

Bản án số: 33/2019/DSST
Ngày : 21/8/2019.
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC – TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Ngọc Tuấn.
Các hội thẩm nhân dân:

Bà Trịnh Thị Mai Hương.
Bà Đoàn Thị Mên.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Lệ Hằng – Thư ký toà án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện XM tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Lệ Thuý – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện XM, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 60/2009/TLST – DS ngày: 25/12/2009, quyết định tạm đình chỉ số: 22/2015/QĐST-TĐC ngày: 14/01/2015, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2019/QĐST-DS ngày: 15/7/2019, quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2019/QĐST-DS ngày: 01/8/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Thị O, sinh năm: 1967 (Có mặt) và Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1962 – (Có mặt).

HKTT: tổ 6, khu phố LS, TT PB, huyện XM, tỉnh Bà

Bị đơn: Bùi Nhu C, sinh năm: 1960 – (Vắng mặt) và Nguyễn Thị N, sinh năm: 1964 – (Vắng mặt).

HKTT: tổ 5, ấp 4, xã BR, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo biên bản hoà giải tại xã BR, đơn khởi kiện ngày 16/9/2008, bản khai, biên bản hoà giải, biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự trong quá trình tố tụng tại toà án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày: Vào ngày 29/8/2001 vợ chồng bà O, ông H có thoả thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà N, ông C 34.297m² đất tại các thửa đất số: 114,117,118,119 tờ bản đồ địa chính số: 10 xã BR. (Theo số liệu bản đồ số hoá là các thửa số: 224,225,226,227 tờ bản đồ địa

chính số: 10 xã BR). Giá chuyển nhượng là 19.500.000Đ (Mười chín triệu năm trăm ngàn). Phía bà O, ông H đã giao cho phía bà N, ông C 15.000.000Đ (Mười lăm triệu), còn lại 4.500.000Đ (Bốn triệu năm trăm ngàn). Do thời điểm thoả thuận việc chuyển nhượng giấy chứng nhận QSD đất của bà N, ông C đang thế chấp tại Ngân hàng nên hẹn sau khi bà N, ông C lấy giấy chứng nhận QSD đất ở Ngân hàng về làm xong hợp đồng chuyển nhượng tại xã BR thì vợ chồng bà O, ông H sẽ trả đủ cho vợ chồng bà N, ông C. Thời hạn để vợ chồng bà N, ông C lấy giấy chứng nhận QSD đất và làm thủ tục chuyển nhượng là 04 tháng. Việc thoả thuận này hai bên có làm giấy tay với nhau. Phía bà N, ông C đã giao đất cho phía bà O, ông H sử dụng. Sau đó, phía bà O, ông H đã nhiều lần yêu cầu phía bà N, ông C làm thủ tục chuyển nhượng cho bà O, ông H nhưng phía bà N, ông C không thực hiện với lý do là giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp ở Ngân hàng. Đến năm 2008 bà N, ông C chuyển nhượng đất cho người khác. Khi phát hiện sự việc vợ chồng bà O, ông H có làm đơn khiếu nại ra UBND xã BR, UBND xã BR có mời hai bên đến hoà giải. Tại buổi hoà giải phía bà N, ông C thừa nhận việc đã chuyển nhượng đất cho người khác nên đồng ý trả lại cho vợ chồng bà O, ông H 150.000.000Đ (Một trăm năm mươi triệu), phía vợ chồng bà O, ông H không đồng ý. Vì giá chuyển nhượng thực tế cao hơn so với số tiền mà bà N, ông C đề nghị trả cho vợ chồng bà O, ông H.

Tại Toà án ông H đồng ý huỷ việc chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà O, ông H với bà N, ông C và yêu cầu bà N, ông C trả lại giá trị đất cho bà O, ông H là 300.000.000Đ (Ba trăm triệu).

Tại phiên toà hôm nay ông H trình bày thêm: vào năm 2008 ông C, bà N chuyển nhượng đất cho bà P giá 400.000.000Đ (Bốn trăm triệu) nên vẫn giữ nguyên ý kiến: huỷ việc chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà O, ông H với bà N, ông C và yêu cầu bà N, ông C trả lại $\frac{3}{4}$ giá trị đất cho bà O, ông H 300.000.000Đ (Ba trăm triệu).

Bà Nguyễn Thị O đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông H, không có ý kiến, yêu cầu bổ sung gì thêm.

Theo biên bản hoà giải tại xã BR, bản tường trình, bản khai, biên bản hoà giải, biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự trong quá trình tố tụng tại toà án, bị đơn ông Bùi Nhu C, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào năm 2001 ông C, bà N có thoả thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà O, ông H 3,4ha đất rẫy đã trồng điều, giá thoả thuận là 19.500.000Đ (Mười chín triệu năm trăm ngàn). Phía vợ chồng bà O, ông H trả cho ông C, bà N 15.000.000Đ (Mười lăm triệu), còn lại 4.500.000Đ (Bốn triệu năm trăm ngàn) hai bên thoả thuận sau 04 tháng sẽ trả và làm thủ tục chuyển nhượng. Việc thoả thuận này hai bên có làm giấy tay với nhau. Sau khi nhận 15.000.000Đ (Mười lăm triệu) phía ông C, bà N giao đất cho vợ chồng bà O, ông H sử dụng, nhưng trên thực tế vợ chồng bà O, ông H không sử dụng mà bỏ hoang dẫn đến cháy làm ảnh hưởng đến cây điều. Vì vậy, ông C, bà N đã nhiều lần mời vợ chồng bà O, ông H vào nhà ông C, bà N giải quyết dứt điểm việc mua bán, nhưng vợ chồng bà O, ông H không vào. Do đó, ông C, bà N có nói với vợ chồng bà O, ông H sẽ lấy lại đất và khi nào bán được đất sẽ tính toán lại tiền với vợ chồng bà O, ông H. Vợ chồng bà O, ông H đồng ý nên từ năm 2005 đến năm 2008 ông C, bà N cho ông Hoạt, ông Từ mượn đất để canh tác. Đến cuối năm 2008 ông C, bà N lấy lại đất bán cho ông D với giá 200.000.000Đ (Hai trăm triệu). Sau khi bán đất xong ông C, bà N có mời vợ chồng bà O, ông H đến

để tính toán chia tiền theo tỷ lệ phần trăm. Lúc này, ông H không nhận tiền mà đòi đất và làm đơn nhờ UBND xã BR giải quyết. UBND xã BR có mời hai bên lên hoà giải nhưng không hoà giải được.

Tại Toà án ông C, bà N không đồng ý với yêu cầu của bà O, ông H.

Ông Bùi Nhu C, bà Nguyễn Thị N dù đã được Toà án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt.

Tại phiên Toà hôm nay ông C, bà N vẫn vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ.

Quan điểm của vị đại diện VKS tham gia phiên toà: Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và HĐXX: Thẩm phán và HĐXX đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Tuy nhiên, không đưa bà P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thời hạn xét xử còn kéo dài là chưa đúng với quy định. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Bị đơn không chấp hành trong một số lần triệu tập hoà giải cũng như tại hai phiên toà của toà án dù đã được triệu tập hợp lệ là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về yêu cầu của đương sự: Chưa đủ căn cứ để xác định giá trị chuyển nhượng QSD đất giữa ông C, bà N với bà P là bao nhiêu nên chưa có cơ sở để chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà O đối với ông C, bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Qua phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng, việc chấp hành pháp luật và yêu cầu của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Thanh H khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông C, bà N trả lại giá trị QSD đất mà ông C, bà N đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà O, ông H. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Bùi Nhu C, bà Nguyễn Thị N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông C, bà N. Đại diện Viện kiểm sát yêu cầu hoãn phiên toà để triệu tập bà P tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy: Toà án đã tiến hành các biện pháp cần thiết để xác định địa chỉ của bà P nhưng không có kết quả. Mặt khác, ông H, bà O không yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nữa mà yêu cầu huỷ việc chuyển nhượng QSD đất, chỉ yêu cầu ông C, bà N trả lại $\frac{3}{4}$ giá trị đất theo giá trị chuyển nhượng QSD đất cho bà P. Vì vậy, bà P không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến vụ án này. Do đó, HĐXX vẫn tiếp tục xét xử vụ án mà không hoãn phiên toà theo đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát.

[2] Về nội dung: Tại phiên toà hôm nay nguyên đơn cho rằng ông C, bà N chuyển nhượng đất cho bà P giá 400.000.000Đ (Bốn trăm triệu) nên vẫn giữ nguyên ý kiến: huỷ việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà O, ông H với bà N, ông C và

yêu cầu bà N, ông C trả lại $\frac{3}{4}$ giá trị đất cho bà O, ông H 300.000.000Đ (Ba trăm triệu).

Xét yêu cầu của đương sự HĐXX thấy: Việc ông C, bà N thoả thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà O, ông H là có thật. Việc này được chính các bên thừa nhận và cũng được thể hiện tại giấy sang nhượng đất đề ngày 29/8/2001 (Bút lục số: 38,40,41,43,86,87,88).

Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng mỗi bên trình bày một khác nhau. Phía bà O, ông H trình bày là nhiều lần yêu cầu ông C, bà N làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông C, bà N không làm. Còn ông C, bà N trình bày nhiều lần mời bà O, ông H đến để giải quyết dứt điểm việc chuyển nhượng nhưng bà O, ông H không đến để giải quyết. Cả hai bên đều không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Xét lời trình bày của các bên HĐXX thấy: theo giấy sang nhượng đất đề ngày 29/8/2001 thì thời hạn để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng là 04 tháng kể từ ngày hai bên làm giấy sang nhượng đất (Bút lục số: 43). Theo lẽ thường đến thời hạn đã thoả thuận nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ của mình thì nguyên đơn sẽ tiến hành các biện pháp phù hợp để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình chứ không để kéo dài đến 07 năm sau (năm 2008), khi ông C, bà N chuyển nhượng QSD đất cho người khác mới khiếu nại. Do đó, lời trình bày của bị đơn là đã nhiều lần mời vợ chồng bà O, ông H vào nhà ông C, bà N giải quyết dứt điểm việc mua bán, nhưng vợ chồng bà O, ông H không vào. Do đó, ông C, bà N có nói với vợ chồng bà O, ông H sẽ lấy lại đất và khi nào bán được đất sẽ tính toán lại tiền với vợ chồng bà O, ông H. Vợ chồng bà O, ông H đồng ý là phù hợp với diễn biến khách quan của sự việc. Như vậy, vợ chồng bà O, ông H và ông C, bà N đã thoả thuận chấm dứt việc chuyển nhượng đất giữa hai bên và cũng đã thoả thuận việc xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng là: số tiền ông C, bà N chuyển nhượng được chia theo tỷ lệ ông C, bà N được hưởng $\frac{1}{4}$, còn vợ chồng bà O, ông H được hưởng $\frac{3}{4}$ (Bút lục số: 04). Việc tranh chấp chỉ là số tiền mà phía ông C, bà N phải trả lại cho vợ chồng bà O, ông H. Do đó, HĐXX chỉ xem xét số tiền mà phía ông C, bà N phải trả lại cho vợ chồng bà O, ông H là bao nhiêu mà không xem xét về hợp đồng chuyển nhượng của hai bên.

Về số tiền chuyển nhượng giữa ông C, bà N với người khác: ông H, bà O cho rằng giá chuyển nhượng giữa ông C, bà N với bà P là 400.000.000Đ (Bốn trăm triệu), nhưng không có chứng cứ, tài liệu gì để chứng minh. Còn phía ông C, bà N trình bày chuyển nhượng cho ông D giá 200.000.000Đ (Hai trăm triệu). Còn lời trình bày của ông D thì mâu thuẫn nhau, khi thì ông D trình bày giá chuyển nhượng là 200.000.000Đ (Hai trăm triệu), sau đó ông D chuyển nhượng lại cho bà P (Bút lục số: 27). Khi thì ông D trình bày giá chuyển nhượng 150.000.000Đ (Một trăm năm mươi triệu), nhưng ông C không đưa giấy chứng nhận QSD đất cho ông D nên ông D cũng chưa đưa tiền cho ông C. Do đó, việc mua bán giữa ông D và ông C không thành (Bút lục số: 59). Vì vậy, lời trình bày của ông C giá chuyển nhượng QSD đất là 200.000.000Đ (Hai trăm triệu). Lời trình bày của ông H, bà O giá chuyển nhượng QSD đất 400.000.000Đ (Bốn trăm triệu) đều không có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

Theo tài liệu do phía nguyên đơn cung cấp thì Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Bùi Nhu C, bà Nguyễn Thị N với bà Huỳnh Thị P được UBND xã BR xác nhận thể hiện: giá chuyển nhượng giữa hai bên là 250.000.000Đ (Hai trăm năm

mười triệu) (Bút lục số: 19,20). Do đó, có đủ căn cứ để HĐXX xác định giá chuyển nhượng QSD đất là 250.000.000Đ (Hai trăm năm mươi triệu).

Như đã phân tích ở trên hai bên thoả thuận với nhau là số tiền ông C, bà N chuyển nhượng được chia theo tỷ lệ ông C, bà N được hưởng $\frac{1}{4}$, còn vợ chồng bà O, ông H được hưởng $\frac{3}{4}$ (Bút lục số: 04). Do đó, số tiền 250.000.000Đ (Hai trăm năm mươi triệu) được chia thành 04 phần. Ông C, bà N được hưởng $\frac{1}{4}$ là: 62.500.000.000Đ (Sáu mươi hai triệu năm trăm ngàn), còn vợ chồng bà O, ông H được hưởng $\frac{3}{4}$ là: 187.500.000Đ (Một trăm tám mươi bảy triệu năm trăm ngàn). Vì vậy, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng bà O, ông H. Buộc ông C, bà N trả cho vợ chồng bà O, ông H 187.500.000Đ (Một trăm tám mươi bảy triệu năm trăm ngàn).

[3] Về án phí: ông C, bà N phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho vợ chồng bà O, ông H. Vợ chồng bà O, ông H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điểm a, khoản 1 điều 106, khoản 1 điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Khoản 2 Điều 424 Bộ luật dân sự 2005.

Tuyên xử

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Thanh H đối với ông Bùi Nhu C, bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Bùi Nhu C, bà Nguyễn Thị N trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Thanh H 187.500.000Đ (Một trăm tám mươi bảy triệu năm trăm ngàn).

[2] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về án phí: ông Bùi Nhu C, bà Nguyễn Thị N phải nộp 9.375.000Đ (Chín triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn) án phí DSST. Vợ chồng bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Thanh H phải nộp 5.625.000Đ (Năm triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn) án phí DSST, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.500.000Đ (Bảy triệu năm trăm ngàn) mà ông H, bà O đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 002461 ngày 25/12/2009 của Thi hành án dân sự huyện XM. Ông H, bà O được nhận lại số tiền chênh lệch là 1.875.000Đ (Một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,7a,7b và 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.

[4] Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (những người vắng

mặt tại phiên toà thời hạn trên được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án)
để yêu cầu TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận.

- *TAND tỉnh BR – VT.*
- *VKSND huyện XM.*
- *Chi cục THADS huyện XM.*
- *Người tham gia tố tụng.*
- *Lưu.*

Hoàng Ngọc Tuấn