

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 116/2020/DS-ST

Ngày: 30/9/2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất*”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Lê Bửu Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân: - Bà Nguyễn Thị Nhạn – Cán bộ hưu trí.

- Bà Huỳnh Thị Kim Kiên – Chủ tịch Hội liên hiệp
phụ nữ Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Tuyên, Thư ký của Tòa án nhân dân
Thành phố Biên Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa:*
Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 9 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ
sở Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự
thụ lý số: 44/2017/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2017 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: 149/2020/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2020,
Quyết định hoãn phiên tòa số 958/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2020, giữa
các đương sự:

* Nguyên đơn: - Ông Trần Trí T, sinh năm 1976.

- Bà Nguyễn Thùy D, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: 587/4, khu phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

* Bị đơn: - Ông Hoàng Công N, sinh năm 1958.

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: 3/6, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976.

Địa chỉ liên hệ: 141A, quốc lộ 1A, khu phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh
Đ.

(Văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 3 năm 2017).

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 122/4A, khu phố 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.
(Ông T, bà D có mặt; ông H, bà T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2016, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày:**

Ngày 12 tháng 6 năm 2015, ông Trần Trí Trinh, bà Nguyễn Thùy Dương chuyển nhượng cho ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh diện tích đất 4.055,6m² đất, thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 639146, do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06 tháng 9 năm 2011, loại đất trồng cây lâu năm; giá chuyển nhượng là 6.083.400.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng công chứng Hoàng Long tỉnh Đồng Nai.

Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông Trinh có vay tiền của bà Dinh, tổng số tiền nợ là 4.940.000 đồng; bà Dinh thanh toán tiền nợ cho ông Trinh tại Ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra là 500.000.000 đồng, số tiền ông Trinh trả cho bà Dinh để làm dịch vụ giấy tờ đất là 135.000.000 đồng; tổng số tiền ông Trinh trả cho bà Dinh là 5.575.000.000 đồng;

Ngày 12/6/2015, ông Trinh và bà Dinh lập giấy tay tổng kết số công nợ, khấu trừ vào tiền chuyển nhượng đất, bà Dinh còn nợ lại ông Trinh số tiền như sau: 6.083.400.000 đồng - 5.575.000.000 đồng = 508.400.000 đồng.

Ông Trinh có thỏa thuận miệng với bà Dinh là đồng ý cho bà cản trừ số tiền nợ này vào tiền chuyển nhượng đất, còn lại bao nhiêu sau khi sang tên xong giấy tờ thì bà Dinh phải trả lại cho ông Trinh như sau: 6.083.400.000 đồng - 5.575.000.000 đồng = 508.400.000 đồng.

Đối với phần nhà xưởng xây dựng trên đất, theo hợp đồng ông Trinh không chuyển nhượng phần này, nhưng bà Dinh có thỏa thuận miệng, nếu bà Dinh có nhu cầu sử dụng thì sẽ thanh toán cho ông Trinh phần giá trị, nếu bà Dinh không có nhu cầu sử dụng thì ông Trinh gỡ đi nơi khác. Sau khi giao đất xong, bà Dinh đã không thực hiện việc thanh toán nhà xưởng trên đất, cũng không để ông Trinh tháo dỡ phần nhà xưởng đi nơi khác;

Ngày 26 tháng 4 năm 2017, ông Trinh, bà Dương có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cấm ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh

thực hiện việc cho thuê, mua bán, chuyển nhượng, làm thay đổi hiện trạng đối với phần công trình, nhà xưởng trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Trinh, bà Dương.

Ngày 10 tháng 5 năm 2017, ông Trinh đã nộp số tiền 100.000.000 đồng vào Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương chi nhánh Đồng Nai, để thực hiện Biện pháp bảo đảm; theo Quyết định số 589/2017/QĐBPBD ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Ngày 11 tháng 5 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 595/2017/QĐ-BPKCTT, cấm ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh không thực hiện việc chuyển dịch quyền về tài sản, thay đổi hiện trạng và cho thuê tài sản đối với phần công trình, nhà xưởng đang tranh chấp trên thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Nay, ông Trinh, bà Dương khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyên, bà Dinh phải thanh toán cho ông Trinh, bà Dương số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 508.400.000 đồng và giao trả cho ông Trinh, bà Dương phần nhà xưởng trên đất, để di dời đi nơi khác.

Trong quá trình tiến hành tố tụng, ông Trinh, bà Dương đồng ý với chứng thư thẩm định giá số 2038/TĐG-CT ngày 22 tháng 8 năm 2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, đã xác định giá trị nhà xưởng tranh chấp là 5.051.800.000 đồng và không yêu cầu định giá lại.

**** Đại diện Bị đơn là ông Nguyễn Văn Hà trình bày:***

Ngày 04 tháng 12 năm 2013, bà Dinh có thỏa thuận với ông Trinh, bà Dương về việc chuyển nhượng cho bà Dinh 06 lô đất và nhà xưởng của Công ty Bách Mộc với tổng diện tích là 11.300m², thuộc các thửa 130, 09, 152, 07, 134, và 135, với giá là 14.000.000.000 đồng; ngày 01 tháng 01 năm 2014, hai bên tiến hành giao đất và nhà xưởng;

Thực hiện hợp đồng ngày 10 tháng năm 2013, bà Dinh đưa cho ông Trinh số tiền 3.000.000.000 đồng; ngày 20 tháng 5 năm 2013, đưa thêm 1.740.000.000 đồng; ngày 05 tháng 12 năm 2013, đưa thêm 500.000.000 đồng. Do bà Nguyễn Thị Ngọc Trâm, sinh năm 1965, địa chỉ: 122/4, khu phố 11, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đang nợ bà Dinh tiền, ông Trinh cũng nợ bà Trâm số tiền là 5.800.000.000 đồng; nên giữa ông Trinh, bà Trâm, bà Dinh vào ngày 05 tháng 12 năm 2013 thỏa thuận bà Trâm cầm trừ tiền nợ bà Dinh cho ông Trinh số tiền 2.380.000.000 đồng. Vậy, tổng số tiền mua 06 lô đất của Công ty Bách Mộc, bà Dinh đã thanh toán cho ông Trinh là 7.880.000.000 đồng;

Sau khi bà Dinh thanh toán số tiền nêu trên cho ông Trinh, thì được biết ông Trinh đã sử dụng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đi thế chấp vay Ngân hàng, hay những người khác.

Ông Trinh đã lừa đảo bà Dinh nhiều lần tổng cộng số tiền là 11.115.000.000 đồng, nên ngày 17 tháng 01 năm 2014, bà Dinh tố cáo ông Trinh đến Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Đồng Nai;

Do biết bà Dinh tố cáo, ngày 16 tháng 4 năm 2014, gia đình ông Trinh gồm, chị Trần Thị Ngọc Linh, anh Trần Trai Tráng tập trung tại Công ty Bách Mộc, gọi bà Dinh đến, đề nói chuyện về việc mua đất và tiền nợ, sau đó tự ông Trinh lập một tờ giấy (tờ giấy ông Trinh sử dụng đi kiện) và liệt kê số tiền bà Dinh mua đất Công ty Bách Mộc tổng cộng là 5.575.000.000 đồng, gồm các khoản 3.000.000.000 đồng đưa ngày 20/5/2013; 1.740.000.000 đồng đưa ngày 20/5/2013; 500.000.000 đồng đưa ngày 05/12/2013 và 135.000.000 đồng đưa ngày 06/3/2013; và ghi bán cho bà Dinh lô đất ngang $36 \times 66 = 2.376\text{m}^2$, với giá 2.500.000 đồng/ m^2 , thành tiền là 5.940.000.000 đồng và ép bà Dinh ký và cam kết rút đơn tố cáo về. Lúc này, do những người nhà ông Trinh ép, đe dọa đánh nên bà Dinh ký vào tờ giấy này, để tránh tình trạng bị đánh và hôm sau có lên trình báo sự việc với Cơ quan Công an đang giải quyết vụ việc của ông Trinh.

Theo nội dung khởi kiện, ông Trinh nêu: “Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, anh Trinh nợ của bà Dinh 5.575.000.000 đồng, bán đất cho bà Dinh số tiền 6.083.400.000 đồng, nay yêu cầu bà Dinh trả lại số tiền 508.400.000 đồng”;

Thời điểm ông Trinh lập tờ giấy này là ngày 16/4/2014, ông Trinh đang bị bà Dinh tố cáo lừa đảo tại cơ quan Công an, vì vay của bà Dinh tổng cộng số tiền 11.115.000.000 đồng, không có việc bà Dinh trả tiền ngược lại cho ông Trinh; bà Dinh ký vào tờ giấy ngày vì lúc đó bị đánh đập, sau đó có báo với phía công an; việc mua bán phần đất $36\text{m} \times 66\text{m}$ theo tờ giấy ông Trinh ghi cũng không được thực hiện, vì bà Dinh không chấp nhận mua, không rút đơn tố cáo.

Sau khi có Quyết định khởi tố vụ án với ông Trinh, trong thời gian điều tra, ông Trinh muốn giảm nhẹ hình phạt và muốn trả tiền lừa đảo của bà Dinh, nên mới chuyển nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 để trừ số tiền lừa đảo.

Sau khi chuyển nhượng đất để cân trừ tiền nợ, giữa ông Trinh, bà Dinh có nhiều lần thỏa thuận với nhau, nên ngày 05/12/2015, tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai các bên đã chốt nợ và ông Trinh vẫn còn nợ bà Dinh số tiền 1.871.000.000 đồng và bà Dinh đã làm đơn bãi nại cho ông Trinh.

Về nhà xưởng, thời điểm ngày 04/12/2013, ông Trinh bán 06 lô đất và nhà xưởng Công ty Bách Mộc, giá bán tính trên 1.200.000 đồng/ m^2 , đến khi chuyển nhượng ông Trinh bắt bà Dinh phải chịu giá 1.500.000 đồng/ m^2 , nhưng bà Dinh không chịu, đề nghị ông Trinh tính giá thỏa thuận trước đây, nhưng ông Trinh cho rằng, ngoài việc chuyển nhượng đất nhưng trên đất có nhà xưởng, vì chưa đăng ký nên bán cả nhà xưởng luôn, nên giá như trên, nên bà Dinh chấp nhận mua đất và xưởng với giá 1.500.000 đồng/ m^2 .

Quá trình tiến hành tố tụng, bà Nguyễn Thị Dinh có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án buộc ông Trinh phải trả cho bà Dinh số tiền sau khi cân trừ việc chuyển

nhượng thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, số tiền là 1.871.600.000 đồng và số tiền nợ còn thiếu là 2.940.000.000 đồng.

****Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc Trâm, cũng như đại diện theo ủy quyền đã được Tòa án triệu tập làm việc, nhưng vẫn không chấp hành, nên không có lời trình bày.***

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa phát biểu ý kiến như sau:** Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật; tuy nhiên, hồ sơ Tòa án thu thập chứng cứ còn thiếu, việc bị đơn cho người khác thuê nhà xưởng đang tranh chấp, nhưng không đưa họ vào tham tố tụng trong vụ án là thiếu sót; tài liệu chứng cứ là bản photo chưa được công chứng chứng thực; do hồ sơ còn thiếu nên Viện kiểm sát không phát biểu quan điểm về đường lối giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn ông Trần Trí Trinh, bà Nguyễn Thùy Dương khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa buộc ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh phải thanh toán cho ông Trinh, bà Dương số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 508.400.000 đồng và giao trả cho ông Trinh, bà Dương phần nhà xưởng trên đất, để di dời đi nơi khác; ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh có đơn phản tố yêu cầu ông Trần Trí Trinh, bà Nguyễn Thùy Dương phải trả số tiền: 1.871.600.000 đồng + 2.940.000.000 đồng = 4.811.600.000 đồng; nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Xét, đại diện bị đơn là ông Nguyễn Văn Hà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc Trâm, đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng vẫn không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án; Do đó, Tòa án không thể tiến hành hòa giải các bên đương sự được và tiến hành xét xử vắng mặt ông Hà, bà Trâm. Căn cứ vào các Điều 207, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông Hà, bà Trâm.

[2]. *Về nội dung vụ án:*

Ngày 12 tháng 6 năm 2015, ông Trinh và bà Dinh lập giấy tay tổng kết số công nợ, khấu trừ vào tiền chuyển nhượng đất, bà Dinh còn nợ lại ông Trinh số tiền như sau: 6.083.400.000 đồng - 5.575.000.000 đồng = 508.400.000 đồng.

Ông Trinh có nợ tiền bà Nguyễn Thị Ngọc Trâm số tiền 5.800.000.000 đồng, đã bị bà Trâm khởi kiện ra Tòa án để đòi số tiền này;

Bà Dinh nói với vợ chồng ông Trinh, bà Dương là bà Trâm còn nợ bà Dinh số tiền 2.380.000.000 đồng, nên bà Dinh đề nghị cản trừ số nợ của ông Trinh đang nợ bà Trâm là 2.380.000.000 đồng qua bà Dinh. Do đó ngày 05 tháng 12 năm 2015, tại Công an điều tra tỉnh Đồng Nai, ông Trinh và bà Dinh lập biên bản cản trừ số tiền mua đất bà Dinh còn nợ lại và tiền mà ông Trinh đang nợ bà Trâm cản qua cho bà Dinh, là: 2.380.000.000 đồng - 508.400.000 đồng = 1.871.600.000 đồng; Đây là số tiền ông Trinh nợ bà Dinh xuất phát từ cản trừ số nợ của bà Trâm sang bà Dinh; việc thỏa thuận này là trái quy định pháp luật, vì không có mặt của bà Trâm. Sau này, bà Trâm, bà Dinh và ông Trinh nếu có tranh chấp về số tiền nợ được cản trừ, sẽ được khởi kiện bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, số tiền nợ của bà Trâm kiện ông Trinh, bà Dương tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có hiệu lực pháp luật; ông Trinh, bà Dương đã trả cho bà Trâm số tiền 5.800.000.000 đồng (bút lục 237, 238);

Về số tiền 2.940.000.000 đồng, bà Dinh yêu cầu ông Trinh, bà Dương phải trả, nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc mượn tiền; Phía ông Trinh, bà Dương xuất trình “Đơn xin bãi nại” thể hiện nội dung: “...ông Trần Trí Trinh đã trả nợ cho vợ chồng tôi bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi là thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 với tổng giá trị là 6.083.400.000 đồng (sáu tỷ không trăm tám mươi ba triệu bốn trăm ngàn đồng), việc chuyển nhượng này đã trả xong tiền nợ cho vợ chồng tôi và giữa vợ chồng tôi và ông Trinh đã giải quyết xong việc nợ nần.....”, và cho rằng ông Trinh không còn nợ bà Dinh, nên cần bác yêu cầu này của bà Dinh;

Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn, bà Dinh phải thanh toán cho ông Trinh, bà Dương số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 508.400.000 đồng. Bác yêu cầu của bà Dinh buộc ông Trinh phải trả số tiền 1.871.600.000 đồng + 2.940.000.000 đồng = 4.811.600.000 đồng.

[3]. Ngày 12 tháng 6 năm 2015, ông Trần Trí Trinh, bà Nguyễn Thùy Dương chuyển nhượng cho ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh diện tích đất 4.055,6m² đất, thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 639146, do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06 tháng 9 năm 2011; trong Hợp đồng chuyển nhượng này, không thể hiện việc chuyển nhượng 02 (hai) nhà xưởng trên đất; ông Trinh, bà Dương cho rằng hai bên đã thỏa thuận miệng nếu bà Dinh

có nhu cầu sử dụng thì sẽ thanh toán cho ông Trinh phần giá trị, nếu bà Dinh không có nhu cầu sử dụng 02 (hai) nhà xưởng thì ông Trinh gở đi nơi khác; phía bà Dinh, ông Nguyễn cho rằng chuyển nhượng đất là chuyển nhượng luôn 02 (hai) nhà xưởng vì tăng giá đất từ 1.200.000 đồng/m² lên 1.500.000.000 đồng/m², nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh;

Quá trình tiến hành tố tụng, ông Trinh đã yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và được Tòa án chấp nhận; ngày 11 tháng 5 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 595/2017/QĐ-BPKCTT, "...cấm ông Hoàng Công Nguyên và bà Nguyễn Thị Dinh không thực hiện chuyển dịch quyền về tài sản, thay đổi hiện trạng và cho thuê tài sản đối với phần công trình, nhà xưởng đang tranh chấp trên thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai". Việc bà Dinh có cho Công ty nào thuê nhà xưởng đang tranh chấp là sai với quy định pháp luật, Tòa án không cần thiết đưa Công ty thuê nhà xưởng của bà Dinh vào tham gia tố tụng trong vụ án này, cũng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên khi xét xử vụ án này. Sau này, có tranh chấp, các bên có thể khởi kiện bằng một vụ kiện khác, nếu có yêu cầu.

Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn, bà Dinh phải tháo dỡ nhà xưởng trên đất trả lại cho ông Trinh.

[4]. Tại phiên tòa, ông Trinh, bà Dương yêu cầu Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 595/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 5 năm 2017, Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 589/2017/QĐBPBĐ ngày 10 tháng 5 năm 2017, cho ông Trinh, bà Dương nhận lại số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng ngoại thương chi nhánh Đồng Nai. Việc yêu cầu của ông Trinh, bà Dương là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 56.351.900 đồng (làm tròn số), do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền này.

[6]. Về án phí, theo Chứng thư thẩm định giá nhà xưởng 1 và nhà xưởng 2 có giá trị đang tranh chấp là 5.051.800.000 đồng, cần buộc bị đơn là ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh phải chịu là: $(1.051.800.000 \text{ đồng} \times 0,1\%) + 112.000.000 \text{ đồng} = 113.051.800 \text{ đồng}$ tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Buộc bị đơn là ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận là 4.811.600.000 đồng + 508.400.000 đồng = 5.320.000.000 đồng như sau: $(1.320.000.000 \text{ đồng} \times 0,1\%) + 112.000.000 \text{ đồng} = 113.320.000 \text{ đồng}$;

Tổng cộng: $113.051.800 \text{ đồng} + 113.320.000 \text{ đồng} = 226.371.800 \text{ đồng}$.

Hoàn trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[7]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa, về đường lối giải quyết vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 207, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, 161, 165, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 100, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trí Trinh, bà Nguyễn Thùy Dương về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh.

2. Buộc ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh phải thanh toán cho ông Trần Trí Trinh, bà Nguyễn Thùy Dương số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 508.400.000 đồng.

3. Bác yêu cầu của ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh buộc ông Trần Trí Trinh, bà Nguyễn Thùy Dương phải trả số tiền 4.811.600.000 đồng.

4. Buộc ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh phải cho ông Trần Trí Trinh, bà Nguyễn Thùy Dương tháo dỡ công trình 02 (hai) nhà xưởng trên diện tích đất 4.055,6m² đất, thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, để di dời nơi khác;

(Theo bảng vẽ kết cấu nhà 1 và nhà 2 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 16 tháng 6 năm 2017).

5. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 595/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 589/2017/QĐBPBD ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa; Cho người đã thực hiện biện pháp bảo đảm là ông Trần Trí Trinh được nhận lại toàn bộ tài sản bảo đảm, số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo giấy xác nhận ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, số tài khoản 0121000421569, tên tài khoản Trần Trí Trinh.

6. Buộc ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh phải trả lại số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 56.351.900 (làm tròn số) đồng cho ông Trần Trí Trinh, bà Nguyễn Thùy Dương.

7. Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

8. Về án phí, ông Hoàng Công Nguyên, bà Nguyễn Thị Dinh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 226.371.800 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.074.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số 009674 ngày 13 tháng 6 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ông Nguyên, bà Dinh còn phải nộp tiếp số tiền là 192.297.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Trí Trinh, bà Nguyễn Thùy Dương số tiền 25.626.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 003390 ngày 05 tháng 01 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Các đương sự ông Trinh, bà Dương có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyên, bà Dinh có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Các đ/s;
- TAND tỉnh;
- VKS Tp BH;
- THADS Tp BH;
- UBND phường (xã)
nơi có đất tranh chấp.
- Lưu.

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

Dương Lê Bửu Thiện