

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số 26/2018/DS-ST
Ngày 05-12-2018
V/v "T/c hợp đồng CNQSD đất
và hợp đồng cho mượn tài sản"

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân nhân: Bà Nguyễn Thị Thương.

Bà Bùi Thị Kim Thủy.

- Thư ký phiên toà: Bà Danh Thị Ngọc Lệ- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2018/TLST- DS ngày 18 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2018/QĐXX - ST ngày 01 tháng 11 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2018/QĐST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị H, sinh năm 1960 (Có mặt)

Địa chỉ: 3 ô 2/5 Khu phố H, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Bị đơn:* Ông Đồng Văn N, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Bà Trần Thị T (tên gọi khác: Phạm Thị D, Trần Thị D) sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1- Em Lê Hồ Ngọc P, sinh năm 1995

2- Em Lê Hồ Kim P, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: 3 ô 2/5 khu phố H, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI D VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 23-05-2018, bản khai tiếp theo và tại phiên tòa của nguyên đơn thể hiện như sau: Vào ngày 22/11/2009 bà H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đồng Văn N và bà Trần Thị T, hợp đồng được ghi giấy tay tiêu đề "Giấy mua đất". Nội dung bà H mua đất của ông N, bà T diện tích ngang 13m, dài 20m giá thỏa thuận là 143.000.000đ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H đã giao tiền cho ông N, bà T nhiều lần tổng cộng số tiền là 83.000.000đ. Ông N ủy quyền cho bà H làm thủ tục để ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H đã ứng tiền ra để nộp tiền sử dụng đất tổng cộng là 35.047.000đ, ông N, bà T đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 522377 vào sổ cấp giấy số CH 04259 ngày 04-01-20018 đối với thửa đất số 1076 tờ bản đồ số 9 thị trấn Phước Hải, diện tích là 985m² trong đó có 100m² đất ở. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N và bà T không lập hợp đồng chuyển nhượng đất lại cho bà H như thỏa thuận mà cố tình trốn tránh. Nay, bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông N, bà T, bên nhận chuyển nhượng là bà H, bà H sẽ giao số tiền còn lại theo hợp đồng cho ông N. Nếu ông N, bà T không đồng ý thực hiện hợp đồng thì yêu cầu buộc ông N, bà T giao trả lại số tiền đã nhận là 83.000.000đ, chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 35.047.000đ và bồi thường thiệt hại. Về giá trị quyền sử dụng đất thống nhất như biên bản định giá của Hội đồng không có ý kiến gì về giá đất.

Bị đơn ông Đồng Văn N, bà Trần Thị T vắng mặt: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ kiện đã triệu tập hợp lệ nhưng ông N và bà T không tham gia tố tụng, không cung cấp bản khai, ý kiến phản tố đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Lê Hồ Ngọc P, Lê Hồ Kim P là con của bà H với ông C trình bày tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của cha, mẹ các em không có công sức gì nên không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập và xin từ chối tham gia tố tụng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng; bị đơn không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án. Đối với thẩm phán còn những vi phạm như: Xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự chưa chính xác, các con của ông C tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, không phải người kế thừa vì ông C chết trước khi Tòa án thụ lý vụ án.

- Về nội dung: Hình thức của hợp đồng chưa đúng quy định của pháp luật về đất đai, bà H chưa nhận đất, chưa giao đủ 2/3 giá trị của hợp đồng nên không có căn cứ công nhận hợp đồng. Hợp đồng vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và chấp nhận yêu cầu của bà H về việc đòi tiền cho mượn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận; nghe ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- ***Về tố tụng:*** Bà Hồ Thị H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại tiền cho mượn, vụ án Tranh chấp hợp đồng liên quan đến đất đai, đất có vị trí tại huyện Đất Đỏ, bị đơn cũng có nơi cư trú tại huyện Đất Đỏ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông N, bà T vắng mặt, mặc dù đã được cấp tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng; nên đủ căn cứ giải quyết vắng mặt đương sự quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông C chết trước khi Tòa án thụ lý, nên các con ông C tham gia tố tụng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như ý kiến của Viện kiểm sát.

-***Về nội dung:*** Bà H yêu cầu công nhận hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là bà H, bên chuyển nhượng là ông Đồng Văn N, bà Trần Thị T theo giấy tay có tiêu đề "Giấy mua đất" ghi ngày 22/11/2009. Tại sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 27/8/2018 đất có diện tích là 256m² trong đó có 231m² thuộc thửa đất số 1076 tờ bản đồ số 9 thị trấn Phước Hải được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 522377 vào sổ cấp giấy số CH 04259 ngày 04-01-20018 ông N và bà T đứng tên còn lại 12m² thửa đất số 59 và 13m² thửa đất số 164 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại phiên Tòa bà H chỉ yêu cầu công nhận đối với diện tích 231m² thửa đất 1076 đã được cấp giấy diện tích còn lại chưa được cấp giấy, không yêu cầu.

[1] - Ông N, bà T vắng mặt trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án không thu thập được bản khai thể hiện ý kiến của ông N, bà T về yêu cầu của bà H và chứng cứ khởi kiện của bà H. Theo chứng cứ khởi kiện là giấy tay ghi tiêu đề "Giấy mua đất" có chữ ký tên ông N, bà D, qua xác minh thì bà D tự là T, người làm chứng là bà Hoa xác định có chứng kiến giao dịch giữa 2 bên; Giấy nộp tiền sử dụng đất do bà H nộp thay cho ông N và bà T, nên có căn cứ xác định giữa bà H với ông N và bà T có giao dịch về đất, giấy tay mua đất là có thật. Nội dung thỏa thuận diện tích đất ngang 13m, dài 20m giá chuyển nhượng là 143.000.000đ; đã giao 83.000.000đ thời điểm giao kết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, đến thời điểm khởi kiện thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng, nhưng bị đơn không thực hiện tiếp việc chuyển nhượng. Bà H nhận chuyển nhượng đất nhưng chưa giao được 2/3 số tiền trong giao dịch nên không đủ căn cứ công nhận hợp đồng, hợp đồng bị vô hiệu theo Điều 122, khoản 1 Điều 129 của bộ luật dân sự. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà H không được chấp nhận.

[2] - Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tại khoản 2, 4 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định "*Giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*". Bà H chưa nhận đất nên không phải giao trả lại đất cho ông N, bà T; Tại giấy tay có ghi giao nhận tiền giữa bà H với ông N và bà T, số tiền là 83.000.000đ, nhân chứng bà H xác nhận có chứng kiến việc giao tiền, nên xác định ông N và bà T đã nhận của bà H số tiền 83.000.000đ thì có nghĩa vụ phải giao trả lại cho bà H. Về thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, tại bản vẽ sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1/500 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 27/8/2018 diện tích đất chuyển nhượng theo bà H chỉ ranh là 256m² trong đó chỉ có 231m² của thửa đất 1076 được cấp giấy cho ông N, bà T, diện tích đất còn lại bà H không tranh

chấp. Tại biên bản định giá ngày 18/9/2018 của Hội đồng định giá vị trí đất tranh chấp có giá trị theo giá thị trường là 600.000.000đ, bà H đã giao tiền cho ông N, bà T bằng 58,04% giá trị của hợp đồng, tương ứng $600.000.000đ \times 58,04\% = 348.240.000đ$. Thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là $348.240.000đ - 83.000.000đ = 265.240.000đ$. Hợp đồng vô hiệu về mặt hình thức lỗi các bên ngang nhau, nên ông N, bà T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà H là $265.240.000đ/2 = 132.620.000đ$.

[3] - Đối với yêu cầu thanh toán lại chi phí nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ của bà H đối với ông N, bà T số tiền là 35.047.000đ, tại giấy nộp tiền vào ngân sách của Kho bạc Nhà nước huyện Đất Đỏ, bà H là người nộp thay nên có căn cứ xác định bà H có tạm ứng tiền nộp tiền sử dụng đất cho ông N bà T, yêu cầu của bà H là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] - Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: Chi phí đo vẽ đất là 1.195.272đ, định giá là 2.000.000đ, trích lục hồ sơ là 135.000đ bà H đã tạm ứng, buộc ông N, bà T phải thanh toán lại cho bà H.

[5] - Về án phí: Ông N, bà T phải chịu tiền phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch là $12.533.000đ = (83.000.000đ + 132.620.000đ + 35.047.000đ) \times 5\%$, bà H phải chịu 300.000đ án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng không được Hội đồng chấp nhận.

[6] - Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Vào các Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 131, 133, 499 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 bà Hồ Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là bà H, bên chuyển nhượng là ông Đồng Văn N, bà Trần Thị T theo giấy tay có tiêu đề "Giấy mua đất" ghi ngày 22/11/2009 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Đồng Văn N, bà Trần Thị T có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Hồ Thị H số tiền 83.000.000.000đ (Tám mươi ba triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 132.620.000đ (Một trăm ba mươi hai triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng).

2- Chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị H về việc đòi ông Đồng Văn N, bà Trần Thị T số tiền là 35.047.000đ (Ba mươi lăm triệu không trăm bốn mươi bảy ngàn đồng)

Buộc ông Đồng Văn N, bà Trần Thị T có nghĩa vụ giao lại cho bà Hồ Thị H số tiền 35.047.000đ. (Ba mươi lăm triệu không trăm bốn mươi bảy ngàn đồng)

Bà H đồng ý giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T khi đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà H.

3- Về chi phí đo vẽ và định giá: Buộc ông Đồng Văn N và bà Trần Thị T phải giao lại cho bà Hồ Thị H số tiền chi phí tố tụng là 3.330.272đ (Ba triệu, ba trăm ba mươi ngàn hai trăm hai mươi bảy đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

4- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đồng Văn N và bà Trần Thị T phải chịu 12.533.000đ (Mười hai triệu năm trăm ba mươi ba ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà Hồ Thị H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch, được khấu trừ và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ theo biên lai thu số 0000506 ngày 14 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Đất Đỏ, số tiền tạm ứng án phí còn lại được giao trả lại cho bà H.

5- Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 05/12/2018), các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa –

Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Riêng đối với những người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được niêm yết công khai hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trong 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THA dân sự huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

NGUYỄN VĂN TIẾN

