

Bản án số: 26/2021/DS-ST

Ngày: 14/12/2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ*”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI ÂN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Tâm.*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Quý Hòa.
2. Bà Nguyễn Thị Bích Hiền.

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Bùi Văn Thường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo – Kiểm sát viên

Trong ngày 14 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2019/TLST - DS, ngày 06 tháng 9 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2021/QĐXXST-ST, ngày 07 tháng 10 năm 2021 giữa:

Nguyên đơn: Dương Minh H, sinh năm 1969,

Địa chỉ: Số 03 đường X, TT.Y, Hoài Ân, Bình Định.

Bị đơn: Nguyễn Thị Quý C, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số 27 S, TT.Y, Hoài Ân, Bình Định.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

Nguyễn Thị M, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 03 đường X, TT. Y, Hoài Ân, Bình Định.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Dương Minh H trình bày: Năm 2016, bà Nguyễn Thị Quý C có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông 01 lô đất ở tại Số 27 Phạm Văn Đồng, TT. Tăng Bạt Hổ, Hoài Ân; bà Cang có

viết một giấy tay về việc sang nhượng đất, diện tích thửa đất là 91m<sup>2</sup>, giá là 385.000.000đ, ông đã giao tiền cọc cho bà C làm nhiều lần với tổng số tiền là 145.000.000đ. Ngày 02/3/2017, bà C cùng với vợ chồng ông đến Phòng công chứng số 2 (Hoài Nhơn, Bình Định) lập hợp đồng và công chứng việc chuyển nhượng. Nhưng từ đó về sau, ông nhiều lần yêu cầu bà C đến cơ quan chức năng thực hiện việc đăng ký, sang tên cho ông, nhưng bà C nêu nhiều lý do, hứa hẹn chứ không thực hiện việc đăng ký QSDĐ cho ông. Tại phiên hòa giải ngày 20/8/2021 và tại phiên tòa, ông H yêu cầu hủy hợp đồng, vì bà C không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng, yêu cầu bà C bồi thường cho ông 450.000.000đ, còn khoản tiền đặc cọc và tiền đầu tư san lấp mặt bằng ông không yêu cầu bà C trả lại.

Bị đơn bà C trình bày: Về quá trình thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ bà thống nhất như ông H trình bày, bà đã nhận của ông H 145.000.000đ, nhưng sau khi hợp đồng được công chứng; vì lý do đất đang có tranh chấp trong một vụ án khác tòa án chưa giải quyết, nên cơ quan chức năng không tách thửa được; đến nay giá trị đất tăng nên bà không chấp nhận thực hiện hợp đồng. Nay, bà chỉ chấp nhận trả lại số tiền đã nhận của ông H là 145.000.000đ. Tại phiên tòa bà C không chấp nhận thực hiện hợp đồng, bà chấp nhận bồi thường cho ông H gấp đôi số tiền đã nhận của ông H là 290.000.000đ.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan, bà M trình bày: Bà hoàn toàn thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của ông H. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng, vì bà C vi phạm hợp đồng, yêu cầu bà C phải bồi thường cho vợ chồng bà 450.000.000đ.

Đại diện VKSND huyện Hoài Ân phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật, đúng tư cách người tham gia tố tụng; tiến hành lấy lời khai các đương sự, thu thập các tài liệu, chứng cứ đúng quy định; về thời hạn xét xử còn để quá hạn luật định. Tại phiên tòa, HĐXX thực hiện đúng việc tranh tụng, hỏi đương sự, tranh luận, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Về nội dung vụ án: Ông H khởi kiện yêu cầu bà C thực hiện hợp đồng, nhưng tại phiên hòa giải và tại phiên tòa ông H, bà M yêu cầu hủy hợp đồng, buộc bà C bồi thường thiệt hại đối với số tiền đặc cọc là vượt quá yêu cầu khởi kiện, nên đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của KSV, lời khai của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác; Hội đồng xét xử nhận định vụ án như sau:

[1] Năm 2016, bà Nguyễn Thị Quý C có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Dương Minh H và bà Nguyễn Thị M một lô đất ở, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 385.000.000đ, ông H đã giao cho bà C 145.000.000đ. Ngày 02/3/2018, bà C và vợ chồng ông H lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và được công chứng tại Phòng công chứng số 2 ở Hoài Nhơn, Bình Định; nhưng sau đó bà C không làm thủ tục tách thửa cho ông H, nên xảy ra tranh chấp, ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển QSDĐ giữa bà C và vợ chồng ông, bà C phải bồi thường thiệt hại do không thực hiện hợp đồng. Đây là quan hệ pháp luật phát sinh từ tranh chấp hợp

đồng chuyển nhượng QSDĐ; ông H và bà C đều có hộ khẩu thường trú tại TT. Y, huyện Hoài Ân nên thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Hoài Ân.

[2] Về quan hệ thiết lập hợp đồng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; hai bên đều tự nguyện thỏa thuận về diện tích, giá cả trong việc chuyển nhượng QSDĐ; bà Nguyễn Thị Quý C thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Minh H và bà Nguyễn Thị M một phần diện tích đất, tại thửa đất đã được nhà nước giao QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Quý C; thửa đất có số hiệu 164 tờ bản đồ số 1, tại số 27 Phạm Văn Đồng, TT. Tăng Bạt Hổ, Hoài Ân. Ngày 16/7/2016, bà C lập một giấy viết tay, với nội dung chuyển nhượng cho vợ chồng ông H 01 lô đất có diện tích 91m<sup>2</sup> (10m x 9,1m), giá chuyển nhượng là 385.000.000đ, ông H nhiều lần đưa tiền cọc cho bà C tổng số tiền là 145.000.000đ. Đến ngày 02/3/2017, bà C và vợ chồng ông H thực hiện việc ký kết hợp đồng và được phòng công chứng số 2 tại Hoài Nhơn công chứng. Như vậy, về hình thức và nội dung hợp đồng các bên thực hiện đúng theo quy định tại Điều 501, 502 của BLDS 2015, khoản 1 Điều 167 Luật đất đai 2013. Như vậy, hai bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, được công chứng theo quy định, nên hợp đồng này được ký kết phù hợp với quy định của pháp luật về chuyển QSDĐ quy định tại điều 500 của BLDS 2015. Nhưng do bà C không thực hiện việc đăng ký QSDĐ cho vợ chồng ông H, nên hợp đồng chuyển QSDĐ chưa phát sinh hiệu lực theo điều 503 BLDS 2015.

[3] Về việc thực hiện hợp đồng: Sau hợp đồng được chứng thực, ông H nhiều lần yêu cầu bà C đến cơ quan chức năng đăng ký tách thửa và sang tên cho vợ chồng ông, nhưng bà C không thực hiện, nên xảy ra tranh chấp. Bà C cho rằng do trở ngại khách quan nên bà không tách thửa được, đến nay giá trị đất tăng nên bà không thực hiện hợp đồng; bà C nêu lý do như vậy, nhưng bà không đưa ra bất kỳ một tài liệu nào chứng minh việc cơ quan chức năng không thực hiện việc tách thửa; nay bà chỉ chấp nhận bồi thường cho vợ chồng ông H 290.000.000đ là không hợp lý. Đối với ông H và bà M cho rằng đã nhiều lần yêu cầu bà C thực hiện việc đăng ký, tách thửa nhưng bà C không thực hiện; tại phiên tòa hôm nay, ông yêu cầu hủy bỏ hợp đồng do bà C không thực hiện hợp đồng, bà C phải bồi thường thiệt hại cho ông 450.000.000đ. Yêu cầu hủy hợp đồng, bồi thường thiệt hại của ông H là có cơ sở để xem xét.

[4] Xét về lỗi của các bên: Tại bản hợp đồng do bà Nguyễn Thị Quý C và vợ chồng ông Dương Minh H ký kết vào ngày 02/3/2017, tại Phòng công chứng số 2 Bình Định; về mặt hình thức và nội dung được thể hiện đúng như quy định; trong bản hợp đồng có quy định cụ thể các điều khoản được hai bên tự nguyện thỏa thuận, quy định rõ quyền, nghĩa vụ của các bên; nhưng sau khi ký kết hợp đồng thì bà C không thực hiện việc đăng ký tách thửa để hoàn tất việc giao đất cho ông H, để ông H thực hiện việc giao khoản tiền còn lại; nhưng bà C cho rằng đến nay giá đất thị trường tăng cao, nên bà không chuyển nhượng cho ông H, do vậy bà C là người vi phạm nghĩa vụ không giao đất cho ông H, từ chối việc thực hiện hợp đồng, nên vợ chồng ông H yêu cầu hủy hợp đồng và buộc bà C phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là phù hợp theo quy định tại điều 423, điều 424 và điều 427 của BLDS 2015.

[5] Đối với yêu cầu bồi thường hợp đồng của nguyên đơn: Do sau khi ký kết hợp đồng, bà C không thực hiện việc đăng ký sang tên QSDĐ cho ông H, ông H đã nhiều lần yêu cầu bà C thực hiện hợp đồng, nhưng bà C vẫn không thực hiện, do vậy vợ chồng ông H yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu bà C phải bồi thường hợp đồng theo quy định của pháp luật; ông H yêu cầu Tòa án định giá tài sản theo giá trị tại thời điểm tranh chấp để làm căn cứ xác định thiệt hại. Tòa án đã thành lập hội đồng định giá đến đo đạc, định giá thửa đất, nhưng bà C không cho, bà cho rằng bà không tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, do vậy hội đồng không thể trực tiếp định giá tại thực địa, mà hội đồng thống nhất căn cứ vào số liệu diện tích hai bên thỏa thuận trong hợp đồng để làm cơ sở xem xét định giá. Theo kết quả định giá của hội đồng định giá ngày 12/01/2021 (bà C và vợ chồng ông H đều thống nhất giá trị), thì thửa đất có giá trị là  $10.200.000\text{đ}/\text{m}^2$ , nên giá trị thửa đất theo thị trường tại thời điểm là  $91\text{m}^2 \times 10.200.000\text{đ} = 928.200.000\text{đ}$ . Vợ chồng ông H yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu bà C bồi thường thiệt hại tổng số tiền là  $450.000.000\text{đ}$  là chưa phù hợp với số tiền ông H đã giao trước cho bà C, mà phải tính thiệt hại theo tỷ lệ số tiền đã giao; cho bà C. Theo giá thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng  $385.000.000\text{đ}$ , giá trị thửa đất tại thời điểm hiện nay là  $928.200.000\text{đ}$ ; ông H đã giao cho bà C  $145.000.000\text{đ}$ , tương ứng thiệt hại là  $349.581.818\text{đ}$ . Do vậy, cần buộc bà C phải bồi thường cho vợ chồng ông H, bà M số tiền  $349.581.818\text{đ}$  là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu chi phí san lấp mặt bằng, tại các phiên làm việc cũng như hòa giải, vợ chồng ông H không yêu cầu bà C bồi thường và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh; nhưng tại phiên tòa ông H yêu cầu bà C phải bồi thường phần thiệt hại này là  $40.000.000\text{đ}$ ; đối với yêu cầu này ông H, bà M phát sinh tại phiên tòa, nhưng ông H cũng không xuất trình tài liệu, chứng cứ để chứng minh, nên HĐXX không có cơ sở để xem xét, chỉ xem xét về thiệt hại do bà C không thực hiện hợp đồng đối với khoản tiền cọc bà C đã nhận của ông H là đúng pháp luật.

[7] Về khoản tiền định giá: Ông Dương Minh H đã nộp  $2.000.000\text{đ}$  (chi phí xong) bà C phải hoàn trả cho ông H khoản tiền này.

[8] Đối với đề nghị của đại diện VKSND huyện Hoài Ân cho rằng hợp đồng giữa hai bên ký kết là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, nên đề nghị HĐXX không chấp nhận chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng và bồi thường thiệt hại của nguyên đơn. HĐXX xét thấy hợp đồng giữa hai bên ký kết là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà C là người vi phạm nghĩa vụ, không thực hiện việc giao các giấy tờ về QSDĐ cho ông H đăng ký QSDĐ theo quy định tại Điều 503 của BLDS 2015, do đó hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực, nên ông H có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, vì vậy việc bà C không thực hiện đúng nghĩa vụ đăng ký QSDĐ cho ông H thì ông H có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại là phù hợp với quy định tại Điều 423 và điều 427 của BLDS 2015. Do đó, không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[7] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Quý C là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn toàn bộ án phí, nên bà C không phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, điều 157, 158 của Bộ luật TTDS; Điều 274, Điều 275, khoản 4 Điều 422, Điều 423, Điều 424, Điều 427 Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của BLDS 2015, Điều 167 của Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Quý C với vợ chồng ông Dương Minh H và bà Nguyễn Thị M, ký kết ngày 02/3/2017.

Buộc bà Nguyễn Thị Quý C phải bồi thường thiệt hại cho ông Dương Minh H và bà Nguyễn Thị M 349.581.818đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án; nếu người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành chậm thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Quý C được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Dương Minh H được hoàn trả 1.300.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0006123 ngày 05/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Ân.

3. Về chi phí định giá: Bà Nguyễn Thị Quý C phải trả lại cho ông Dương Minh H 2.000.000đ

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm.

*“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 thoả thuận 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:**

- VKSND huyện Hoài Ân;
- Chi cục THA dân sự H. Hoài Ân;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Trần Thanh Tâm