TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MIMH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: 411/2018/DS-ST
Ngày: 31/8/2018
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Bà Nguyễn Thị Năm

2. Bà Đặng Thị Huê

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Ngọc Tuyền - Cán bộ Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên tòa: Bà Phan Tuyết Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 316/2015/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2015, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2018/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số: 38/2018/QĐST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lư Khánh T, sinh năm 1977

Địa chỉ: đường C, Phường X, Quận 3, Tp.HCM

Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1981

Địa chỉ: 196/28/1 Tôn Thất Thuyết, Phường 3, Quận 4, Tp.HCM

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1986

(Giấy ủy quyền số: 030098 ngày 06/11/2015 của Văn phòng công chứng Hoàng Xuân)

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn N, sinh năm 1978

Địa chỉ: đường U, Phường T, Q.9, Tp.HCM

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh H3, sinh năm 1975

(Giấy ủy quyền số: 16300 ngày 30/6/2016 của Phòng công chứng số 6, Tp.HCM)

Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1937

Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm1969

Bà Lê Thị T1, sinh năm 1978

Bà Nguyễn Thị Minh T2, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: đường H, Phường V, Quận 8, Tp.HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị H có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị H1 trình bày: Ngày 03/01/2014 Ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Ngọc L có ký Giấy sang nhượng đất cho bà Lê Thị H tại địa chỉ số 57/4 đường H, Phường V, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, đất có diện tích là 109m2, do đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên có lập hợp đồng vay tiền với số tiền là 200.000.000 đồng, sau đó bà L, ông Đ có mượn thêm nhiều lần tiền, đến ngày 08/4/2014 bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Ngọc L có làm giấy cam kết đã nhận của bà H tổng cộng 335.000.000 đồng và vay thêm 20.000.000 đồng. Đến ngày 13/02/2015 bà Lê Thị T1 vợ ông Đ có trả lại cho bà H số tiền 50.000.000 đồng và nợ lại số tiền 285.000.000 đồng. Nay tại Tòa án nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Ngọc L và bà Lê Thị T1 cùng liên đới trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền là: 285.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn N có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Minh Hiền trình bày: Năm 2014 ông Nguyễn Tấn N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà với bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị Minh T2 đối với căn nhà số 57/4 Đường H, Phường V, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, hai bên lập hợp đồng hứa chuyển nhượng, hứa nhận chuyển nhượng số: 003567 ngày 24/6/2014 tại Văn phòng công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bên chuyển nhượng số tiền là 800.000.000 đồng. Sau đó bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị Minh T2 trốn tránh không thực hiện hợp đồng đã ký. Nay tại Tòa án nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị Minh T2 cùng liên đới trách nhiệm thanh toán số tiền là 800.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông Lư Khánh T trình bày: Ngày 12/02/2015 bà Nguyễn Ngọc L và ông Nguyễn Minh Đ làm giấy bán cho ông T một mảnh đất phía sau khuôn viên nhà của bà L với diện tích 148,5m2 nằm trong phần diện tích 290m2 tại địa chỉ: 57/4 Đường H, Phường V, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với giá tiền là: 700.000.000 đồng. Ong T đã thanh toán cho bà L và ông Đ số tiền 700.000.000 đồng và lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại Quận 8. Nay tại Tòa án nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Ngọc L và ông Nguyễn Minh Đ cùng liên đới trách nhiệm hoàn trả trả số tiền là 700.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị Minh T2, bà Lê Thị T1 vắng mặt nên Tòa án không thu được lời khai và không tiến hành hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến:

- Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật.

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

- Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 127, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 Toà. Hội đồng xét xử nhận định:

Xét đơn khởi kiện của các nguyên đơn Lê Thị H, Nguyễn Tấn N, Lư Khánh T, Hội đồng xét xử nhận định: Đây là vụ án dân sự, bị đơn cư trú tại Quận 8. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn khởi kiện trong thời hiệu luật định.

Căn cứ vào chứng cứ và lời trình bày của các đương sự đã có đủ cơ sở để xác định giữa các bên tranh chấp Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hợp đồng đặt cọc.

Sau khi nghe đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến.

Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Bà Lê Thị H yêu cầu ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Ngọc L và bà Lê Thị T1 cùng liên đới trách nhiệm thanh toán số tiền là: 285.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Tấn N yêu cầu bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị Minh T2 cùng liên đới trách nhiệm thanh toán số tiền là 800.000.000 đồng.

Ông Lư Khánh T yêu cầu bà Nguyễn Ngọc L và ông Nguyễn Minh Đ cùng liên đới trách nhiệm hoàn trả số tiền là 700.000.000 đồng.

Xét các chứng cứ liên quan:

-Hợp đồng vay tiền số: 14100030 ngày 03/01/2014 lập tại Văn phòng công chứng Hội Nhập.

-Giấy sang nhượng đất ngày 03/01/2014.

-Giấy hẹn trả tiền đất ngày 13/02/2015.

-Hợp đồng hứa chuyển nhượng/hứa nhận chuyển nhượng số: 003567 ngày 24/6/2014 tại Văn phòng công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Văn bản thỏa thuận ngày 12/02/2015

-Vi bằng số: 176/2015/VB-TPLQ8 Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 ngày 12/02/2015

-Vi bằng số: 848/2015/VB-TPLQ8 Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 ngày 04/7/2015

Đã xác định ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Ngọc L và bà Lê Thị T1 còn nợ bà Lê Thị H số tiền 285.000.000 đồng, bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị Minh T2 có nhận của ông Nguyễn Tấn N số tiền 800.000.000 đồng, bà Nguyễn Ngọc L và ông Nguyễn Minh Đ có nhận của ông Lư Khánh T số tiền 700.000.000 đồng.

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 137, 689, 697 của Bộ luật dân sự 2005 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, hình thức chuyển quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy cần tuyên bố giao dịch của các bên là giao dịch dân sự vô hiệu, xét yêu cầu của các nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền đã nhận.

Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn.

Xét đơn yêu cầu được giải quyết vắng mặt ngày 15/8/2018 của bà Lê Thị H1 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy cần căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt theo yêu cầu của đương sự.

Bị đơn đã được Tòa án tống đạt, triệu tập nhiều lần để giải quyết vụ án các đương sự đều vắng mặt, xét nghĩa vụ chứng minh là của đương sự (căn cứ Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự), Tòa án đã tống đạt, niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử và cả 02 lần tại phiên tòa đương sự đều vắng mặt, Hội đồng xét xử xét thấy cần căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là người có lỗi trong vụ án nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cụ thể:

-Đối với số tiền phải thanh toán cho bà Lê Thị H: Ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Ngọc L và bà Lê Thị T1 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 14.250.000 đồng.

-Đối với số tiền phải thanh toán cho ông Nguyễn Tấn N: Bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị Minh T2 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 đồng.

-Đối với số tiền phải thanh toán cho ông Lư Khánh T: Bà Nguyễn Ngọc L và ông Nguyễn Minh Đ cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 32.000.000 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 227, 228, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 127, 137, 689, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 357, 468

của Bộ luật dân sự 2015; 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. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 12/02/2015 được ký kết giữa bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Minh Đ và ông Lư Khánh T, Vi bằng số: 176/2015/VB-TPLQ8 Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 ngày 12/02/2015 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng hứa chuyển nhượng/hứa nhận chuyển nhượng được ký kết giữa bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Thị Minh T2 và ông Nguyễn Tấn N có số: 003567 ngày 24/6/2014 lập tại Văn phòng công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H, ông Nguyễn Tấn N, ông Lư Khánh T:

3.1 Buộc ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Ngọc L và bà Lê Thị T1 cùng liên đới trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị H số tiền là: 285.000.000 đồng (hai trăm tám mươi lăm triệu đồng).

3.2 Buộc bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị Minh T2 cùng liên đới trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Tấn N số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

3.3 Buộc bà Nguyễn Ngọc L và ông Nguyễn Minh Đ cùng liên đới trách nhiệm thanh toán cho ông Lư Khánh T số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm:

-Đối với số tiền phải thanh toán cho bà Lê Thị H: Ông Nguyễn Minh Đ, bà Nguyễn Ngọc L và bà Lê Thị T1 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 14.250.000 đồng.

-Đối với số tiền phải thanh toán cho ông Nguyễn Tấn N: Bà Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Minh Đ và bà Nguyễn Thị Minh T2 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 đồng.

-Đối với số tiền phải thanh toán cho ông Lư Khánh T: Bà Nguyễn Ngọc L và ông Nguyễn Minh Đ cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 32.000.000 đồng.

Nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4.2 Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp:

-Hoàn trả cho bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 13.400.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001340 ngày 09/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8.

-Hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 28.500.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001640 ngày 29/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8.

-Hoàn trả cho ông Lư Khánh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 27.000.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000301 ngày 28/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8.

5. 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 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 các Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. 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 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.

7. Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận :
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.8;
- Chi cục thi hành án dân sự Q.8;
- Các đương sự;
- LưuVP, hồ sơ.

Trần Ngọc Hiếu