

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **56/2020/DS-ST**
Ngày 19-8-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vọng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý
2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Châu Thị Hoài Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2020/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2020/QĐST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1992, cư trú tại: Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện cư trú tại: Khu phố 3, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Thế A, sinh năm 1976; phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2020). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956; cư trú tại: phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Đỗ Thị Mỹ L, sinh năm 1981. Có mặt.

3.2. Anh Đỗ Thanh P, sinh năm 1984. Vắng mặt.

Cùng cư trú tại: phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 01 năm 2020 của nguyên đơn anh Nguyễn Văn H và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Thế A trình bày:

Ngày 16 tháng 7 năm 2015, anh Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H quyền sử dụng đất có diện tích 680m² (trong đó có 300m² thổ cư, 380m² đất CLN), thửa đất số 9xx, tờ bản đồ 0x, tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 026xxx (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H20xxx) do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/01/2007 mang tên bà Nguyễn Thị N (cập nhật biến động ngày 22/9/2014). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng S công chứng số 005xxx, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2015; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng thực tế theo thỏa thuận giữa hai bên là 1.500.000.000 đồng.

Ngày 18/7/2015, anh H và bà N lập “Giấy biên nhận” với nội dung: Anh H đưa cho bà N trước số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng sẽ thanh toán hết sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng lại sau khi đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế. Ngày 25/7/2015, anh H đưa tiếp cho bà N số tiền 150.000.000 đồng; đến đầu tháng 8/2015, anh H đưa tiếp cho N số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng anh H đã trả cho bà N 500.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng ngày 16/7/2015, anh H nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương để sang tên theo quy định. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N thì cơ quan có thẩm quyền thành phố T yêu cầu bà N cập nhật biến động và quyền sở hữu nhà ở vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N trước khi chuyển nhượng. Vì vậy, anh H và bà N đã tiến hành các thủ tục cập nhật quyền sở hữu nhà ở theo quy định và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 162xxx (số vào sổ cấp GCN: CS01xxx) ngày 05/10/2015, với diện tích là 681,7m², thửa đất số 4xx (thửa cũ 9xx), tờ bản đồ số 5x (tờ bản đồ cũ 0x), tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Khi bà N được cấp Giấy chứng nhận mới, anh H nhiều lần yêu cầu bà N ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nhưng bà N không đồng ý ký lại.

Nay, anh H yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 681,7m², thuộc thửa 4xx, tờ bản đồ số 5x, tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 162xxx (số vào sổ cấp GCN: CS01xxx) ngày 05/10/2015 mang tên bà Nguyễn Thị N; anh H đồng ý trả cho bà N số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng và trả thêm cho bà N 1.000.000.000 đồng do chênh lệch giá, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng.

[2]. Tại bản tự khai ngày 14 tháng 5 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N thống nhất với lời trình bày bên phía anh H về thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng và các thỏa thuận giữa các bên. Tuy nhiên, số tiền bà N đã nhận từ anh H là 450.000.000 đồng, không phải là 500.000.000 đồng như lời trình bày bên phía anh H. Ngoài ra, không phải bà N không chuyển nhượng cho anh H mà sau khi bà N ký nhận để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Trung tâm Hành chính công thành phố Thủ Dầu Một ra thì anh H giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho đến nay, nhiều lần bà N liên lạc với anh H yêu cầu lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không liên lạc được với anh H.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của anh H, bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 681,7m² tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thửa đất số 4xx (thửa cũ 9xx), tờ bản đồ số 5x (tờ bản đồ cũ 0x), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 162xxx (số vào sổ cấp GCN: CS01xxx) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/10/2015 mang tên bà Nguyễn Thị N cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, bởi vì anh H là người vi phạm hợp đồng, bà N không vi phạm hợp đồng nên bà N không tiếp tục ký; anh H vi phạm thời gian thanh toán nên số tiền anh H đã giao cho bà N là 450.000.000 đồng, bà N không có trách nhiệm trả lại cho anh H. Ngoài ra, bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 16/7/2015 giữa bà N và anh H, yêu cầu anh H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 162xxx (số vào sổ cấp GCN: CS01xxx) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/10/2015 cho bà N.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Mỹ L trình bày: Chị L thống nhất với lời trình bày của mẹ chị L là bà N. Chị L cho rằng, toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 680m² tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương là do mẹ chị là bà N được thừa kế mà có. Năm 2007, mẹ chị là bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau đó, mẹ chị L tự bỏ tiền ra xây dựng nhà ở cho đến nay. Tháng 7/2015, bà N chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất cho anh H với giá 1.500.000.000 đồng; bà N đã nhận từ anh H số tiền 450.000.000 đồng; sau đó anh H đi làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng tại cơ quan có thẩm quyền, sau đó thì phải đo đạc lại nên ngày 05/10/2015 thì mẹ chị L đã được Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào ngày 05/10/2015 anh H đã giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đi luôn cho cho đến nay, do đó anh H là người vi phạm hợp đồng. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H. Hiện nay, bà N, chị L và em chị L là Đỗ Thanh P đang quản lý tài sản này.

[4]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Thanh P đã được Tòa án nhân dân thành phố T triệu tập họp lệ nhiều lần đến Tòa án để làm việc, hòa giải và tham gia phiên tòa, nhưng anh P đều vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của anh P được.

[5]. Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Thế A thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Theo đơn khởi kiện, anh H yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 16/7/2015; anh H đồng ý trả cho bà N số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng và trả thêm 1.000.000.000 đồng tiền chênh lệch giá, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng; nay ông Lê Thế A yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 16/7/2015 và anh H đồng ý trả cho bà N giá trị quyền sử dụng đất còn lại theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N vẫn như quan điểm của mình;

- Anh Đỗ Thanh P vắng mặt không có lý do;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vụ án được thụ lý, thụ lý vụ án bổ sung và ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng thời hạn theo điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trình tự thụ lý, việc xác minh, thu thập và giao nhận chứng cứ, các văn bản tố tụng đầy đủ đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm;

+ 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: Nhận thấy các đương sự đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Ngày 14 tháng 01 năm 2020, anh Nguyễn Văn H có đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa anh Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N ngày 16/7/2015 đối với diện tích đất là 681,7m² tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thửa đất số 4xx (thửa cũ 9xx), tờ bản đồ số 5x (tờ bản đồ cũ 0x), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 162xxx (số vào sổ cấp GCN: CS01xxx) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình

Dương cấp ngày 05/10/2015 mang tên bà Nguyễn Thị N cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất; anh H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng tiền chênh lệch giá, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng nên đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo quy định tại Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. *Về sự tham gia phiên tòa của đương sự*: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Thanh P không có lý do, mặc dù đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa lần thứ hai. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử để giải quyết vụ án vắng mặt anh P.

[1.4]. *Về yêu cầu của đương sự tại phiên tòa*: Theo đơn khởi kiện, anh H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 16/7/2015; đồng ý trả cho bà N số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng và trả thêm 1.000.000.000 đồng tiền chênh lệch giá, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng; tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của anh H thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 16/7/2015 và anh H đồng ý trả cho bà N giá trị quyền sử dụng đất còn lại theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của người đại diện hợp pháp cho anh H là tự nguyện và không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất: Ngày 16 tháng 7 năm 2015, anh Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà N chuyển nhượng cho anh H quyền sử dụng đất có diện tích 680m² (trong đó có 300m² thổ cư, 380m² đất CLN), thửa đất số 9xx, tờ bản đồ 0x, tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 026xxx (sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H20xxx) do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/01/2007 mang tên bà Nguyễn Thị N (cập nhật biến động ngày 22/9/2014); cùng tài sản là căn nhà cấp 4 gắn liền với đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng S công chứng số 005xxx, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2015; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng thực tế theo thỏa thuận giữa hai bên là 1.500.000.000 đồng. Ngày 18/7/2015, anh H và bà N lập “Giấy Biên Nhận” với nội dung: Anh H đưa cho bà N trước số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng sẽ thanh toán hết sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng lại sau khi đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế. Ngày 25/7/2015, anh H đưa tiếp cho bà N số tiền 150.000.000 đồng. Như vậy, sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và bà N ngày 16/7/2015, xét thấy: Hợp đồng được lập thành văn bản, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 5xxx, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2015; đối tượng

của hợp đồng là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị N tại thời điểm chuyển nhượng; quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm chuyển nhượng, anh H và bà N đều có đầy đủ hành vi dân sự. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và bà N ngày 16/7/2015 đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 689, Điều 697 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 166, Điều 167, Điều 168 và khoản 1,2 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và bà N chỉ có hiệu lực tại thời điểm đăng ký. Quá trình giải quyết vụ án, cả phía anh H và bà N đều thừa nhận, sau khi hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng S công chứng ngày 26/7/2015, thì anh H đã đi đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N được cấp năm 2007 nên Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T yêu cầu bà N phải cập nhật biến động và cập nhật căn nhà gắn liền với đất nên các bên chưa thể đăng ký theo quy định. Ngày 05/10/2015, bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 162xxx (số vào sổ cấp GCN: CS01xxx), với diện tích đất là 681,7m² (tăng 1,7m²) tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thửa đất số 4xx (thửa cũ 9xx), tờ bản đồ số 5x (tờ bản đồ cũ 0x). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên cần phải ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng với diện tích đất thực tế và đăng ký chuyển quyền theo quy định; tuy nhiên, đến nay các bên không thực hiện. Theo phía anh H thì từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/10/2015 cho đến nay bà N vẫn giữ tiền của anh H nhưng không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định; còn bà N thì cho rằng bà N nhiều lần yêu cầu anh H ký hợp đồng nhưng anh H không đồng ý ký; các bên đều không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Xét thấy, lời trình bày bên phía anh H là hợp lý hơn vì anh H đã giao cho bà N một số tiền không nhỏ nên mong muốn được thực hiện hợp đồng là phù hợp, còn bà N vẫn giữ tiền của anh H và vẫn sử dụng diện tích đất đã ký chuyển nhượng. Ngoài ra, tại Giấy Biên nhận ngày 18/7/2015 anh H và bà N đã thỏa thuận “*Hôm nay tại nhà bà N, bên ông H có đưa cho bà N trước 300.000.000 VNĐ (ba trăm triệu đồng chẵn), số tiền còn lại 1.200.000.000 VNĐ sẽ được thanh toán hết khi ký hợp đồng chuyển nhượng lại sau khi đổi sổ theo hiện trạng thực tế. Hai bên cam kết tuân thủ theo thỏa thuận trên. Nếu bên nào sai thỏa thuận thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật*”; đến ngày 25/7/2015 anh H tiếp tục thanh toán cho bà N thêm 150.000.000 đồng. Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 07/5/2020, bà N cho rằng: “*Nay, trước yêu cầu khởi kiện của anh H, tôi đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 681,7m² tại Khu phố C4, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thửa đất số 4xx (thửa cũ 9xx), tờ bản đồ số 5x (tờ bản đồ cũ 0x), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 162xxx (số vào sổ cấp GCN: CS01xxx) do Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/10/2015 mang tên bà Nguyễn Thị N cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất nhưng theo giá thời điểm hiện tại. Sau khi xác định được giá hiện nay thì anh H phải trả đủ cho tôi giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và được trừ đi số tiền tôi đã nhận là 450.000.000 đồng*”. Điều này chứng tỏ bà N vẫn có nguyện vọng tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, để thuận

tiện cho các bên đương sự, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và bà N đối với diện tích đất 681,7m² (trong đó có 300m² đất ở đô thị), tại Khu phố C4, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa đất số 4xx, tờ bản đồ số 5x, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 162xxx (số vào sổ cấp GCN: CS01xxx) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/10/2015 mang tên bà Nguyễn Thị N.

[4]. Về nghĩa vụ thanh toán, theo phía anh H thì anh H đã thanh toán cho bà N 500.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 18/7/2015, anh H thanh toán cho bà N số tiền 300.000.000 đồng; ngày 25/7/2015, anh H thanh toán tiếp số tiền 150.000.000 đồng; đến đầu tháng 8/2015, anh H thanh toán số tiền 50.000.000 đồng; tổng cộng là 500.000.000 đồng. Nhưng bà N chỉ thừa nhận số tiền anh H đã thanh toán vào các ngày 18/7/2015 và ngày 25/7/2015 với tổng số tiền là 450.000.000 đồng, riêng đối với số tiền 50.000.000 đồng bà N không thừa nhận; phía anh H cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh đã thanh toán cho bà N số tiền 50.000.000 đồng này. Vì vậy, chỉ có cơ sở xác định anh H đã thanh toán số tiền là 450.000.000 đồng, tương đương với 30% (450.000.000 đồng/1.500.000.000 đồng) giá trị hợp đồng. Do đó, cần buộc anh H tiếp tục phải thanh toán cho bà N 70% giá trị tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp là phù hợp. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía anh H cho rằng đã thanh toán cho bà N được 500.000.000 đồng và đồng ý thanh toán số tiền còn lại theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp chỉ được chấp nhận một phần.

- Theo biên bản định giá tài sản ngày 04/6/2020, thì tài sản là quyền sử dụng đất đang có tranh chấp có giá trị là:

300m² (đất ở đô thị) x 8.000.000 đồng/1m² = 2.400.000.000 đồng;

381,7m² (đất trồng cây lâu năm) x 6.000.000 đồng/1m² = 2.290.200.000 đồng;

- Các tài sản gắn liền với đất:

01 căn nhà cấp 4, kết cấu: Mái tole, nền gạch men, tường gạch, cửa sắt + kính, laphon nhựa, có diện tích 66,75m², đơn giá: 3.080.000 đồng/1m², thành tiền là: 66,75m² x 3.080.000 đồng/1m² x 70% = 143.913.000 đồng;

Hàng rào trụ bê tông, lưới B40, dài 143,77m, đơn giá: 146.000 đồng/1m dài; thành tiền: 143,77m x 146.000 đồng/1m x 70% = 14.693.000 đồng.

01 cổng rào (Trụ xây gạch, cửa sắt) không có giá trị;

01 giếng khoan trị giá: 5.382.000 đồng;

01 điện kế trị giá: 585.000 đồng;

04 cây xoài trị giá: 04 cây x 57.000 đồng/1 cây = 228.000 đồng;

01 cây so đũa trị giá: 51.000 đồng;

01 cây khế trị giá: 160.000 đồng;

01 cây vú sữa trị giá: 194.000 đồng;

02 cây mít trị giá: 02 cây x 194.000 đồng/01 cây = 388.000 đồng;

06 cây dừa trị giá: 06 cây x 376.000 đồng/01 cây = 2.256.000 đồng;

01 cây bưởi trị giá: 57.000 đồng;

10 cây cau trị giá: 10 cây x 160.000 đồng/01 cây = 1.600.000 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp là: 4.859.707.000 đồng.

- Cần buộc anh H phải có trách nhiệm thanh toán cho bà N số tiền là:

$70\% \times 4.859.707.000 \text{ đồng} = 3.401.794.900 \text{ đồng}.$

Theo bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 07/5/2020 bà N đồng ý chuyển nhượng cho anh H nhưng anh H phải trả cho bà N giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp và được trừ đi số tiền 450.000.000 đồng anh H đã trả là cũng không phù hợp. Ngoài ra, tại phiên Tòa, bà N không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho anh H và không đồng ý trả lại cho anh H số tiền bà N đã nhận vì bà N cho rằng anh H đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N từ năm 2015 cho đến nay và anh H là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, theo Giấy Biên nhận ngày 18/7/2015 anh H chỉ phải trả số tiền còn lại cho bà N khi ký hợp đồng chuyển nhượng lại sau khi đổi sổ theo hiện trạng thực tế, do đến nay các bên vẫn chưa ký lại hợp đồng và bà N cũng không có chứng cứ để chứng minh anh H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không có cơ sở chấp nhận.

[5]. Mặc dù, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang có tranh chấp là của bà N, do bà N được thừa kế và tự bỏ tiền ra xây dựng, nhưng hiện do bà N và các con là chị Đỗ Thị Mỹ L, anh Đỗ Thanh P đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, cần buộc bà N, chị L và anh P có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất cho anh H.

[6]. Tại Tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T là có căn cứ.

[7]. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.561.112 đồng, anh H tự nguyện chịu.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

- Anh H phải chịu trên số tiền trả cho bà N là 3.401.794.900 đồng, với số tiền án phí cụ thể là:

$72.000.000 \text{ đồng (của số tiền 2.000.000.000 đồng)} + 2\% \times 1.401.794.900 \text{ đồng}$
(của số tiền vượt quá 2.000.000.000 đồng) = 100.035.898 đồng.

- Bà N thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; các Điều 227, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 357 và 500 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất 681,7m² (trong đó có 300m² đất ở đô thị), tại Khu phố C4, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa đất số 4xx, tờ bản đồ số 5x, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 162xxx (số vào sổ cấp GCN: CS01xxx) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/10/2015 mang tên bà Nguyễn Thị N.

1.2. Bà Nguyễn Thị N, chị Đỗ Thị Thùy L và anh Đỗ Thanh P có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất có diện tích 681,7m², thuộc thửa đất số 4xx, tờ bản đồ số 5x trên cho anh Nguyễn Văn H.

1.3. Anh Nguyễn Văn H có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 162xxx (số vào sổ cấp GCN: CS01xxx) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/10/2015 từ tên bà Nguyễn Thị N sang tên anh Nguyễn Văn H.

1.4. Anh Nguyễn Văn H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền là: 3.401.794.900 đồng (Ba tỷ bốn trăm lẻ một triệu bảy trăm chín mươi tư ngàn chín trăm đồng).

1.5. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn H phải nộp 100.035.898 đồng (Một trăm triệu không trăm ba mươi lăm ngàn tám trăm chín mươi tám đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp là 28.800.000 đồng (Hai mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2016-0041555 ngày 25/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T; anh Nguyễn Văn H còn phải nộp 71.235.898 đồng (Bảy mươi một triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn tám trăm chín mươi tám đồng).

3. 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 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.

4. Đương sự có mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại Tòa 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

Nguyễn Thế Vọng

-