

Bản án số: 719/2024/DS-ST
Ngày: 17-9-2024
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 BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Hoàng Thu
- Bà Trần Thị Nga

– **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Phước – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

– **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thái – Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 9 năm 2024 và ngày 17 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2016/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2016 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 639/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 528/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

- Ông Võ Bá T, sinh năm: 1954
- Bà Nguyễn Thị Ba N, sinh năm: 1958

Địa chỉ: Số B2/21 khu phố X, thị trấn Y, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ngọc T1, sinh năm: 1976 – Là người đại diện theo ủy quyền

(Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2024)

(Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Phan Trí T2, sinh năm: 1963

Địa chỉ: Số B2/20 khu phố X, thị trấn Y, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 86 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2004; đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/8/2015, ngày 03/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc T1 trình bày:

Ngày 15/11/1993, ông Võ Bá T, bà Nguyễn Thị Ba N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Trí T2 một phần diện tích đất ngang 5,2m x dài 35m nằm tại mặt tiền đường Nguyễn Hữu Trí, thị trấn Y, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị chuyển nhượng là 140 chỉ vàng SJC; thời hạn thanh toán là 6 tháng. Tuy nhiên, ông T2 chỉ thanh toán được 115 chỉ vàng SJC. Hiện nay, ông T2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do ông T2 chưa thanh toán số tiền còn lại nên ông T, bà Ba N nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

– Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/1993 ký giữa ông Võ Bá T, bà Nguyễn Thị Ba N với ông Phan Trí T2; đồng thời, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3421/UB ngày 11/4/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

– Trường hợp Tòa án không chấp nhận thì yêu cầu ông Phan Trí T2 có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ là 14,1 (Mười bốn phẩy một) chỉ vàng SJC; tương đương 109.239.750 đồng (Một trăm lẻ chín triệu hai trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo tỉ giá bán ra ngày 11/9/2024 và tiền lãi chậm trả tính từ tháng 4/1999 đến tháng 9/2024 là 229.611.031 đồng (Hai trăm hai mươi chín triệu sáu trăm mười một nghìn không trăm ba mươi mốt đồng), cụ thể như sau:

+ Từ ngày 17/04/1999 đến 18/10/2000 tương đương 18 tháng, lãi suất căn cứ theo Điều 1 Quyết định số 57-QĐ/NH1 của Ngân hàng nhà nước ngày 31/03/1992 và khoản 5 Mục I thông tư số 01/TTLT của Bộ Tài chính-Bộ Tư pháp-Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao-Tòa án Nhân dân Tối cao ngày 19/06/1997 là 0.58%/tháng: $109.239.750 \text{ đồng} \times 18 \text{ tháng} \times 0.58\% = 11.404.630 \text{ đồng};$

+ Từ ngày 19/10/2000 đến 31/12/2005 tương đương 62 tháng, lãi suất căn cứ theo khoản 2 Điều 473 Bộ luật dân sự năm 1995 và lãi suất tiết kiệm có kỳ hạn của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam ngày 31/05/2024 là 0.38%/tháng: $109.239.750 \text{ đồng} \times 62 \text{ tháng} \times 0.38\% = 25.736.885 \text{ đồng};$

+ Từ ngày 01/01/2006 đến 31/12/2016 tương đương 132 tháng, lãi suất căn cứ theo khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 1 Quyết định số 2868/QĐ-NHNN của Ngân hàng nhà nước Việt Nam ngày 29/11/2010 là 0.75%/tháng: $109.239.750 \text{ đồng} \times 132 \text{ tháng} \times 0.75\% = 108.147.353 \text{ đồng};$

+ Từ ngày 01/01/2017 đến 30/09/2024 tương đương 93 tháng, lãi suất căn cứ theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 là 0.83%/tháng: $109.239.750 \text{ đồng} \times 92 \text{ tháng} \times 0.83\% = 84.322.163 \text{ đồng}$

Tổng cộng số tiền ông Phan Trí T2 còn phải thanh toán là 338.850.781 đồng (Ba trăm ba mươi tám triệu tám trăm năm mươi ngàn bảy trăm tám mươi một đồng).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc T1 rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Trí T2 trả số tiền chưa thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/1993 là 14,1 (Mười bốn phẩy một) chỉ vàng SJC; tương đương 109.239.750 đồng (Một trăm lẻ chín triệu hai trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo tỉ giá bán ra ngày 11/9/2024 và tiền lãi chậm trả tính đến tháng 9/2024 là 229.611.031 đồng (Hai trăm hai mươi chín triệu sáu trăm mười một nghìn không trăm ba mươi một đồng). Tổng cộng số tiền ông Phan Trí T2 còn phải thanh toán là 338.850.781 (Ba trăm ba mươi tám triệu tám trăm năm mươi ngàn bảy trăm tám mươi một) đồng.

Theo đơn phản tố ngày 18/10/2006 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Trí T2 trình bày:

Ông T2 xác nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/1993 với diện tích ngang 5,2m x dài 35m; với giá trị chuyển nhượng là 140 chỉ vàng SJC với ông Võ Bá T, bà Nguyễn Thị Ba N. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T2 đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông T, bà Ba N và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T2 không đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố, trong quá trình quản lý, sử dụng đất ông T2 cho rằng gia đình ông Võ Bá T đã có hành vi lấn chiếm qua phần đất của ông đang quản lý, sử dụng với diện tích ngang 1,2m, dài hết đất nên đã nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định; nhưng ông T2 vắng mặt không có lý do, không thể hiện ý kiến của mình bằng bất cứ văn bản nào nên vụ án không tiến hành hòa giải được và đưa ra xét xử công khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp có trong hồ sơ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến đối với bất kỳ yêu cầu nào của đương sự trong vụ án nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp các đương sự hoặc Tòa án nhân dân các cấp có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc cấp các loại giấy tờ là trái quy định của pháp luật, đề nghị cung cấp bổ sung để Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

– Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Tuy nhiên, còn chưa đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

– Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy bị đơn ông Phan Trí T2 đã thanh toán đủ số tiền theo giấy biên nhận ngày 16/4/1999 mà các bên đã ký nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền chưa thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/1993. Đồng thời, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại phần diện tích đất lấn chiếm tọa lạc tại thị trấn Y, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Võ Bá T, bà Nguyễn Thị Ba N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa các bên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Phan Trí T2 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn trả lại phần diện tích đất lấn chiếm tọa lạc tại thị trấn Y, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; nên căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, bị đơn ông Phan Trí T2 vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, người đại diện Nguyên đơn ông Võ Bá T, bà Nguyễn Thị Ba N rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Trí T2 trả

số tiền chưa thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/1993 là 14,1 (Mười bốn phẩy một) chỉ vàng SJC; tương đương 109.239.750 đồng (Một trăm lẻ chín triệu hai trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo tỉ giá bán ra ngày 11/9/2024 và tiền lãi chậm trả tính đến tháng 9/2024 là 229.611.031 đồng (Hai trăm hai mươi chín triệu sáu trăm mười một nghìn không trăm ba mươi một đồng).

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/1993 và các phiếu biên nhận về việc giao nhận tiền giữa hai bên, Hội đồng xét xử xét thấy giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập quan hệ giao dịch hợp đồng dân sự; bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền chưa thanh toán là 14,1 (Mười bốn phẩy một) chỉ vàng SJC; tương đương 109.239.750 đồng (Một trăm lẻ chín triệu hai trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo tỉ giá bán ra ngày 11/9/2024 là có cơ sở. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi chậm trả tính đến tháng 9/2024 là 229.611.031 đồng (Hai trăm hai mươi chín triệu sáu trăm mười một nghìn không trăm ba mươi một đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn ông Phan Trí T2 có nghĩa vụ trả cho ông Võ Bá T, bà Nguyễn Thị Ba N số tiền còn chưa thanh toán tổng cộng là 338.850.781 đồng (Ba trăm ba mươi tám triệu tám trăm năm mươi nghìn bảy trăm tám mươi một đồng).

[3.2] Do nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút.

[3.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Do bị đơn có yêu cầu phản tố vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa nên bị coi là từ bỏ yêu cầu phản tố; căn cứ vào điểm c khoản 2 Điều 227, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu phản tố trên theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 202; khoản 2 Điều 218; điểm c khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

I. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Ông Phan Trí T2 có nghĩa vụ trả cho ông Võ Bá T, bà Nguyễn Thị Ba N số tiền còn nợ chưa thanh toán tổng cộng là 338.850.781 đồng (Ba trăm ba mươi tám triệu tám trăm năm mươi nghìn bảy trăm tám mươi một đồng).

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Võ Bá T, bà Nguyễn Thị Ba N cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, ông Phan Trí T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/1993 và yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3421 ngày 11/4/2001 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại phần diện tích đất lấn chiếm tọa lạc tại thị trấn Y, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu phản tố trên theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí:

– Ông Phan Trí T2 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.942.539 đồng (Mười sáu triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm ba mươi chín đồng).

Hoàn trả lại cho ông Võ Bá T, bà Nguyễn Thị Ba N số tiền 2.600.000 đồng (Hai triệu sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 035261 ngày 23/6/2004 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

– Số tiền 450.000 đồng tạm ứng án phí ông Phan Trí T2 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 036880 ngày 05/7/2006 và số 037224 ngày 07/11/2006 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được sung vào công quỹ Nhà nước.

6. Về chí phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 6,7,7a và 9 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

II. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND H. Bình Chánh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Tuấn Khương