xây dài 05m cao 02m có diện tích là 10m²; 01 mái che có kết cấu nền bê tông xi măng, trụ gạch xây, mái tôn, vách kéo lưới B40 diện tích 10m²; 01 bồn nước 1000 lít và 01 cây xoài 12 năm tuổi.

Bà Ngô Thị P được quyền sở hữu tài sản trên đất gồm 01 công trình có kết cấu nền bê tông xi măng, cột tường gạch xây không tô diện tích 80,7m²; 01 hàng rào hướng Tây, thửa đất có kết cấu móng gạch xây tô, cột gạch kéo lưới B40 dài 12m, cao 2m có diện tích là 24m²; 01 hàng rào hướng Bắc thửa đất có kết cấu móng gạch xây tô trụ bê tông kéo lưới B40 dài 11m, cao 1,8m, có diện tích là 19,8m²; 01 vách tường gạch xây dài 05m cao 02m có diện tích là 10m²; 01 mái che có kết cấu nền bê tông xi măng, trụ gạch xây, mái tôn, vách kéo lưới

B40 diện tích 10m²; 01 bồn nước 1000 lít và 01 cây xoài 12 năm tuổi sau khi thanh toán xong tiền cho bà Huỳnh Thanh N.

Buộc bà Ngô Thị P phải thanh toán cho bà Huỳnh Thanh N tổng số tiền 100.294.500 (một trăm triệu hai trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Bà Huỳnh Thanh N phải chịu 453.775 (bốn trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm bảy mươi lăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0008924 ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng. Bà N còn phải nộp 153.775 (một trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm bảy mươi lăm) đồng.

Bà Ngô Thị P phải nộp 5.314.725 (năm triệu ba trăm mười bốn nghìn bảy trăm hai mươi lăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thanh N phải chịu 2.601.870 (hai triệu sáu trăm lẻ một nghìn tám trăm bảy mươi) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, chi phí thanh lý bản vẽ, được khấu trừ vào số tiền 2.601.870 (hai triệu sáu trăm lẻ một nghìn tám trăm bảy mươi) đồng tạm ứng chi phí tố tụng bà N đã nộp tại Tòa án.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 Điều 6, Điều 7, Điều 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Ánh Tuyết