

Bản án số: 153/2018/DS-ST

Ngày 23 - 04 - 2018

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán-
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thành Viên

Bà Trương Thị Hồng Phương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Hoài là thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 04 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 03 năm 2017, về vụ “Tranh chấp hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2018/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Khắc N; sinh năm 1957; địa chỉ: số D, đường F, phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu A ; sinh năm 1956; địa chỉ: số Q, đường T, phường Y, quận U, thành phố Hải Phòng (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2017) (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị P; sinh năm: 1956; địa chỉ: số A, đường S, phường D, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Cao Thị B; sinh năm 1960; địa chỉ: số P, đường I, phường T, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

2. Chi cục thuế quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; đại diện theo pháp luật bà Võ Thị T; sinh năm 1986; trụ sở: 308 Nguyễn Văn Nghi, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 23/01/2018)(Vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Đình K, chị Lê Thị S địa chỉ: số Q, đường M, phường N, quận G, Tp Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Phan D; sinh năm 1956; địa chỉ: số R, phường L, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh(Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa ngày 22/02/2017, cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng, đại diện nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu A trình bày:

Ngày 08/02/2015 Ông Bùi Khắc N và bà Cao Thị B có ký hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số Q, đường M, phường N, quận G., Tp Hồ Chí Minh (Gọi tắt là bên bán) với bà Trần Thị P (gọi tắt là bên mua), giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 29.676.535.200 đồng. Nội dung hợp đồng bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 8.176.535.200 đồng (Trong đó ông N, bà B mỗi người nhận trực tiếp số tiền là 1.250.000.000 đồng và bà P có nghĩa vụ nộp tiền nợ thuế sử dụng đất là 5.625.366.000 đồng, tiền thuế trước bạ là 51.169.200 đồng).

Sau khi ký hợp đồng, ông N tìm hiểu sự việc và được biết trường hợp quyền sử dụng đất của ông không phải nộp 02 khoản thuế sử dụng đất và thuế trước bạ, ngày 28/5/2015 ông N yêu cầu bà P cung cấp 02 biên lai đã nộp thuế (nếu đã nộp thuế), trường hợp chưa nộp thuế yêu cầu bà P tiếp tục thanh toán tiếp số tiền cọc là 5.676.535.200 đồng, để đủ số tiền cọc là 8.176.535.200 đồng theo hợp đồng ngày 8/2/2015. Tuy nhiên bà P không phản hồi hoặc ý kiến gì, ngày 06/6/2015 ông N gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng ngày 08/02/2015 với bà Trần Thị P, với lý do bà P vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, lừa dối gây thiệt hại cho Ông Bùi Khắc N.

Tại phiên Tòa, Ông Nguyễn Hữu A đại diện cho nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhà số Q, đường M, phường N, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08/2/2015 với bà Trần Thị P.

Do bà Trần Thị P, vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, lừa dối gây thiệt hại cho Ông Bùi Khắc N, nên bà P phải chịu mất số tiền cọc là 1.250.000.000 đồng và yêu cầu bà P hoàn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 257500, GCN số CH 00559 do UBND quận G cấp ngày 15/3/2011.

Tại bản tự khai ngày 10/4/2017, và đơn phản tố ngày 05/01/2018 cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng bà Trần Thị P trình bày:

Ngày 08/2/2015 bà Trần Thị P (bên mua) đồng ý ký hợp đồng mua bán- chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với ông Bùi Khắc S và bà Cao Thị B, với giá là 29.676.535.200 đồng. Theo nội dung hợp đồng thỏa thuận tiền đặt cọc thống nhất là 8.176.535.200 đồng. Bà P giao cho ông N, bà B số tiền mặt là 2.500.000.000 đồng, và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất là 5.625.366.000 đồng, và thuế trước bạ là 51.169.200 đồng.

Cùng ngày 08/02/2015, ông Ông Bùi Khắc N, bà Cao Thị B giao cho bà P biên bản thỏa thuận mua bán đất, nhà xưởng tại số Q, đường M, phường N, quận G. - TPHCM (bằng giấy tay) yêu cầu bên mua hoàn thành nghĩa vụ thuế, các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Văn phòng công chứng có thẩm quyền.

Ngày 10/2/2015 bà P ký hợp đồng dịch vụ với ông Phan D (Hợp đồng dịch vụ và trích thưởng là 3.500.000.000 đồng, với điều kiện ông D có nghĩa vụ tư vấn và thực hiện thủ tục thuế quyền sử dụng đất là không phải nộp và đóng lệ phí trước bạ nhà, đất). Ngày 9/4/2015 ông D đóng thuế trước bạ nhà và đất là 51.169.200 đồng và miễn thu quyền sử dụng đất. Hiện hợp đồng được thanh lý với ông D.

Ngày 28/5/2015 ông N gửi thông báo thông qua bưu điện, thông báo về việc quyền sử dụng đất của ông không phải nộp tiền thuế đất theo khoản 2 điều 50 luật đất đai. Yêu cầu bà P phải thanh toán tiếp tiền cọc là 5.678.535.000 đồng cho ông N. Sau khi nhận thông báo, bà P yêu cầu ông N và bà B đến nhà để thực hiện tiếp hợp đồng ngày 8/2/2015, nhưng ông N cố tình trì hoãn không thực hiện thủ tục tặng, cho bà B đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tại Tòa bà P yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 08/2/2015, nếu không tiếp tục thực hiện thì phải hoàn trả gấp đôi số tiền đặt cọc theo Điều 3 của hợp đồng ngày 8/2/2015. Bà P không yêu cầu bà B có trách nhiệm liên đới phạt cọc với ông N. Do đó bà P yêu cầu ông N chịu phạt $\frac{1}{2}$ hợp đồng số tiền là 8.176.535.200 đồng.

Bà P thừa nhận có vay mượn bà B số tiền là 1.000.000.000 đồng, nhưng không phải là tiền trả cọc.

Tại phiên tòa bà Trần Thị P trình bày bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 257500, GCN số CH 00559 do bà giữ, nhưng do có việc riêng bà P giao ông D giữ, ông D hoàn trả cho bà khi có yêu cầu.

Bản tự khai ngày 22/5/2017 và biên bản thay đổi, bổ sung yêu cầu ngày 29/6//2017, bà Cao Thị B trình bày:

Bà B và ông N là đồng sở hữu tài sản quyền sử dụng đất tại số Q, đường M, phường N, quận G – TPHCM, được UBND quận G TPHCM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH:00559 ngày 15/3/2011. Ngày 8/2/2015 bà B và ông N

thống nhất thỏa thuận biên bản (giấy tay) mua bán đất và nhà xưởng trên đất, tại địa chỉ số Q, đường M, phường N, quận G. – TPHCM, đồng thời ký hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với bà Trần Thị P, với giá là 29.676.535.200 đồng, tiền đặc cọc là 8.176.535.200 đồng. Bà P thực hiện nghĩa vụ 02 khoản thuế. Trong thời hạn 02 ngày, sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế, ông N tiến hành thủ tục tặng, cho bà B đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số Q, đường M, phường N, quận G., tại văn phòng công chứng và Bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán- chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P tại Văn phòng công chứng có thẩm quyền trong thời hạn 05 ngày. Sau khi bà P thực hiện nghĩa vụ thuế, ông N thay đổi yêu cầu không thực hiện hợp đồng tặng, cho qua tên bà B, đồng thời ông N hủy hợp đồng mua bán- chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị P. Bà B không thống nhất hủy hợp đồng theo yêu cầu ông N và tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 8/2/2015 với bà Trần Thị P.

Bà B có cho bà P mượn số tiền là 1.000.000.000 đồng, bà B xác định đây là việc riêng không liên quan đến số tiền nhận cọc.

Biên bản lấy lời khai ngày 23 tháng 01 năm 2018 đại diện Chi cục thuế quận Gò Vấp trình bày:

Căn cứ phiếu chuyển thông tin số 1020/PC- TNMT ngày 12/3/2011, của Phòng tài nguyên và Môi trường quận Gò Vấp, Chi cục thuế quận Gò Vấp thông báo ghi nợ số 375 ngày 26/5/2014, về việc Ông Bùi Khắc N và bà Cao Thi B đang nợ tiền sử dụng đất là 5.627.493.900 đồng, lệ phí trước bạ là 51.169.200 đồng.

Ngày 13/2/2015, Chi cục thuế quận Gò Vấp xem xét đơn cứu xét về việc nộp tiền sử dụng đất. Căn cứ công văn ngày số 1090/TNMT- KTĐ ngày 13/2/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường, và công văn số 2059/TNMT ngày 6/4/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường -Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, thẩm tra lại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 4, có diện tích đất sử dụng là 2044,5 m² Ngày 9/4/2015, Chi cục thuế quận Gò Vấp thông báo quyền sử dụng đất là không thu. và thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất là 51.169.200 đồng. Yêu cầu được vắng mặt các buổi đối chất - hòa giải và xét xử tại Tòa.

Biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2017, Anh Nguyễn Đình K, chị Lê Thị S trình bày:

Anh K, chị S là cháu ông N, tạm trú tại số Q, đường M, phường N, quận G, (không đăng ký tạm trú) là người ở tạm, trong coi tài sản giúp ông N, không liên quan đến vụ án tranh chấp nêu trên. Anh Kiên, chị Sáng chấp hành hoàn trả mặt bằng và di dời khi có quyết định hoặc Bản án của cơ quan có thẩm quyền. Yêu cầu được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử.

Biên bản tự khai ngày 16/8/2017, người làm chứng ông Phan D trình bày :

Ngày 10/2/2015, bà Trần Thị P (bên A) có ký hợp đồng dịch vụ và trích thưởng với yêu cầu ông D(Bên B) tư vấn, làm thủ tục nộp thuế trước bạ, và thuế sử dụng đất tại thửa đất số Q, đường N, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 9/4/2015 ông D thông báo và đóng lệ phí trước bạ nhà, đất là 51.169.200 đồng, và quyền sử dụng đất không phải nộp. Ông D hoàn thành xong công việc, nhận tiền thưởng và thanh lý hợp đồng với bà P.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thời điểm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đảm bảo quy trình pháp luật. Các đương sự tham gia phiên phiên tòa chấp hành đúng quy định pháp luật. Đối với ông Phan Công D, Viện kiểm sát cho rằng ông Đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên yêu cầu Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để điều tra chứng cứ bổ sung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ đơn khởi kiện thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối tượng tranh chấp là bất động sản tại số Q, đường M, phường N, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3, Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35, Điều 36, và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Xét đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Đại diện Chi cục thuế quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; Bà Cao Thị B; Anh Nguyễn Đình K, chị Lê Thị S, và người làm chứng là ông Phan D; đơn đề nghị vắng mặt giữ nguyên yêu cầu, không thay đổi, bổ sung chứng cứ gì khác. Hội đồng xét thấy căn cứ khoản 1, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt theo yêu cầu của các đương sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3] Ngày 8/2/2015 Ông Bùi Khắc N, bà Cao Thị B và bà Trần Thị P, ký hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số Q, đường M, phường N, quận G. Trong đó bên chuyển nhượng là Ông Bùi Khắc N, và bà Cao Thị B, bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị P, thống nhất giá trị là 29.676.535.200 đồng. Bà P thực hiện đóng thuế quyền sử dụng đất là 5.625.366.000 đồng, thuế trước bạ nhà, đất là 51.169.200 đồng, đồng thời giao tiền mặt là

2.500.000.000 đồng (Ông N nhận tiền cọc là 1.250.000.000 đồng, bà B nhận tiền cọc là 1.250.000.000 đồng). Tổng cộng là 8.176.535.200 đồng các bên thống nhất là tiền đặt cọc. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế, Ông Bùi Khắc N tiến hành làm thủ tục tặng, cho bà Cao Thị B đứng tên quyền sử dụng đất, và tài sản trên đất trong vòng 02 ngày, và bà B thực hiện hợp đồng mua bán- chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất với bà Trần Thị P tại Văn Phòng công chứng trong thời hạn 05 ngày. Như vậy tại thời điểm ký hợp đồng ngày 8/2/2015, Ông Bùi Khắc N và bà Cao Thị B đang nợ tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà, đất. Căn cứ tại Điều 168 về thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau: "Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền các quyền". Do vậy điều kiện mua bán- chuyển quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp, góp vốn, tặng cho quyền sử dụng đất phải đảm bảo hoàn tất nghĩa vụ nợ thuế, theo khoản 2, khoản 3 Điều 2 của hợp đồng ngày 08/02/2015, bên mua, và bên bán thống nhất sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế sử dụng đất, và nộp thuế trước bạ nhà và đất, thì hợp đồng mua bán chuyển nhượng được tiếp tục chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng là phù hợp giao dịch dân sự về nghĩa vụ đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6; tờ bản đồ số 4; địa chỉ số Q, đường M, phường N, quận G, được quy định tại Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005 như sau: "Đặt cọc là việc một bên (gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng". Và điều kiện giao dịch phải đảm bảo năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; và người giao dịch hoàn toàn tự nguyện qui định Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 8/2/2015 là giao dịch dân sự về nghĩa vụ đặt cọc nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, mua bán quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số Q, đường M, phường N, quận G. Hội đồng xét xử xét thấy ông N yêu cầu hủy hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản trên đất ngày 8/2/2015 và yêu cầu bà Trần Thị P hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN: CH 00559 do Ủy ban nhân quận G cấp ngày 15/3/2011 là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Ông N cho rằng bà P lừa dối, không trung thực gây thiệt hại. Hội đồng xét xử xét thấy; từ ngày 14/5/2012 đến ngày 8/2/2015 ký hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông N và bà B chưa thực hiện nghĩa vụ thuế sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà, đất. Trong quá trình bà P thực hiện nghĩa vụ thuế, ông N không bỏ sung, thay đổi phụ lục hợp đồng, hoặc thông báo về quyền sử dụng đất

của ông thuộc khoản 2 Điều 50 Luật đất đai năm 2013. Đồng thời ông N không thể hiện ý chí thực hiện đóng lệ phí trước bạ nhà, đất. Để mặc nhiên ý chí bên mua thực hiện nghĩa vụ thuế sử dụng đất, và lệ phí trước bạ nhà, đất được hoàn tất thủ tục miễn thu tiền sử dụng đất ngày 9/4/2015, và lệ phí trước bạ được đóng tại kho Bạc Nhà Nước biên lai số 19361 vào ngày 10/4/2015. Ngày 18/4/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận G xóa nợ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 28/5/2015 ông N thông báo với bà P về việc quyền sử dụng đất của ông thuộc khoản 2 Điều 50 Luật đất đai năm 2013, không phải nộp thuế sử dụng đất, lệ phí trước bạ nhà và đất, là không có cơ sở.

Căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “Trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Như vậy việc ông N (bên nhận cọc) không tiến hành thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Cao Thị B theo đúng thời hạn, là vi phạm nghĩa vụ theo khoản 1, điều 3 của hợp đồng ký ngày 8/2/2015. Hội đồng xét thấy yêu cầu của Ông Bùi Khắc N buộc bà Trần Thị P phải mất toàn bộ tiền đặt cọc là 1.250.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND quận G cấp ngày 15/3/2011, người sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại số Q, đường M, phường N, quận G là bà Cao Thị B và Ông Bùi Khắc N, nên được xác định đây là tài sản chung chưa được phân chia. Do đó hợp đồng ký ngày 8/2/2015 và biên bản thỏa thuận mua bán nhà xưởng tại số Q, đường M, phường N, quận G, giữa ông N và bà B thực hiện trên nguyên tắc thỏa thuận, nhất trí và định đoạt khi giao dịch tài sản chung là phù hợp Điều 214 và Điều 217 qui định “ Sở hữu chung hợp nhất có quyền, nghĩa vụ, ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung”, được xem là chứng cứ thỏa thuận, thống nhất về quyền và nghĩa vụ đối với tài sản chung hợp nhất chưa chia. Ông N hủy hợp đồng mua bán - chuyển nhượng ngày 8/2/2015, không thống nhất cùng với bà B được quy định tại Điều 219 Bộ luật dân sự 2005 “Có quyền ngang nhau trong việc chiếm đoạt, sử dụng, định đoạt tài sản chung”. Bà B không có yêu cầu phản tố, tranh chấp tài sản chung với ông N, nên Hội đồng xét thấy hợp đồng ký ngày 8/2/2015 giữa ông N, bà B với bà Trần Thị P được tiếp tục thực hiện theo Điều 223 của Bộ luật dân sự năm 2005 “Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của chủ sở hữu tài sản chung hoặc theo quy định của pháp luật”.

[6] Xét đơn phản tố, yêu cầu của bà Trần Thị P. Hội đồng xét xử xét thấy; ngày 29/5/2015 ông N thông báo gửi qua bưu điện cho người nhận là bà Trần Thị P biết

về việc quyền sử dụng đất của ông không phải nộp tiền sử dụng đất theo khoản 2, Điều 50 Luật đất đai năm 2013. Ngày 8/6/2015 ông N thông báo chấm dứt hợp đồng mua bán - chuyển nhượng ngày 8/2/2015. Trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, lời khai của người làm chứng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện;

Ngày 8/2/2015 ký hợp đồng mua bán- chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 9/4/2015, bà P tiến hành làm đơn cứu xét, kê khai lại quyền sử dụng đất với các cơ quan có thẩm quyền để xác minh thẩm tra lại diện tích đất ở tại số Q, đường M, phường N, quận G. Ngày 6/4/2015 Sở tài nguyên và Môi trường có công văn số 2059/TNMT-KTĐ xác định "Thửa đất số Q, đường N, phường M, quận G, được sử dụng trước ngày 18/12/1980 và trên đất có vườn, ao nên diện tích đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất". Ngày 9/4/2015 bà P đóng lệ phí trước bạ nhà, đất là 51.169.200 đồng, tại kho bạc Nhà Nước quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi cục Thuế quận Gò Vấp có tiếp nhận được công văn số 1090/TNMT-KTĐ ngày 13/2/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết đơn liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông N, bà B đối với căn nhà số Q, đường N, phường M, quận G; công văn số 2059/TNMT-KTĐ ngày 6/4/2015 của Sở tài nguyên và Môi trường về việc xác định đất tại thửa đất số Q, đường N, phường M, quận G. Qua thẩm tra và xem xét, ngày 9/4/2015 Chi cục thuế quận Gò Vấp xác định và thông báo số 375-1A/TB-CCT-TBA về việc thông báo tiền sử dụng đất "Miễn tiền sử dụng đất", thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất là 51.169.200 đồng. Như vậy bà P đã hoàn thành nghĩa vụ thuế, trước ngày 28/5/2015 ông N thông báo hủy hợp đồng ngày 8/2/2015, và không thực hiện làm thủ tục tặng, cho bà B đứng tên quyền sử dụng đất, và tài sản trên đất tại Văn phòng công chứng. Do vậy căn cứ khoản 3 và 4 Điều 223 của Bộ luật dân sự năm 2005 qui định "Trong trường hợp một chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình thì chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua. Trong thời hạn là 03 tháng đối với tài sản chung là bất động sản, kể từ ngày các chủ sở hữu chung khác nhận được thông báo về việc bán và các điều kiện bán mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì chủ sở hữu đó được quyền bán cho người khác. Trong trường hợp bán phần quyền sở hữu mà có sự vi phạm về quyền ưu tiên mua, thì trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày phát hiện có sự vi phạm về quyền ưu tiên mua, chủ sở hữu chung theo phần trong các chủ sở hữu chung có quyền yêu cầu Tòa án chuyển sang cho mình quyền và nghĩa vụ của người mua; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường thiệt hại". Như vậy bà P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản trên đất được ký kết ngày 8/2/2015, là có cơ sở chấp nhận, nên cần phải buộc Ông Bùi Khắc N tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho bà Cao Thị B quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số Q, đường M, phường N, quận G trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Ông Bùi Khắc N vi phạm nghĩa vụ

theo Điều 3 của hợp đồng ngày 8/2/2015 thì phải chịu phạt gấp đôi số tiền mà bà P đã hoàn thành thuế là 16.353.070.400 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà P yêu cầu ông N phải chịu 1/2 số tiền phạt cọc là 8.176.535.200 đồng, không yêu cầu bà B có trách nhiệm liên đới cùng với Ông Bùi Khắc N là có lợi đối với ông N, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình tố tụng và chứng cứ có trong hồ sơ cùng lời khai của ông Phan D xác nhận hợp đồng dịch vụ và hứa thưởng đã thanh lý, bà P xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) đồng ý xuất trình khi các cơ quan yêu cầu. Do đó vụ án được tiếp tục giải quyết.

[7] Ghi nhận sự tự nguyện giữa bà B và bà P thỏa thuận giao nhận số tiền là 1.000.000.000 đồng, nhưng bà B không yêu cầu giải quyết nên, Hội đồng không xem xét.

[8] Căn cứ yêu cầu nguyên đơn, bị đơn cùng các chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét thấy, Chi cục thuế quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh, không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vụ án.

[9] Hội đồng xét xử xét thấy lời khai ngày 20/12/2017 anh Nguyễn Tấn K và chị Lê Thị S, không ảnh hưởng, liên quan đến vụ án và không có yêu cầu giải quyết nên không có cơ sở xem xét.

[10] Căn cứ hợp đồng thanh lý cho thuê toàn bộ quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở tại số Q, đường N, phường M, quận G giữa bên cho thuê là bà Cao Thị B, Ông Bùi Khắc N và bên thuê là Công ty TNHH S đã được thanh lý ngày 20/5/2016, nên Hội đồng không xem xét giải quyết.

[11] Căn cứ yêu cầu nguyên đơn, bị đơn có đơn phản tố, và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án; đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản trên đất; ngày 20/12/2017 Tòa án ra quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ, ngày 10/01/2018 ban hành Quyết định định giá tài sản số 31/2018/QĐ-ĐG. Tuy nhiên các đương sự thống nhất trên giá trị hợp đồng ký ngày 8/2/2015, không yêu cầu xem xét định giá tài sản.

Tại phiên tòa các đương sự giữ nguyên yêu cầu, không định giá tài sản do vậy Hội đồng xét xử căn cứ giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/2/2015 để giải quyết vụ án.

Xét yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp. Hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình tố tụng bà P xác định và xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN: CH 00559 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 15/3/2011, do bà P giữ và Tòa án đối chiếu chứng cứ có trong hồ sơ. Tại phiên tòa ông D giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tạm thời, và xuất trình

bản chính khi có yêu cầu. Do vậy Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết hoãn phiên Tòa để điều tra chứng cứ bổ sung.

[12] Về án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 01/01/2017; đương sự phải chịu án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của đương sự không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c, khoản 1, Điều 39, Điều 179, khoản 2, Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 197, Điều 214, Điều 217, Điều 219, Điều 223, và Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Bác yêu cầu của nguyên đơn: Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán- chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất ngày 8/2/2015.

Không chấp nhận yêu cầu buộc bà P mất tiền cọc là 1.250.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị P. Buộc Ông Bùi Khắc N có nghĩa vụ thực hiện tiếp tục hợp đồng mua bán- chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 6; tờ bản đồ số 4; địa chỉ số Q, đường N, phường M, quận G ngày 8/2/2015, tại văn phòng công chứng trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Quá thời hạn 03 tháng Ông Bùi Khắc N không thực hiện nghĩa vụ nêu trên, thì phải trả cho bà Trần Thị P ngay một lần số tiền phạt cọc là 8.176.535.200 đồng.

3. Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn là Ông Bùi Khắc N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 187.176.535 đồng (Một trăm tám mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi sáu nghìn, năm trăm ba mươi năm đồng), nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 24.750.000 đồng (Hai mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017956 ngày 6/3/2017, Ông Bùi Khắc N còn phải nộp thêm số tiền là 162.426.535 đồng (Một trăm sáu mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi sáu nghìn, năm trăm ba mươi lăm đồng). Nộp tại chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Khắc N còn phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 2.200.000 đồng, nhưng được khấu trừ tạm ứng lệ phí đã thu là 3.000.000 đồng, theo phiếu thu ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, ông N được hoàn lại số tiền lệ phí là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng), tại Tòa án nhân dân quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.088.268 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028390 ngày 11/01/2018, tại Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án, có hiệu lực pháp luật 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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về quyền kháng cáo

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận :

- TAND TPHCM;
- VKSND QGV;
- CCTHADS QGV;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS

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

Lê Thị Thùy Trang

