

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 112/2024/DSST

Ngày: 24 - 9 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC-TỈNH ĐỒNG THÁP

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Hoàng Minh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thiện Đào Duyên.

2. Bà Trần Hồng Vân.

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Hoàng Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2024/QĐST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Nguyễn An K, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp: Anh Lê Văn T, sinh năm 1972. Địa chỉ: 14 ĐS A Tổ B, ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Huỳnh Thị T1, sinh năm 1978. Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Chị Phan Thị Ngọc Đ, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số B, khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp: Anh Lâm Tấn N, sinh năm 1980 Địa chỉ: Số B, đường B, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ; là đại diện theo ủy quyền.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình tham gia tố tụng Nguyên đơn Nguyễn An K, Huỳnh Thị T1 trình bày, cũng như tại phiên tòa anh Lê Văn T đại diện anh Nguyễn An K trình bày:

Vào năm 2023, do hoạt động kinh doanh gặp khó khăn nên Công ty TNHH một thành viên K1 có nguy cơ bị nợ xấu. Ngân hàng B lo lắng công ty không trả được nợ nên đã liên hệ với anh K, chị T1 (chủ công ty K1) và tư vấn phương án cơ cấu nợ, sau đó các bên đã đạt được thỏa thuận về phương án cơ cấu nợ cụ thể: Anh K, chị T1 chuyển nhượng cho chị Đ thửa 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.383m² và nhà xưởng trên đất có diện tích 3.035,6m², tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, còn phía chị Đ sẽ đứng ra thanh toán tiền vay của Công ty K1 cho Ngân hàng và Ngân hàng sẽ xóa thế chấp đối với tài sản này để sang tên cho chị Đ. Sau đó chị Đ đã thực hiện việc thanh toán khoản vay cho Ngân hàng xong nên Ngân hàng đã xóa thế chấp, nên anh K, chị T1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023, theo số công chứng 458, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/02/2023, tại Phòng C để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà xưởng cho chị Đ với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 16.000.000.000 đồng, chị Đ đã được đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà xong, đồng thời cũng đã được giao tài sản để quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, giữa anh K, chị T1 và chị Đ có thỏa thuận là trong thời hạn 23 tháng thì anh K, chị T1 có quyền nhận chuyển nhượng lại tài sản trên với giá 33.000.000.000 đồng, các bên có lập Vi bằng số 06/2023/VB-TPLSD ngày 28/02/2023 để làm căn cứ.

Qua xem xét thẩm định, giữa anh K, chị T1 và chị Đ đã thống nhất các tài sản được thực hiện chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 gồm có:

- Quyền sử dụng đất thửa 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.383m².
- Hàng rào bảo vệ khuôn viên thửa đất;
- Căn nhà xưởng trên đất có diện tích 3.035,6m² và tài sản bên trong nhà xưởng gồm: 01 phòng kỹ, 01 phòng nhà ăn, 03 phòng khách, 03 phòng nhà nghỉ xây gạch ốp gạch men và 01 phòng kiểm phẩm bằng kính cường lực.

Bên trong nhà xưởng còn có dây chuyền máy móc, thiết bị lau bóng gạo, các đương sự xác định dây chuyền máy móc, thiết bị lau bóng gạo không nằm

trong thỏa thuận giao dịch theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 mà nằm trong một thỏa thuận giao dịch khác hiện đang được Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ thụ lý, giải quyết, nên không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này.

Ngoài ra, trên đất còn có 01 căn nhà 01 trệt 02 lầu do anh K, chị T1 xây dựng. Các đương sự thống nhất xác định căn nhà này không nằm trong thỏa thuận giao dịch theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 mà nằm trong 01 thỏa thuận giao dịch khác giữa nguyên đơn và bị đơn nên không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này.

Nay anh K, chị T1 yêu cầu chị Đ thực hiện nội dung Vi bằng số 06/2023/VB-TPLSĐ ngày 28/02/2023, cụ thể: Chị Đ chuyển nhượng cho anh K, chị T1 quyền sử dụng đất thửa 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.383m² (diện tích theo giấy chứng nhận có số bìa DB 569415) tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp và nhà xưởng trên thửa đất 114, tờ bản đồ số 3 cùng các tài sản trên đất gồm: hàng rào bảo vệ khuôn viên thửa đất và tài sản bên trong nhà xưởng gồm: 01 phòng kỹ, 01 phòng nhà ăn, 03 phòng khác, 03 phòng nhà nghỉ xây gạch ốp gạch men và 01 phòng kiểm phẩm bằng kính cường lực cho anh K, chị T1 với giá 33.000.000.000 đồng.

Anh Lâm Tấn N đại diện bị đơn Phan Thị Ngọc Đ trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc giữa chị Đ và anh K, chị T1 có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023.

Bị đơn cũng thống nhất với các tài sản được thực hiện chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 như nguyên đơn đã trình bày. Đối với các tài sản còn lại trên đất gồm căn nhà 01 trệt 02 lầu và dây chuyền máy móc thiết bị lau bóng gạo thì bị đơn cũng thống nhất không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này.

Chị Đ cũng thống nhất là các bên có thỏa thuận về việc anh K, chị T1 được quyền nhận chuyển nhượng lại tài sản đã chuyển nhượng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 trong thời hạn 23 tháng theo nội dung Vi bằng số 06/2023/VB-TPLSĐ ngày 28/02/2023 (ngày 15/01/2025 là hết thời hạn 23 tháng)

Chị Đ xác định về ý chí thì chị Đ vẫn đồng ý cho anh K, chị T1 được nhận chuyển nhượng lại phần đất đã chuyển nhượng, nhưng tại phiên tòa thì phía anh K, chị T1 xác định đến thời điểm hiện tại cả hai không có đủ số tiền 33.000.000.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ tài chính cho chị Đ nên chị Đ không đồng ý chuyển nhượng lại cho anh K, chị T1.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến

- 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: Tuân thủ và chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách của người tham gia tố tụng, thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự và bảo đảm thời hạn chuẩn bị xét xử cũng như chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu.

- Về việc giải quyết vụ án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí và chi phí tố tụng khác: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

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, lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp dân sự về hợp đồng về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thành phố S nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất được với nhau về thời gian nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bị đơn vào ngày 15/02/2023; thống nhất về số lượng tài sản đã chuyển nhượng, cũng như thống nhất với nhau về việc các bên có thỏa thuận trong thời hạn 23 tháng kể từ ngày chuyển nhượng thì nguyên đơn có quyền được nhận chuyển nhượng lại với giá 33.000.000.000 đồng, nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo nội dung Vi bằng số 06/2023/VB-TPLSD ngày 28/02/2023 thì giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ thỏa thuận trong thời hạn 23 tháng kể từ ngày chuyển nhượng thì nguyên đơn có quyền được nhận chuyển nhượng lại với giá 33.000.000.000 đồng, các bên không có thỏa thuận nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng trước hay bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ phải làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn trước, nên các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau theo quy định tại Điều 410 Bộ luật Dân sự.

Tại khoản 2 Điều 410 Bộ luật Dân sự quy định:

“Điều 410. Thực hiện hợp đồng song vụ

1....

2. Trường hợp các bên không thỏa thuận bên nào thực hiện nghĩa vụ trước thì các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau; nếu nghĩa vụ không thể thực hiện đồng thời thì nghĩa vụ nào khi thực hiện mất nhiều thời gian hơn thì nghĩa vụ đó phải được thực hiện trước.”

Tại phiên tòa nguyên đơn xác định hiện tại không có đủ số tiền chuyển nhượng là 33.000.000.000 đồng để trả cho bị đơn mà phải đến khoảng cuối tháng 12/2024 mới chuẩn bị đủ, còn phía bị đơn xác định nếu bị đơn có đủ tiền để trả thì bị đơn sẽ ngay lập tức cùng nguyên đơn đi làm thủ tục để chuyển nhượng sang tên cho nguyên đơn, tuy nhiên do nguyên đơn không có đủ tiền để thực hiện nghĩa vụ nên bị đơn không đồng ý. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trong khi bản thân chưa có điều kiện để thực hiện nghĩa vụ của mình là chưa phù hợp. Mặt khác, trong nội dung Vi bằng cũng không thể hiện trong thời hạn 23 tháng kể từ ngày nhận chuyển nhượng thì bị đơn phải có nghĩa vụ chuyển nhượng lại cho nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Đối với dây chuyền máy móc, thiết bị lau bóng gạo, các đương sự xác định dây chuyền máy móc, thiết bị lau bóng gạo không nằm trong thỏa thuận giao dịch theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 mà nằm trong một thỏa thuận giao dịch khác hiện đang được Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ thụ lý, giải quyết, nên không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này, cũng như đối với 01 căn nhà 01 trệt 02 lầu do anh K, chị T1 xây dựng. Các đương sự thống nhất xác định căn nhà này không nằm trong thỏa thuận giao dịch theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2023 mà nằm trong 01 thỏa thuận giao dịch khác giữa nguyên đơn và bị đơn nên không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này, nên không xem xét giải quyết.

[6] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[7] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

[8] Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 401, 410 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T1.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T1 chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh K, chị T1 đã nộp là 62.000.000 đồng theo biên lai số 0004008 ngày 28/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp thì anh K, chị T1 được nhận lại số tiền 61.700.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn An K, chị Huỳnh Thị T1 phải chịu toàn bộ chi phí là 600.000 đồng (anh K, chị T1 đã nộp và chi xong).

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh DT;
- VKSND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT. (M)

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

Đặng Hoàng Minh