

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẾN LỨC
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 128/2024/DS-ST
Ngày: 07-11-2024
V/v tranh chấp đòi tài sản là tiền trong
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thới

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Ngọc Ân
- Ông Dương Công Danh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lan Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 297/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp “Đòi tài sản là tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 141/2024/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 9 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 115/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Quang T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Anh Ngô Hoàng Q, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp G, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

(Hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2024).

Bị đơn: Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số E đường V, Khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1940.

Địa chỉ: Số A, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà L1: Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1960.

(Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2024).

(Anh Q có mặt tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị L2 có Đơn xin vắng mặt, bị đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 29/5/2024, Đơn yêu cầu không hòa giải ngày 12/9/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 25/12/2019 nguyên đơn và bà Lê Thị Mỹ L ký Hợp đồng ủy quyền số 14670, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng thực đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 387, tờ bản đồ số 15) và thửa 61, tờ bản đồ số 4, có tổng diện tích: 5.676,2m², đất chuyên trồng lúa nước, đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Thực tế đây là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) giữa nguyên đơn và bà Lê Thị Mỹ L và bà L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 60, 61 cho nguyên đơn.

Hai bên đã giao nhận đủ tiền và bàn giao đất xong, tuy nhiên lúc này nguyên đơn chưa làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Trong quá trình sử dụng đất bà Lê Thị Mỹ L có xây dựng hàng rào xung quanh khu đất và có để lại một phần đất trông ngoài hàng rào để xử lý nước thải nhưng thực tế là để thoát nước mưa, diện tích khoảng 500m² thuộc một phần thửa 60. Từ khi ký Hợp đồng ủy quyền với bà L đến nay nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Sau đó giữa bà Nguyễn Thị L1 và bà Lê Thị Mỹ L xảy ra tranh chấp liên quan phần đất này. Hiện tại vụ kiện giữa bà Nguyễn Thị L1 và bà Lê Thị Mỹ L kết thúc, theo Bản án số 23/2022 DS- ST Ngày 26/04/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long an đã tuyên: “*Vô hiệu một phần Hợp đồng ủy quyền số 14670, quyền số 07 TP/CC SCC/HĐGD ngày 25/12/2019 giữa bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Quang T do Văn phòng C chứng thực đối với một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ 4, diện tích 508,5m² tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.*” Việc này xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ bà L.

Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bà Lê Thị Mỹ L bồi thường giá trị QSDĐ diện tích 508,5m², thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 387, tờ bản đồ số 15), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo giá thị trường nhưng bà Lê Thị Mỹ L không thực hiện. Hiện tại phần đất trên nằm trong quy hoạch dự án khu đô thị S, đang được Nhà nước kê biên, áp giá đền bù với số tiền là 737.755.575 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Yêu cầu cá nhân bà Lê Thị Mỹ L bồi thường giá trị QSDĐ diện tích 508,5m², thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 387, tờ bản đồ số 15), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo khung giá đất Nhà nước áp giá bồi thường tại án khu đô thị S với số tiền là 737.755.575 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi lăm ngàn năm trăm bảy mươi lăm đồng*). Ngoài ra,

nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Lê Thị Mỹ L đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc gia nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các Văn bản tố tụng khác theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 có Đơn xin vắng mặt nhưng đã trình bày:

Theo Bản án phúc thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã xét xử:

1. Chấp nhận toàn bộ phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu Hợp đồng ủy quyền, huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 386842 ngày 17/3/1997 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn T1 đối với diện tích 508,5m² thuộc một phần thửa đất số 60 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 599958 vào sổ số 01459 QSDĐ/0206-LA ngày 25/8/1998 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Mai Văn H đối với diện tích 508,5m² thuộc một phần thửa đất số 60 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 841386 ngày 07/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Lê Văn N đối với diện tích 508,5m² thuộc một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 420783 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/5/2003 cho bà Lê Thị Mỹ L đứng tên đối với diện tích 508,5m² thuộc một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 với ông Mai Văn H1 do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 21/4/1998 đối với một phần thửa đất số 60 tờ bản đồ số 4 diện tích 508,5m², tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn H với ông Lê Văn N do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 14/01/2002 đối với một phần thửa đất số 60 tờ bản đồ số 4 diện tích 508,5m², tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 728/CN_ do Ủy ban nhân dân xã T, huyện B chứng thực ngày 16/4/2003 giữa ông Lê Văn N và bà Lê Thị Mỹ L đối với một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4, diện tích 508,5m², tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Vô hiệu một phần Hợp đồng ủy quyền số 14670, quyền số 07 THCC. SCC/HĐGD ngày 25/12/2019 giữa bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Quang T đó. Văn

phòng C chứng thực đối với một phần thửa đất số 60 tờ bản đồ 4, diện tích 508,5m², tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị L1 được quyền tiếp tục sử dụng và kê khai cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tích đất 508,5m² thuộc một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4 nay là thửa 387, tờ bản đồ số 15. Theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 780-2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 10/02/2019 thì diện tích 508,5m² đất có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông giáp: Thửa số 389.

Tây giáp: Thửa số 186 Nam giáp: Đường đất.

Bắc giáp: Thửa 331.

Bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, ông Lê Quang T có trách nhiệm điều chỉnh một phần diện tích trên Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Lê Thị Mỹ L.

Trường hợp bên phải thi hành án không nộp bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ, thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp (hoặc một phần diện tích trong Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp).

Do đó, nay bà đại diện cho bà Nguyễn Thị L1 xác định ông Lê Quang T khởi kiện bà Lê Thị Mỹ L để đòi lại số tiền nhận chuyển nhượng với diện tích đất 508,5m² thuộc một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4 nay là thửa 387, tờ bản đồ số 15 mà theo Bản án đã tuyên cho bà Nguyễn Thị L1, thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Hiện tại, ông T đã có Đơn kháng nghị Giám đốc thẩm đến Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh Bản án phúc thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An theo Biên nhận ngày 29/8/2023 đợi kết quả giải quyết Giám đốc thẩm đến Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật. Ngày 22/5/2024, ông T đã có Đơn xin rút lại Đơn kháng nghị Giám đốc thẩm nêu trên và nộp Đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Tài liệu chứng cứ theo Thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ số 19/TB-TA ngày 09/8/2024 do Tòa án lập.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn xác định: Ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án không còn chứng cứ nào khác để cung cấp cho Tòa án và không yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ. Đồng thời, không yêu cầu Tòa án triệu tập ai hoặc đưa thêm ai khác vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa sơ thẩm phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp “Đòi tài sản là tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng thẩm quyền.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo pháp luật tố tụng và những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung:

Ngày 25/12/2019 ông Lê Quang T và bà Lê Thị Mỹ L ký Hợp đồng ủy quyền số 14670, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng thực đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 387, tờ bản đồ số 15) và thửa 61, tờ bản đồ số 4, có tổng diện tích 5.676,2m², đất chuyên trồng lúa nước, đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Thời hạn ủy quyền ghi tại Hợp đồng là 10 năm và là loại hợp đồng không có thù lao. Ông T có quyền nhân danh bà L toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất nói trên để thế chấp đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thuê đất... Ông T trình bày thực tế đây là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn và bà Lê Thị Mỹ L và bà L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 60, 61 cho nguyên đơn. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và bàn giao đất xong, bà L đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do, cũng không có Văn bản trình bày ý kiến đối với vụ án này nên xem như bà L tự từ bỏ quyền có ý kiến, quyền có yêu cầu phản tố của mình. Bà L đã nhận tiền từ ông T không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp từ giao dịch này. Do đó, căn cứ các Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì xác định giao dịch giữa bà L và ông T là giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, hai bên lập Hợp đồng ủy quyền chứ không lập Hợp đồng chuyển nhượng nhưng việc giao tiền, nhận đất đã thực hiện xong, ông T nhận đất và quản lý sử dụng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và bà L, có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, ông T chưa thực hiện việc đăng ký biến động, thì bà Nguyễn Thị L1 khởi kiện bà Lê Thị Mỹ L về việc buộc bà L phải trả lại phần đất lấn chiếm với diện tích 508,5m² thuộc một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4 (nay thửa 387, tờ bản đồ số 15). Nội dung vụ việc đã được Tòa án hai cấp xét xử tuyên “...*Vô hiệu một phần Hợp đồng ủy quyền số 14670, quyển số 07 THCC. SCC/HĐGD ngày 25/12/2019 giữa bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Quang T đó. Văn phòng C chứng thực đối với một phần thửa đất số 60 tờ bản đồ 4, diện tích 508,5m², tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Bà Nguyễn Thị L1 được quyền tiếp tục sử dụng và kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 508,5m² thuộc một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4 nay là thửa 387, tờ bản đồ số 15...*”.

Tại mục [6], trang số 12 của Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã nhận định về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu “...*đối với ông Lê Quang T Tòa án đã tổng đạt văn bản cho thời gian để có yêu cầu độc lập nhưng ông T không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết. Trường hợp có tranh chấp được giải quyết trong vụ án khác...*”. Xét thấy, ông T nhận chuyển nhượng từ bà L thửa 60 và thửa 61 có tổng diện tích 5.676,2m², đất chuyên trồng lúa nước, đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An, khi nhận chuyển nhượng, ông T trình bày bà L có làm hàng

rào xung quanh phần đất nhưng chừa lại khoảng 500m² ngoài hàng rào để thoát nước mưa. Ông T vẫn sử dụng toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng. Sau này, khi Toà án tuyên phần đất khoảng 500m² thuộc quyền sở hữu của bà L1 thì ông có yêu cầu bà L trả lại số tiền tương ứng với phần diện tích này nhưng bà không đồng ý. Ông T và bà L thoả thuận chuyển nhượng tổng cộng diện tích 5.676,2m² thuộc hai thửa 60 và 61. Tuy nhiên, phần đất ông T nhận chuyển nhượng đến nay bị thiếu 508,5m² so với thoả thuận ban đầu do phần này được Toà án tuyên thuộc quyền sử dụng của bà L1. Như vậy, ông T yêu cầu bà L thanh toán lại cho ông T phần giá trị tương ứng phần diện tích đất ông T nhận thiếu theo thoả thuận là có căn cứ.

Hiện nay, diện tích 508,5m² thuộc một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4 nay là thửa 387, tờ bản đồ số 15, đã bị quy hoạch theo Quyết định số 13266/QĐ-UBND ngày 10/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc thu hồi đất của bà Nguyễn Thị L1; Bảng chiết tính ngày 31/10/2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và dịch vụ tài nguyên môi trường tỉnh L đã xác định giá trị diện tích 508,5m² được bồi thường số tiền là 737.755.575 đồng. Bà L1 đã nhận tiền bồi thường đối với phần diện tích này và bà Lê Thị Mỹ L cũng không có ý kiến hay khiếu nại bà L1 về việc nhận tiền bồi thường. Do đó, ông T yêu cầu bà L phải có trách nhiệm thanh toán khoản tiền này cho ông T là có căn cứ và phù hợp quy định tại các Điều 163, 166, 440, 444 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên căn cứ vào các Điều 116, 117, 129, 163, 166, 440, 444, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1]. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đòi lại tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 387, tờ bản đồ số 15), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nên xác định tranh chấp trong vụ án là “*Đòi tài sản là tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm thuộc Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

[2]. Xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án:

Theo Đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện cá nhân bà Lê Thị Mỹ L nên căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định bà Lê Thị Mỹ L là bị đơn. Bà Nguyễn Thị L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà Nguyễn Thị Xuân D là vợ của ông Lê Quang T đã có Bản ý kiến không liên quan đến việc xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L, đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia tố tụng nên không xác định bà D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3]. Bị đơn bà Lê Thị Mỹ L đã được Toà án triệu tập họp lệ lần thứ 02 vắng mặt không có lý do. Bà Nguyễn Thị L2, là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L1 có Đơn xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng của vụ án. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt theo qui định pháp luật.

Về nội dung tranh chấp:

[4]. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/12/2019 nguyên đơn và bà Lê Thị Mỹ L ký Hợp đồng ủy quyền số 14670, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng thực đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 387, tờ bản đồ số 15) và thửa 61 tờ bản đồ số 4, có tổng diện tích 5.676,2m², đất chuyên trồng lúa nước, đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Thực tế đây là Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bà Lê Thị Mỹ L. Bởi vì, bà L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa đất số 60, 61 cho nguyên đơn. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và bàn giao đất xong được các bên thừa nhận nên căn cứ các Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì Hợp đồng nêu trên có giá trị pháp lý. Bà L đã nhận tiền từ ông T không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp từ giao dịch này. Tuy nhiên, ông T chưa thực hiện việc đăng ký biến động các thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ bà L, thì bà Nguyễn Thị L1 khởi kiện bà Lê Thị Mỹ L về việc buộc bà L phải trả lại phần đất lấn chiếm với diện tích 508,5m² thuộc một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4 nay là thửa 387, tờ bản đồ số 15. Nội dung vụ việc đã được Tòa án xét xử “...*Vô hiệu một phần Hợp đồng ủy quyền số 14670, quyền số 07 THCC. SCC/HĐGD ngày 25/12/2019 giữa bà Lê Thị Mỹ L và ông Lê Quang T đó. Văn phòng C chứng thực đối với một phần thửa đất số 60 tờ bản đồ 4, diện tích 508,5m², tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Bà Nguyễn Thị L1 được quyền tiếp tục sử dụng và kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 508,5m² thuộc một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4 nay là thửa 387, tờ bản đồ số 15...*”.

Tại mục [6], trang số 12 của Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã nhận định về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu “...*đối với ông Lê Quang T Tòa án đã tổng đạt văn bản cho thời gian để có yêu cầu độc lập nhưng ông T không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết. Trường hợp có tranh chấp được giải quyết trong vụ án khác...*”. Do đó, ngày 29/5/2024, nguyên đơn đã nộp Đơn khởi kiện bị đơn về việc đòi lại tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích nêu trên. Bản án có hiệu lực pháp luật không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục Giám đốc thẩm đã tuyên buộc bà L phải trả cho bà L1 đối với phần diện tích đã chuyển nhượng mà bà L đã nhận tiền của nguyên đơn. Như vậy, có đủ căn cứ xác định bị đơn bà L đã nhận tiền chuyển nhượng của nguyên đơn đối với phần diện tích nêu trên nhưng đến nay nguyên đơn vẫn chưa đăng ký biến động sang tên phần diện tích này. Đồng thời, diện tích 508,5m² thuộc một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 387, tờ

bản đồ số 15), đã bị quy hoạch theo Quyết định số 13266/QĐ-UBND ngày 10/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc thu hồi đất của bà Nguyễn Thị L1; Bảng chiết tính ngày 31/10/2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và dịch vụ tài nguyên môi trường tỉnh L đã xác định giá trị diện tích 508,5m² được bồi thường số tiền là 737.755.575 đồng. Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà L1 đã xác nhận hiện tại bà L1 đã nhận tiền bồi thường đối với phần diện tích này và bà Lê Thị Mỹ L cũng không có ý kiến hay khiếu nại bà L1 về việc nhận tiền bồi thường. Căn cứ các Điều 163, 166, 440, 444 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Quang T. Buộc bị đơn bà Lê Thị Mỹ L có nghĩa vụ thanh toán tiền trong Hợp đồng ủy quyền (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cho ông Lê Quang T với số tiền là 737.755.575 đồng, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức tham gia phiên tòa.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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. Buộc bị đơn bà Lê Thị Mỹ L phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn thuộc đối tượng miễn án phí nên không hoàn trả tiền tạm ứng án phí theo qui định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39, Điều 227 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 163, 166, 440, 444, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang T đối với bị đơn bà Lê Thị Mỹ L về việc tranh chấp “Đòi tài sản là tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Buộc bị đơn bà Lê Thị Mỹ L có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Quang T số tiền là 737.755.575 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng*).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có Đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Lê Thị Mỹ L phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 33.510.224 đồng (*Bằng chữ: Ba mươi ba triệu năm trăm mười nghìn hai trăm hai mươi bốn đồng*). Nguyên đơn thuộc đối tượng miễn án phí nên không hoàn trả tiền tạm ứng án phí theo qui định.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. “Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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”.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Ngọc Ân Dương Công Danh

Cao Thị Thới