

Bản án số: 43/2018/DS-ST.

Ngày: 29-10-2018

V/v: “*tranh chấp hợp đồng CN.QSDD*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẮNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Đình Nhung;

Ông Cao Hoài Hiêm.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Hành là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng tham gia phiên tòa:
Ông Lê Hoàng Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2018/TLST- DS ngày 27 tháng 4 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2018/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 27/2018/QĐST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2018; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Anh Nguyễn Duy K, sinh năm 1982, có mặt.

Chị Nguyễn Như H, sinh năm 1982, có mặt.

- *Bị đơn:*

Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1973, có mặt.

Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1971, vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Ấp GT, xã GL, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13-4-2018; bản tự khai và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Duy K trình bày:

Vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 7,9m, dài 45m, trên đất có căn nhà tường chưa tô. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 250.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, hai bên có làm giấy tay mua bán đất và giấy chồng cọc vào

ngày 28/12/2017. Làm giấy tay xong, vợ chồng anh có giao cho ông R số tiền 130.000.000 đồng. Ông R dùng số tiền này trả cho chủ nợ để lấy giấy đất và chứng minh nhân dân của ông R lại giao cho anh giữ. Hai bên thỏa thuận số tiền 120.000.000 đồng, khi nào xong thủ tục sang tên cho vợ chồng anh thì vợ chồng anh sẽ giao đủ. Ông R chưa giao nhà và đất cho vợ chồng anh. Anh không nhớ chính xác ngày nào, chỉ nhớ khoảng tháng 01/2018, ông R yêu cầu anh giao tiếp số tiền 10.000.000 đồng để ông R làm thủ tục sang tên qua cho một mình ông đứng vì giấy đất còn bà Nguyễn Thị D (vợ ông R) đứng cùng. Anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông R chỉ làm giấy tay bán đất và nhà, không làm hợp đồng theo mẫu. Do ông R sau khi nhận tiền không đồng ý đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng theo mẫu, nguyên nhân vì sao anh không biết. Hiện anh đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng minh nhân dân (bản gốc) của ông R.

Nay anh yêu cầu ông R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 532,2m² tại thửa số 932, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Gia Tân, xã Gia Lộc, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Vợ chồng anh đồng ý giao tiếp cho ông R số tiền 110.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và ông R vô hiệu. Anh yêu cầu ông R trả lại anh số tiền 140.000.000 đồng; đồng thời yêu cầu ông R phải bồi thường số tiền 140.000.000 đồng.

Nguyên đơn chị Nguyễn Như H thống nhất với lời khai của anh K và có cùng yêu cầu với anh K.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn R trình bày:

Ông là chú út của anh K. Ông xác nhận những lời trình bày của anh K, chị H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng. Ông có nhận của vợ chồng anh K tổng cộng 02 lần số tiền 140.000.000 đồng. Ông chưa giao nhà và đất cho anh K. Hai bên thỏa thuận đến tháng 8/2018, ông mới giao nhà và đất cho vợ chồng anh K. Do ông có nhu cầu chuộc lại nhà và đất đã bán nên khi vợ chồng anh K yêu cầu ông ký hợp đồng theo mẫu thì ông không đi ký. Căn nhà tường xây trên phần đất diện tích 532,2m² tại thửa số 932, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp Gia Tân, xã Gia Lộc, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là tài sản chung của ông và bà Nguyễn Thị D. Do ông không có nơi nào để ở và thờ cúng ông bà, cha mẹ nên muốn chuộc lại nhà và đất. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh K và ông. Ông đồng ý trả lại vợ chồng anh K số tiền 140.000.000 đồng và tiền lãi suất từ khi nhận đến khi Tòa giải quyết xong vụ án. Ông không đồng ý bồi thường số tiền 140.000.000 đồng.

Đối bị đơn bà Nguyễn Thị D đã được Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng nhưng không đến tham gia tố tụng do đó, Tòa án không ghi nhận được lời khai của bà D.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực

hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129, 131, 328, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai; Điều 122 Luật Nhà ở;

* Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Như H. Tuyên hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức.

* Buộc ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả lại cho anh K, chị H số tiền 140.000.000 đồng và có nghĩa vụ bồi thường theo quy định pháp luật.

* Anh K, chị H có trách nhiệm trả lại giấy chứng quyền quyền sử dụng đất cho ông R, bà D và trả giấy chứng minh nhân dân cho ông R.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị D đã được Tòa án niêm yết văn bản đến lần thứ 2 vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt của bà D là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn; bị đơn ông R không đồng ý và yêu cầu hủy hợp đồng này.

[2] Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp 02 giấy tay (01 giấy chồng cọc, 01 giấy bán nhà và đất). Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, sau khi giao tiền cọc 130.000.000 đồng, nguyên đơn giao tiếp cho bị đơn 10.000.000 đồng. Do đó, giao dịch đặt cọc đã chấm dứt. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K, chị H và ông R, bà D là giấy tay mua bán không có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Ngoài ra, các bên chưa thực hiện được ít nhất 2/3 nghĩa vụ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định tại Điều 129, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 122 Luật Nhà ở.

Vợ chồng chị H, anh K nhận chuyển nhượng nhà và đất với giá 250.000.000 đồng đổi với nhà và phần đất diện tích 532,2m² tại thửa số 838, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp Gia Tân, xã Gia Lộc, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, đã giao tiền 02 lần với tổng số tiền 140.000.000 đồng. Do sau khi chuyển nhượng, ông R không tiếp tục thực hiện hợp đồng về mặt hình thức. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa anh K, chị H và R, bà D vô hiệu là do lỗi của ông R.

[4] Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự: Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Ông R, bà D có nghĩa vụ trả lại anh K, chị H số tiền 140.000.000 đồng. Chị H và anh K có nghĩa vụ trả lại ông R, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 giấy chứng minh nhân dân mang tên Nguyễn Văn R (bản gốc).

Khi giao dịch dân sự vô hiệu bên có lỗi phải bồi thường: Chị H, anh K yêu cầu ông R phải bồi thường số tiền 140.000.000 đồng (phạt cọc). Nhưng do quan hệ các bên tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông R có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên có nghĩa vụ bồi thường theo giá trị tài sản chuyển nhượng chênh lệch tại thời điểm xét xử là:

Bên nhận chuyển nhượng đã giao số tiền 140.000.000 đồng trên 250.000.000 đồng chiếm 56% giá trị hợp đồng.

Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 09/8/2018 thì nhà có giá trị là 108.555.108 đồng (làm tròn 108.555.000 đồng), quyền sử dụng đất có giá trị là 311.600.000 đồng. Vậy tổng giá trị nhà và đất là 420.155.000 đồng tương ứng với 56% giá trị đã thanh toán là 235.286.000 đồng. So với giá trị tại thời điểm xét xử chênh lệch là 235.286.000 đồng – 140.000.000 đồng = 95.286.000 đồng. Do đó, ông R có nghĩa vụ bồi thường cho anh K, chị H là 95.286.000 đồng.

Theo như ông R trình bày đất và nhà chuyển nhượng cho anh K, chị H là tài sản chung của ông và bà D. Ngoài ra, tại giấy bán nhà và đất ngày 28/12/2017 và giấy chõng cọc ngày 28/12/2017, các bên đều xác nhận có bà D cùng ký tên bán đất. Do đó, bà D có trách nhiệm cùng ông R trả lại số tiền 140.000.000 đồng và bồi thường số tiền 95.286.000 đồng cho chị H, anh K.

[5] Về án phí: Căn cứ điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu 05% trên số tiền 235.286.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là 11.764.000 đồng

[6] Căn cứ vào quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ghi nhận bị đơn phải chịu 1.500.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 1.500.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền 1.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 129, 131, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 122 Luật Nhà ở; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Như H, anh Nguyễn Duy K yêu cầu tiếp tục lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết ngày 28/12/2017.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Như H, anh Nguyễn Duy K và ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị D giao kết ngày 28/12/2017 vô hiệu.

1.2. Ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả lại anh Nguyễn Duy K, chị Nguyễn Như H số tiền 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng.

1.3. Anh K, chị H có nghĩa vụ trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP: 086165 cho ông R, bà D và trả lại 01 chứng minh nhân dân mang tên Nguyễn Văn R (bản gốc) cho ông R.

1.4 Buộc ông R, bà D có nghĩa vụ bồi thường cho anh K, chị H số tiền 95.286.000 (chín mươi lăm triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí:

- Ông R, bà D phải chịu 11.764.000 (mười một triệu bảy trăm sáu mươi bốn nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị H, anh K phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 6.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0009929 ngày 27 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng; hoàn trả chị H, anh K 5.950.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Ông R, bà D có nghĩa vụ trả cho chị H, anh K chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản số tiền 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

4. Trường hợp bản án 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 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 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:

- VKSND. H.Trảng Bàng;
- THADS. H.Trảng Bàng;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Nguyễn Thị Cẩm