

Bản án số: 18 /2017/DS - ST

Ngày: 23/11/2017

V/v *tuyên hủy hợp đồng*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HÀ ĐÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Văn

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thủy

Ông Trương Quốc Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nhâm - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Hà Đông.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông tham gia phiên tòa:

Bà Chu Thị Quỳnh- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hà Đông xét xử công khai vụ án thụ lý số 18//2017/TLST – DS ngày 04 tháng 4 năm 2017 về việc " Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2017/QĐST – DS ngày 16 tháng 10 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2017/QĐST-DS ngày 27/10/2017 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị N, sinh năm 1964; HKTT: số 108 ngách 155/206 đường T, quận T, thành phố Hà Nội; Địa chỉ: tổ dân phố 5, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Đỗ Thị Kim D, sinh năm 1989; Địa chỉ: Nhà số 1, ngõ 30, phố C, tổ dân phố Đ, phường V, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Phạm Thị H, sinh năm 1986; Địa chỉ: tổ dân phố B, phường V, quận Hà Đông, Hà Nội; chị H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1958; Địa chỉ: tổ dân phố Bạch Đằng, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, Hà Nội theo văn bản ủy quyền số 19/05/2017 (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án của nguyên đơn:

Ngày 9/9/2010, bà Lê Thị N và chị Phạm Thị H, chị Đỗ Thị Kim D đã ký hợp đồng mua bán lô đất dịch vụ là 50m² với giá bán là 40.000.000 đồng/ 01 m²

. Tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng. Theo hợp đồng thì số đất của chị Phạm Thị H là $36m^2 \times 40.000.000 = 1.440.000.000$ đồng; chị Đỗ Thị Kim D $14m^2 \times 40.000.000 = 560.000.000$ đồng. Ngày 04 tháng 9 năm 2010, bà đặt cọc 150.000.000 đồng; Ngày 11/9/2010 bà trả nốt số tiền 1.850.000.000 đồng. Ngày 11/11/2014 bà được biết chị H và chị D không có đất dịch vụ. Bà và bà H2 (mẹ chị Phạm Thị H) đã đến nhà chị D đòi lại số tiền mua đất. Bà được bà T mẹ chị D hứa nếu được giao đất thì trả còn không có đất sẽ hoàn tiền. Đến nay thì gia đình chị D đã nhận được tiền bồi thường của nhà nước đối với diện tích đất bị thu hồi nhưng không trả tiền cho bà. Bà yêu cầu Tòa án nhân dân quận Hà Đông giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ ký ngày 09/09/2010 phần đối với chị Đỗ Thị Kim D.
- Yêu cầu chị Đỗ Thị Kim D trả số tiền: Gốc: 560.000.000 đồng.
- Bà tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi lãi suất đối với chị Đỗ Thị Kim D.

Bị đơn là chị Đỗ Thị Kim D trình bày: Năm 2008 gia đình chị có được nhà nước thông báo cho $10 m^2$ đất dịch vụ. Gia đình chị đã nộp tiền giải phóng mặt bằng. Ngày 09/09/2010 chị cùng bà Lê Thị N chị Phạm Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ (đất ở). Sau khi ký hợp đồng chị đã nhận số tiền từ bà N thanh toán là 360.000.000 đồng. Sau khi nhận được số tiền của bà N chị đã dùng số tiền cho sinh hoạt các nhân. Hiện nay chị được nhà nước thông báo không được nhận đất nên chị không có đất giao cho bà N. Đến nay, chị đồng ý trả cho bà N số tiền 360.000.000 đồng nhưng hiện nay chị chưa có khi nào làm ăn được chị sẽ trả cho bà N số tiền trên. Chị không đồng ý hủy hợp đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị H trình bày: Theo tiêu chuẩn chị D được giao $14 m^2$ đất dịch vụ, chị D đã nhận số tiền bà N thanh toán tương đương với $14 m^2$ đất dịch vụ là 532.000.000 đồng (do phải chi tiền hoa hồng 26.000.000 đồng). Sau khi không được giao đất dịch vụ chị D đã được nhận toàn bộ số tiền bồi thường của nhà nước đối với diện tích đất bị thu hồi. Bà đồng ý yêu cầu của bà N hủy 1 phần hợp đồng đối với chị D. Phần giao dịch giữa bà N và chị H đã thực hiện xong bà không có ý kiến gì.

Trong quá trình Tòa án giải quyết Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ: tại công văn của Ủy ban nhân dân phường V và Hợp tác xã nông nghiệp V xác định bà Đỗ Thị Kim D được đứng kê khai $245m^2$ đất bị thu hồi, tương ứng với $14m^2$ đất dịch vụ, được cấp chung lô ghép với $36m^2$ của chị Phạm Thị H. Sau khi nhà nước thay đổi chính sách do sáp nhập tỉnh Hà Tây và thành phố Hà Nội thì hộ bà Đỗ Thị Kim D không được giao đất dịch vụ do Nhà nước chưa thu hồi $245m^2$ đất. Tháng 9 năm 2016 Nhà nước mới tiến hành thu hồi đất và chị Đỗ Thị Kim D đã nhận tiền bồi thường tổng số tiền $284m^2$ đất bị thu hồi (bao gồm cả $39m^2$ đất của bà Nguyễn Thị T mẹ chị D) là 449.658.000 đồng.

Tại công văn của Phòng tài nguyên và môi trường và Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Hà Đông xác định hộ ghép Đỗ Thị Kim D – Phạm Bích H không có đất dịch vụ và phải thoái thu cho các hộ ghép, cụ thể: bà Đỗ Thị Kim D bị thoái thu 14m²; bà Phạm Thị H bị thoái thu 36m².

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ ngày 9/9/2010 giữa bà Lê Thị N và chị Phạm Thị H, chị Đỗ Thị Kim D. Buộc chị Đỗ Thị Kim D hoàn trả bà Lê Thị N số tiền 560.000.000đồng theo nội dung giao dịch trong hợp đồng.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung trình bày.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng dân sự: Bà Lê Thị N có đơn đề nghị Tòa án nhân dân quận Hà Đông giải quyết yêu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hà Đông.

- Về nội dung: Ngày 9/9/2010, bà Lê Thị N và chị Phạm Thị H, chị Đỗ Thị Kim D đã ký hợp đồng mua bán lô đất dịch vụ là 50m² với giá bán là 40.000.000 đồng/ 01 m². Tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ ký ngày 9/9/2010 bà Lê Thị N và chị Phạm Thị H, chị Đỗ Thị Kim D vô hiệu do không tuân thủ các quy định pháp luật, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất dịch vụ chưa đủ điều kiện được phép chuyển nhượng, thực tế chị Phạm Thị H và chị Đỗ Thị Kim D không thể thực hiện việc giao 50m² đất dịch vụ cho bà Lê Thị N theo nội dung ký kết do đã có thay đổi chính sách về việc thực hiện các quy định pháp luật nên lô đất ghép của chị Phạm Thị H và Đỗ Thị Kim D bị thoái thu. Giao dịch giữa bà N và chị H đã tự giải quyết với nhau xong về quyền lợi nghĩa vụ và không yêu cầu Toà án xem xét nên Toà án chỉ xem xét phần giao dịch giữa bà N với chị D.

Bị đơn chị Đỗ Thị Kim D xác nhận việc ký hợp đồng mua bán lô đất dịch vụ tiêu chuẩn của chị ghép với chị Phạm Thị H là 50m² với giá bán là 40.000.000 đồng/ 01 m², tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng. Nhưng chị D chỉ thừa nhận việc được bà N thanh toán 360.000.000đồng tương đương với tiêu chuẩn đất dịch vụ của chị là 10m².

Căn cứ theo kết quả xác minh thì tiêu chuẩn đất dịch vụ của chị Đỗ Thị Kim D là 14m² được cấp ghép với chị Phạm Thị H 36m² số lô là 467 diện tích là 50m² được UBND quận Hà Đông phê duyệt tại Quyết định số 4920/QĐ-UBND ngày 16/9/2010. Mặt khác khi không có đất dịch vụ, chị D đã được thực hiện thoái thu đối với 14m² tương đương số tiền 22.052.800đồng. Do đó việc chị D trình bày chỉ có tiêu chuẩn 10m² đất dịch vụ là không đúng.

Việc chị D chỉ thừa nhận nghĩa vụ thanh toán số tiền được bà N thanh toán là 360.000.000đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Theo nội dung hợp đồng hai bên đã ký kết thì diện tích 14m² của chị D có giá trị chuyển nhượng là 560.000.000đồng, bà N đã thanh toán đủ toàn bộ khoản tiền 2.000.000.000đồng theo nội dung hợp đồng cho bà Nguyễn Thị H2 được chị H chị D uỷ quyền. Sau khi được nhận tiền do bà H trao lại thì chị D không có thắc mắc gì đối với khoản tiền được thanh toán. Do đó nguyên đơn yêu cầu buộc chị Đỗ Thị Kim D phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền tương ứng diện tích đất giao dịch là 560.000.000đồng là có căn cứ. Việc chị D nhận được số tiền thấp hơn do phải chi trả cho trung gian, môi giới (nếu có) thì cũng là sự tự nguyện thỏa thuận của chị D với những người đó, không làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ của chị D khi giao dịch bị vô hiệu.

Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ ký ngày 9/9/2010 giữa bà Lê Thị N với chị Phạm Thị H, chị Đỗ Thị Kim D. Chị Đỗ Thị Kim D phải trả cho bà Lê Thị N số tiền 560.000.000 đồng.

Bà N tự nguyện rút yêu cầu đòi lãi suất đối với số tiền 560.000.000đồng chị D phải thanh toán là phù hợp với quy định của pháp luật được chấp nhận.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Đỗ Thị Kim D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị N được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về quyền kháng cáo nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 326, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Khoản 4 Điều 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 122, 124, 127, 134, 137, 410 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

XỬ:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ của của bà Lê Thị N với chị Đỗ Thị Kim D.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dịch vụ ký ngày 9/9/2010 bà Lê Thị N và chị Phạm Thị H, chị Đỗ Thị Kim D vô hiệu. Buộc chị Đỗ Thị Kim D phải trả cho bà Lê Thị N số tiền 560.000.000 đồng (năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án phải chịu lãi suất phát sinh trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Đỗ Thị Kim D phải chịu 26.400.000 đồng án phí sơ thẩm.

Trả lại bà Lê Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.470.000 đồng theo biên lai số 0003259 ngày 04 tháng 4 năm 2017 của Cục thi hành án dân sự quận Hà Đông.

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 thỏa 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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt các đương sự. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- VKSND quận Hà Đông;
- THADS quận Hà Đông;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

Trần Đình Văn

