

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYÊN
TỈNH AN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **285/2023/DS-ST**
Ngày 03/11/2023
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 THÀNH PHỐ LONG XUYÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Thanh Tân
- Bà Nguyễn Thị Thu Cúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Hiếu - Thư ký Tòa án

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên
tòa:** Ông Võ Phan Hưng - Kiểm sát viên

Ngày 03 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 204/2023/TLST-DS ngày 15/5/2023, về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 436/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn K, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số F Đ, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn K1:*
Bà Hồ Hoàng P - Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. Trụ sở văn phòng: Số H B, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo xác nhận số 30/XN-TA ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lương Đức T, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số C đường N, khóm B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

Nơi ở hiện nay: Tổ B, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang

2.2. Bà Quách Lệ H, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số E, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

2.3. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 08 đường Dự Định 6, khóm 4, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH T2

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Đức T

Địa chỉ: Số E, Quốc lộ I, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn K, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có mặt; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Phần trình bày tại phiên tòa của ông Trần Văn K thể hiện nội dung:*

Căn cứ theo biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty TNHH T2 Long Xuyên ngày 11/11/2021, về việc thỏa thuận nội dung tất toán nợ vay ngân hàng và bán “ tài sản cá nhân đồng sở hữu là quyền sử dụng đất” có liên quan đến tài sản công ty. Bán đất để trả nợ cho ngân hàng, phần còn lại sẽ chia tiền cho các thành viên, cụ thể:

+ Bán đất kho 18.000.000.000 đồng

+ Bán đất văn phòng 13.000.000.000 đồng

Tổng cộng là 31.000.000.000 đồng, trong đó: trả nợ ngân hàng 6.400.000.000 đồng, còn lại chia đều cho 4 người 24.600.000.000 đồng, mỗi người được chia là 6.150.000.000 đồng.

Xác định bán “ tài sản cá nhân đồng sở hữu là quyền sử dụng đất” cả bốn người cùng đã thống nhất bán đất gồm các thửa đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 493993, số vào sổ 00586 QSDĐ/Ae do Ủy ban nhân dân tỉnh A cấp ngày 20/8/2001 mang tên ông Lương Đức T đồng sử dụng đất với ông Trần Văn K, bà Trần Thị Mỹ L, bà Quách Lệ H + Đinh kèm Hồ sơ kỹ thuật khu đất số 2066/Lx2001 do Sở Đ ký ngày 23/7/2001 và T1 bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 05, 124, tờ bản đồ số 0088, số Phát hành GCN: S493993, số vào sổ 00586 QSDĐ/Ae

2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 590414, số vào sổ CH01841 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 03/10/2012 cho ông Lương Đức T cùng sử dụng đất với ông Trần Văn K, bà Trần Thị Mỹ L, bà Quách Lệ H;

3/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 114121, số vào sổ CH01752 do Ủy ban nhân dân thành phố L

cấp ngày 03/10/2012 cho bà Trần Thị Mỹ L cùng sử dụng đất với ông Trần Văn K, bà Quách Lệ H, ông Lương Đức T;

4/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 590432, số vào sổ CH01854 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 03/10/2012 cho bà Quách Lệ H cùng sử dụng đất với ông Trần Văn K, bà Trần Thị Mỹ L, ông Lương Đức T;

Theo nội dung Biên bản ngày 11/11/2021 thống nhất thỏa thuận thì ông là người lại đất văn phòng với số tiền là 13.000.000.000 đồng, trừ đi số tiền ông được chia là 6.150.000.000 đồng, ông còn phải nộp thêm số tiền 6.850.000.000 đồng. Ngày 28/11/2021, ông đã nộp đủ số tiền 6.850.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông T, bà L, bà H không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông.

Ông K xác định ông không có khởi kiện ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L với tư cách thành viên công ty mà ông xác định chỉ khởi kiện đối với ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L với tư cách cá nhân yêu cầu cả 03 người này có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đề nghị liên quan đến các khoản tiền nợ của công ty, thành viên công ty không liên quan trong vụ kiện này thì đề nghị không xem xét, giải quyết theo quy định chỉ xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các cá nhân với nhau. Tranh chấp giữa các thành viên, các khoản tiền báo cáo thuế, báo cáo tài chính phải được giải quyết ở một vụ án khác.

Nay, ông K yêu cầu Tòa án giải quyết: công nhận hợp đồng đối với thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên bản ngày 11/11/2021, ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L có nghĩa vụ thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển sang cho ông K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền xong, nhận bàn giao tài sản và yêu cầu được nhận bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện các thủ tục sang tên theo quy định. Tại phiên tòa, ông K xác định trong ý kiến tình bày thì đối với số tiền nợ ngân hàng ông có ghi số chẵn là 6,4 tỷ đồng còn lại số tiền 26.636.842 đồng thì ông xác định chia làm 4 thì ông đồng ý tự nguyện trả số tiền 19.977.632 đồng lại cho công ty sau khi trừ đi $\frac{1}{4}$ số tiền của ông.

** Phần trình bày của bị đơn ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L trong quá trình giải quyết vụ án và theo đơn ngày 07/8/2023 xin vắng mặt thể hiện nội dung:*

Theo Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty TNHH T2 Long Xuyên ngày 11/11/2021, tất cả các thành viên công ty bao gồm Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L và ông thống nhất thỏa thuận: Phần đất Văn phòng của công ty C cho ông Trần Văn K, gồm:

+ Diện tích 601,10 m², thửa đất số 5, tờ bản đồ số 088, mục đích sử dụng là T, LNK theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00586 QSDĐ/Ae do UBND thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L ngày 20/6/2001

+ Diện tích 208,3 m², thửa đất số 102, tờ bản đồ số 45, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận QSDĐ số BK 590414 do UBND thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L ngày 03/10/2012

Giá chuyển nhượng là 13.000.000.000 đồng (*Mười ba tỷ đồng*), ông Trần Văn K có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan công chứng soạn thảo hợp đồng và thông báo cho ông bà biết thời gian, địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên.

Trong quá trình giải quyết trước đây thì có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Minh H1 nhưng do nội bộ liên quan đến các vấn đề của công ty chưa thực hiện xong nên mặc dù đã thực hiện ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc công chứng và thủ tục sang tên không thể hoàn tất

Các ông bà xác định liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K khởi kiện yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K thì ông bà không đồng ý. Vì, ông Trần Văn K có yêu cầu thực hiện xong về báo cáo thuế và nộp bổ sung khoản tiền liên quan đến số tiền sau khi đối chiếu các khoản và khấu trừ vì công ty phải trả tiền các khoản mà không có tiền mặt dẫn đến ông bà ứng trước số tiền 505.788.000 đồng thay cho ông K cộng vào nguồn quỹ dự phòng nhưng đến nay công ty không còn hoạt động, ông bà thực hiện xong nghĩa vụ còn ông K không đồng ý giao lại số tiền này

Trong trường hợp ông K xác định đây là tài sản của 04 người với tư cách cá nhân thì đề nghị ông K trả đủ số tiền chuyển nhượng là 13 tỷ đồng nếu ông K cho rằng không liên quan đến thành viên của công ty C1 bàn giao tài sản. Ông K thực hiện xong nghĩa vụ trả đủ tiền theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K ngày 11/11/2021 là 13 tỷ đồng thì ông bà đồng ý ký thủ tục chuyển nhượng cho ông K đúng quy định

Ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên cho các ông bà được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, đối chất và phiên xét xử trong vụ tranh chấp.

- *Phần trình bày của người có quyền có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T2 vắng mặt nhưng có tờ tự khai ngày 07/8/2023, thể hiện nội dung:*

Công ty TNHH T2 (gọi tắt là Công ty T2) được thành lập trên cơ sở vốn góp bằng nhau của bốn thành viên, cụ thể là: Lương Đức T, Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L.

Theo Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty TNHH T2 Long Xuyên ngày 11/11/2021, tất cả các thành viên công ty bao gồm Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L và ông Lương Đức T thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng phần đất làm trụ sở văn phòng của công ty cho ông Trần Văn K, cụ thể:

+ Diện tích 601,10 m², thửa đất số 5, tờ bản đồ số 088, mục đích sử dụng là T, LNK theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00586 QSDĐ/Ae do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, ông Trần Văn K, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L ngày 20/6/2001.

+ Diện tích 208,3 m², thửa đất số 102, tờ bản đồ số 45, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận QSDĐ số BK 590414 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, ông Trần Văn K, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L ngày 03/10/2012.

Giá chuyển nhượng là 13.000.000.000 đồng (*Mười ba tỷ đồng*), ông Trần Văn K có nghĩa vụ liên hệ với phòng C2 hợp đồng và thông báo cho ông T, bà H, bà L biết thời gian, địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Quá trình giao kết, xác lập hợp đồng trên, do nội bộ của công ty có một số vấn đề chưa giải quyết xong nên việc xác lập hợp đồng này chưa hoàn thành.

Cụ thể là vào cuối năm 2021, cả bốn thành viên công ty đều thống nhất ngưng hoạt động, công ty không kinh doanh nữa nên đồng ý bán trụ sở và các tài sản kèm theo của Công ty cho ông K. Công ty đã tiến hành các thủ tục giải thể nhưng đến nay việc báo cáo quyết toán thuế chưa hoàn tất nên chưa giải thể Công ty được.

Để hoàn tất thủ tục giải thể, công ty P1 hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với cơ quan thuế, thanh lý tài sản và thanh toán các khoản nợ khác của công ty. Và trong quá trình thực hiện các nghĩa vụ này, các thành viên của Công ty T2 đã thống nhất mỗi thành viên nộp số tiền 505.788.000 đồng vào quỹ dự phòng của công ty để công ty hoàn tất các nghĩa vụ tài chính.

Trong đó, ba thành viên là ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L mỗi người đã nộp 505.788.000 đồng x 3 = 1.517.364.000 đồng, còn ông Trần Văn K đến nay vẫn chưa nộp cho công ty 505.788.000 đồng. Số tiền này công ty đã sử dụng để nộp thuế, thanh toán các khoản nợ của công ty đối với khách hàng, thực hiện thủ tục giải thể.

Về việc ông K yêu cầu Tòa án buộc các thành viên của công ty: ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L phải làm thủ tục sang tên chuyển nhượng diện tích đất 601,10 m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00586 QSDĐ/Ae cấp ngày 20/6/2001 và diện tích 208,3 m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số BK 590414 cấp ngày 03/10/2012 thì Công ty TNHH T2 không có ý kiến vì đây là tài sản đồng sở hữu của các cá nhân.

Hiện tại, Công ty T2 đang đặt địa chỉ trụ sở hoạt động tại đó. Giấy phép kinh doanh của Công ty T2 vẫn còn giá trị và cơ quan thuế cũng đang quản lý công ty tại địa chỉ này. Công ty T2 chưa giải thể nên việc sang tên chuyển nhượng diện tích đất quan thuế trên cho ông K sẽ ảnh hưởng đến việc quyết toán thuế của công ty. Cơ quan thuế đang cho rằng công ty đang bỏ địa chỉ, chưa thực hiện báo cáo thuế. Ông Trần Văn K là thành viên của Công ty T2 chịu trách nhiệm báo cáo và quyết toán thuế, nhưng đến nay ông K không báo cáo quyết toán thuế để giải thể Công ty, cũng không nộp thêm khoản tiền 505.788.000 đồng để công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Tại phiên tòa:

+ Ông Trần Văn K giữ yêu cầu khởi kiện và đối với số tiền nợ ngân hàng ông có ghi số chẵn là 6,4 tỷ đồng còn lại số tiền 26.636.842 đồng thì ông xác định chia làm 4 thì ông đồng ý tự nguyện trả số tiền 19.977.632 đồng lại cho công ty sau khi trừ đi $\frac{1}{4}$ số tiền của ông; Bị đơn ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xin vắng mặt không tham gia phiên tòa.

+ Luật sư Hồ Hoàng P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn K đưa ra các quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc bị đơn ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông K được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Cho ông K được nhận lại bản chính của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K. Buộc ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L có nghĩa vụ thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông K theo Biên bản họp hội đồng thành viên ngày 11/11/2021 của Công ty TNHH T2

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L có đơn ngày 07/8/2023 xin vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T2 có yêu cầu xin vắng mặt không tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về thẩm quyền:

[2.1] Ông Trần Văn K khởi kiện yêu cầu ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên bản họp ngày 11/11/2021.

[2.2] Hội đồng xét xử xác định đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K đây là tranh chấp về giao dịch dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 và các đương sự và giao dịch trên địa bàn thành phố L theo điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự và quan hệ tranh chấp được xác định để giải quyết đối với vụ án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 500 của Bộ luật Dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

[2.3] Tại phiên tòa, ông Trần Văn K có yêu cầu đối với chi phí và tiền thuế thực hiện thủ tục sang tên buộc ông T, bà H, bà L có trách nhiệm nộp thuế theo quy định, Hội đồng xét thấy đây là yêu cầu nằm ngoài phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và ông K cũng xác nhận từ trước đến nay ông chưa có ý kiến hay yêu cầu này, đối với ý kiến này vượt quá yêu cầu khởi kiện thì ông K xác định không còn yêu cầu đối với chi phí và tiền thuế nên Hội đồng xét xử không xét, giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Các đương sự trong vụ án đều thống nhất ý kiến trình bày Công ty TNHH T2 (gọi tắt là Công ty T2) được thành lập trên cơ sở vốn góp bằng nhau của bốn thành viên, cụ thể là: ông Lương Đức T, ông Trần Văn K, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L.

[3.2] Vào cuối năm 2021, cả bốn thành viên công ty đều thống nhất ngưng hoạt động, công ty không kinh doanh nữa nên đồng ý bán trụ sở và các tài sản kèm theo của Công ty cho ông K. Theo Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty TNHH T2 Long Xuyên ngày 11/11/2021, tất cả các thành viên công ty bao gồm ông Trần Văn K, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L và ông Lương Đức T thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng phần đất làm trụ sở văn phòng của công ty cho ông Trần Văn K, cụ thể:

+ Diện tích 601,10 m², thửa đất số 5, tờ bản đồ số 088, mục đích sử dụng là T, LNK theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00586 QSDĐ/Ae do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, ông Trần Văn K, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L ngày 20/6/2001.

+ Diện tích 208,3 m², thửa đất số 102, tờ bản đồ số 45, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận QSDĐ số BK 590414 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, ông Trần Văn K, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L ngày 03/10/2012.

[3.3] Giá chuyển nhượng các bên thống nhất là 13.000.000.000 đồng (*Mười ba tỷ đồng*), ông Trần Văn K có nghĩa vụ liên hệ với phòng C2 hợp đồng và thông báo cho các thành viên biết thời gian, địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giao kết, xác lập hợp đồng trên, do nội bộ của công ty có

một số vấn đề chưa giải quyết xong nên việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn thành.

[4] Hội đồng xét xử nhận thấy các đương sự ông Lương Đức T, ông Trần Văn K, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L và Công ty TNHH T2 đều xác định thống nhất các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K và đây là tài sản của cá nhân ông K, ông T, bà H, bà L không phải tài sản thuộc sở hữu của công ty và thống nhất giá chuyển nhượng, tính theo tỷ lệ thành viên để chia và xác định tỷ lệ trừ đi số tiền ông K được chia là 6.150.000.000 đồng, ông K còn phải nộp thêm số tiền 6.850.000.000 đồng. Ngày 28/11/2021, ông K đã nộp đủ số tiền 6.850.000.000 đồng và tài sản đã giao cho ông K quản lý, sử dụng từ năm 2021 đến nay, cũng như tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/10/2023 thì tài sản hiện nay đang được ông K đang quản lý, sử dụng nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 92 để xác định giữa các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đủ tiền và giao đất cho ông K quản lý, sử dụng là có thật và phù hợp theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự

[5] Việc chuyển nhượng giữa ông K với ông T, bà H, bà L về thỏa thuận là phù hợp theo quy định của pháp luật, ông K đã thực hiện xong việc giao tiền theo biên nhận ngày 28/11/2021, ông K cũng đã nhận bàn giao đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng xong, việc ông K chưa thực hiện lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng, chứng thực, cũng như chưa thực hiện xong việc đăng ký vào sổ địa chính không phải do lỗi của ông K vì trong quá trình tòa án xem xét, giải quyết thì giữa các bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3 có ghi nội dung thỏa thuận giữa ông K, ông T, bà H, bà L đối với diện tích đất 601,10 m², thửa đất số 5, tờ bản đồ số 088, mục đích sử dụng là T, LNK theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00586 QSDĐ/Ae do UBND thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L ngày 20/6/2001 và diện tích 208,3 m², thửa đất số 102, tờ bản đồ số 45, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận QSDĐ số BK 590414 do UBND thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L ngày 03/10/2012, nhưng chưa được công chứng, chứng thực

[6] Phía bị đơn xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các không thể sang tên do ông K không làm hợp đồng và yêu cầu các ông bà đến văn phòng công chứng nào nên chưa thể thực hiện được việc ký hợp đồng và làm thủ tục sang tên. Đối với nội dung này thì nhận thấy các đương sự đều thống nhất chuyển nhượng các quyền sử dụng đất trên cho ông K, khi tòa án thụ lý các đương sự có đến văn phòng công chứng Huỳnh Minh H1 để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa công chứng với bản dự thảo hợp đồng chuyển nhượng cho thấy các đương sự đều có sự thống nhất chuyển nhượng, còn việc chưa thể hoàn thành được hợp đồng chuyển nhượng thì tại văn bản ngày 20/7/2023 của Văn phòng C3 (bút lục số 194) thể hiện nội dung: Văn phòng C3 có nhận được công văn số 338/CV.TA ngày 10/7/2023 về việc hỗ trợ cung cấp thông tin. Căn cứ nội dung yêu cầu, Văn phòng C4 thông tin:

[6.1] Các ông bà: Trần Văn K, Lương Đức T, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L có đến Văn phòng công chứng Huỳnh Minh H1 yêu cầu hỗ trợ soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau nhiều lần thương lượng, thỏa thuận các bên thống nhất như nội dung hợp đồng đã soạn thảo và ký tên vào bản dự thảo hợp đồng để làm cơ sở niềm tin thực hiện các bước tiếp theo (sau khi chấm dứt tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên).

[6.2] Để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bản dự thảo hợp đồng nói trên, Văn phòng công chứng Huỳnh Minh H1 yêu cầu các bên phải cung cấp bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trong hợp đồng. Tuy nhiên, cho đến nay các ông bà nêu trên không cung cấp và cũng không đến Văn phòng công chứng Huỳnh Minh H1 cho biết thông tin hoặc có ý kiến khác. Vì vậy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trong Công văn 338/CV.TA của TAND thành phố Long Xuyên là bản dự thảo hợp đồng chưa được công chứng. Do, các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không cung cấp hồ sơ giấy tờ (bản chính) cho Văn phòng công chứng theo quy định pháp luật, do đó Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Bên A: Lương Đức T, Trần Thị Mỹ L, Quách Lệ H và Bên B: Trần Văn K không đủ điều kiện để công chứng. Nay, hợp đồng này cũng không còn giá trị để thực hiện công chứng theo quy định (Tính chính xác về thời gian giao kết hợp đồng).

[6.3] Thỏa thuận của hai bên xuất phát từ việc tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên được xác định đây là hợp đồng dân sự mà cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 500, giao dịch giữa các bên đã thống nhất giao tài sản cho ông K quản lý sử dụng, ông K giao đủ tiền nên không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

“Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. *Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.*

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”*

[6.4] Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”, tại thời điểm các bên ký kết thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng từ ngày 11/11/2021 cho đến nay nhưng

ông K vẫn không thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên mặc dù thỏa thuận và giao tiền đủ theo thỏa thuận nhưng giữa các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì các đương sự đều trình bày nguyên nhân vẫn đề nội bộ nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên cho ông K

[7] Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất chưa thể hoàn thành nhưng các bên đã giao tài sản là diện tích đất cho ông K quản lý, sử dụng nên ông K chỉ yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông K thực hiện việc làm thủ tục sang tên nên Hội đồng xét thấy giữa các đương sự thống nhất đối với việc chuyển nhượng và giá chuyển nhượng là 13.000.000.000 đồng theo biên nhận ngày 28/11/2021 (bút lục số 22) cũng như bàn giao xong diện tích đất nên công nhận thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích đất 601,10 m², thửa đất số 5, tờ bản đồ số 088, mục đích sử dụng là T, LNK theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00586 QSDĐ/Ae do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L ngày 20/6/2001 và diện tích 208,3 m², thửa đất số 102, tờ bản đồ số 45, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận QSDĐ số BK 590414 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L ngày 03/10/2012.

[8] Đối với bản chính của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn đã giao cho Tòa án giữ xét các thủ tục thực hiện việc kê khai đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ xuất trình cho cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thủ tục kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên Hội đồng giao trả lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[8.1] Ông Trần Văn K được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 601,10 m², thửa đất số 5, tờ bản đồ số 088, mục đích sử dụng là T, LNK theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00586 QSDĐ/Ae do UBND thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L ngày 20/6/2001 và Diện tích 208,3 m², thửa đất số 102, tờ bản đồ số 45, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận QSDĐ số BK 590414 do UBND thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L ngày 03/10/2012.

[8.2] Đối với các vật kiến trúc có trên diện tích đất gồm văn phòng, 05 xe tải, 01 xe honda được chuyển nhượng kèm theo đối với diện tích đất giao cho ông K quản lý giữa các đương sự không có tranh chấp cũng như không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[8.3] Riêng, đối với ý kiến của bị đơn ông Lương Đức T, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L và Công ty TNHH T2 liên quan đến tiền thực hiện xong về báo cáo thuế, nộp bổ sung khoản tiền liên quan đến số tiền sau khi đối chiếu các khoản, khấu trừ mà không có tiền mặt vào nguồn quỹ dự phòng liên quan đến việc giải thể công ty và ý kiến ông K trình bày thì đối với số tiền nợ ngân hàng ghi số chẵn là 6,4 tỷ đồng

còn lại số tiền 26.636.842 đồng thì ông K đồng ý tự nguyện trả số tiền 19.977.632 đồng lại cho công ty sau khi trừ đi ¼ số tiền của ông thì Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trong trường hợp liên quan đến các khoản tiền và thủ tục giải thể Công ty TNHH T2 sẽ được tách ra xem xét, giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn K tự nguyện nộp số tiền 500.000 đồng (*Năm trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, việc tự nguyện nộp chi phí xem xét, thẩm định của ông K là phù hợp và không trái với quy định pháp luật nên được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo Biên bản giao nhận tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên. Ông K đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[10.1] Yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K được chấp nhận nên ông K được nhận lại tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) mà ông K đã nộp theo biên lai thu số 0001298 ngày 20/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên theo quy định tại khoản 1 điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và Điều 26 của 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

[10.2] Ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo quy định tại khoản 1 điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

+ Khoản 2 Điều 129, Điều 166, Điều 189, Điều 190, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

+ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 143, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 150, Điều 186, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 232, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Điều 95, khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

+ Điều 26 của 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 yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty TNHH T2 Long Xuyên ngày 11/11/2021, giữa ông Trần Văn K, ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L đối với diện tích đất 601,10 m², thửa đất số 5, tờ bản đồ số 088, mục đích sử dụng là T, LNK theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00586 QSDĐ/Ae do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L ngày 20/6/2001 và diện tích 208,3 m², thửa đất số 102, tờ bản đồ số 45, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 590414 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông Lương Đức T, Trần Văn K, Quách Lệ H, Trần Thị Mỹ L ngày 03/10/2012. Giá chuyển nhượng là 13.000.000.000 đồng (*Mười ba tỷ đồng*). Vị trí khu đất tọa lạc tại phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.2. Ông Trần Văn K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

1.3. Ông Trần Văn K được nhận bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 493993, số vào sổ 00586 QSDĐ/Ae do Ủy ban nhân dân tỉnh A cấp ngày 20/8/2001 mang tên ông Lương Đức T đồng sử dụng đất với ông Trần Văn K, bà Trần Thị Mỹ L, bà Quách Lệ H + Đính kèm Hồ sơ kỹ thuật khu đất số 2066/Lx2001 do Sở Đ ký ngày 23/7/2001 và T1 bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 05, 124, tờ bản đồ số 0088, số Phát hành GCN: S493993, số vào sổ 00586 QSDĐ/Ae; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 590414, số vào sổ CH01841 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 03/10/2012 cho ông Lương Đức T cùng sử dụng đất với ông Trần Văn K, bà Trần Thị Mỹ L, bà Quách Lệ H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 114121, số vào sổ CH01752 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 03/10/2012 cho bà Trần Thị Mỹ L cùng sử dụng đất với ông Trần Văn K, bà Quách Lệ H, ông Lương Đức T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 590432, số vào sổ CH01854 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 03/10/2012 cho bà Quách Lệ H cùng sử dụng đất với ông Trần Văn K, bà Trần Thị Mỹ L, ông Lương Đức T sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn K tự nguyện nộp số tiền 500.000 đồng (*Năm trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo Biên bản giao nhận tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2023 của Tòa

án nhân dân thành phố Long Xuyên. Ông K đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Trần Văn K được nhận lại tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) mà ông K đã nộp theo biên lai thu số 0001298 ngày 20/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên

3.2. Ông Lương Đức T, bà Quách Lệ H, bà Trần Thị Mỹ L phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Long Xuyên.

* Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư ngụ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a và 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự “Đề thi hành”;
- VKSND.TPLX;
- TAND.An Giang;
- Lưu: hồ sơ;VP.

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

Trịnh Ngọc Thúy

