

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 81/2023/DS-ST

Ngày: 18-9-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất,
tài sản gắn liền với đất và
tranh chấp hợp đồng mua
bán tài sản”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Khúc Thị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Viết Ngoan

2/ Bà Huỳnh Thị Mỹ Nhung

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân
quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ
tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt,
thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số
130/2023/TLST- DS ngày 14 tháng 4 năm 2023 theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số: 777/2023/QĐXX-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1987

Địa chỉ: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: chị **Cao Thanh N**, sinh năm 1996, *có mặt*

Nơi cư trú: 152 C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2023

- ***Bị đơn:*** anh **Nguyễn Hữu V**, sinh năm 1987, *có mặt*

Địa chỉ: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền
nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:*

Nguyên đơn và bị đơn có làm tờ hợp đồng mua bán nhà + đất + xe ngày
15/9/2022, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần đất có diện tích
ngang 08m, dài 6m tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần
Thơ, tài sản gắn liền với đất là căn nhà của bị đơn và 01 chiếc xe SH Ý mang

biển số 65F1 – 575.15 do bị đơn Nguyễn Hữu V đứng tên đăng ký xe. Giá chuyển nhượng nhà, đất và xe là 338.000.000đ, không tách ra cụ thể nhà và đất là bao nhiêu tiền và xe là bao nhiêu tiền.

Bị đơn đã nhận đủ tiền và giao xe cho nguyên đơn vào ngày 15/9/2022, còn đất và nhà chưa giao do đợi bị đơn thu dọn đồ đạc. Tuy nhiên, khi nguyên đơn đến để xem đất và nhà thì phát hiện bị đơn không phải là chủ sử dụng đất mà chỉ là người ở trên đất. Lúc nhận chuyển nhượng nguyên đơn có biết đất trên bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, bị đơn chỉ cất nhà ở trên đất, còn thửa đất số mấy cũng không biết. Trước khi hai bên thỏa thuận mua bán nhà, đất và xe nguyên đơn không có đến xem đất chỉ nghe qua người khác nói lại bị đơn có nhu cầu bán các tài sản trên nên khi gặp bị đơn thì hai bên thỏa thuận. Kể từ khi nhận xe SH do bị đơn giao cho đến nay, nguyên đơn là người trực tiếp quản lý và sử dụng không sửa chữa, không làm mới bộ phận nào của xe.

Nay nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán nhà + đất + xe ngày 15/9/2022. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 338.000.000đ, nguyên đơn trả cho bị đơn 01 chiếc xe SH Ý mang biển số 65F1 – 575.15. Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Đối với kết quả thẩm định, định giá ngày 19/7/2023 và chứng thư thẩm định giá số 93 ngày 15/8/2023 của công ty cổ phần T nguyên đơn thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn các tài sản: nhà, đất và xe SH Ý mang biển số 65F1 – 575.15 do bị đơn đứng tên đăng ký xe với giá 338.000.000đ tổng cộng, không phân chia ra nhà và đất là bao nhiêu còn xe là bao nhiêu tiền. Hai bên có làm tờ hợp đồng mua bán nhà + đất + xe ngày 15/9/2022. Bị đơn đã nhận đủ tiền của nguyên đơn giao và cũng đã giao cho nguyên đơn chiếc xe, nhà và đất vào ngày 15/9/2022. Việc giao nhận trên hai bên không có lập biên bản và cũng không ai chứng kiến. Nhưng hiện nay, nhà và đất bị đơn đang quản lý và sử dụng. Đất chuyển nhượng cho nguyên đơn là đất bãi bồi chưa được cấp giấy chứng nhận nên bị đơn chỉ cất nhà ở trên đất mà không đứng tên chủ sử dụng và khi thỏa thuận chuyển nhượng có thông báo cho nguyên đơn biết nguyên đơn cũng đồng ý mua. Việc này không ai chứng kiến.

Đối với kết quả thẩm định, định giá ngày 19/7/2023 bị đơn thống nhất, còn đối với chứng thư thẩm định giá số 93 ngày 15/8/2023 của công ty cổ phần T bị đơn không thống nhất nhưng không yêu cầu thẩm định giá lại.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn đồng ý vô hiệu hợp đồng theo tờ hợp đồng mua bán nhà + đất + xe ngày 15/9/2022. Bị đơn đồng ý nhận lại chiếc xe và sẽ trả cho nguyên đơn số tiền 338.000.000đ. Ngày 05/9/2023 bị đơn thay đổi ý kiến, đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Phần các đương sự trình bày tại phiên tòa như sau:

Đại diện nguyên đơn: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán nhà + đất + xe ngày 15/9/2022. Yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 338.000.000đ, nguyên đơn sẽ trả cho bị đơn 01 xe SH mang biển số 65F1 – 575.15. Hiện nay nguyên đơn đang quản lý và sử dụng xe SH không xảy ra bất cứ tranh chấp nào với ai cũng như xe và giấy tờ xe đều hợp lệ, nhưng khi bị đơn giao xe cho nguyên đơn thì bị đơn đã thay đổi màu sơn xe so với giấy chứng nhận đăng ký xe. Việc chuyển nhượng nhà và đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vi phạm pháp luật do đất chuyển nhượng bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận, đất bãi bồi. Về chi phí thẩm định, định giá nguyên đơn tự nguyện chịu 50%.

Bị đơn: hiện xe SH mang biển số 65F1 – 575.15 bị đơn đã giao cho nguyên đơn quản lý và sử dụng còn nhà và đất bị đơn đang quản lý và sử dụng, bị đơn đã nhận đủ 338.000.000đ. Việc hai bên làm tờ hợp đồng mua bán nhà + đất + xe ngày 15/9/2022 là hoàn toàn tự nguyện. Bị đơn đồng ý vô hiệu hợp đồng. Bị đơn đồng ý nhận lại xe và sẽ trả cho nguyên đơn 338.000.000đ. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên đề nghị sẽ trả dần cho đến khi hết số tiền. Do nguyên đơn yêu cầu thẩm định, định giá nên nguyên đơn sẽ phải chịu chi phí này. Đối với kết quả thẩm định, định giá ngày 19/7/2023 bị đơn thống nhất, còn đối với chứng thư thẩm định giá số 93 ngày 15/8/2023 của công ty cổ phần T bị đơn không thống nhất nhưng không yêu cầu thẩm định giá lại.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vô hiệu hợp đồng mua bán nhà + đất + xe ngày 15/9/2022. Nguyên đơn có trách nhiệm trả cho bị đơn đơn xe SH mang biển số 65F1 – 575.15, bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 338.000.000đ. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và án phí đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng: Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử xác định mối quan hệ pháp luật trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự hòa giải nhưng không thỏa thuận được. Do đó, phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán nhà, đất và xe giữa nguyên đơn với bị đơn theo tờ hợp đồng

mua bán nhà + đất + xe ngày 15/9/2022. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 338.000.000đ, nguyên đơn trả cho bị đơn 01 chiếc xe SH mang biển số 65F1 – 575.15 Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 15/9/2022 giữa nguyên đơn chị H với bị đơn anh V có thỏa thuận nguyên đơn nhận chuyển nhượng 01 miếng đất diện tích ngang 8m x dài 6m đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, 01 căn nhà trên đất và 01 chiếc xe SH biển số 65F1 – 575.15 với giá tổng cộng 338.000.000đ có làm tờ hợp đồng mua bán nhà + đất + xe không có công chứng, chứng thực.

[2.2] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, về đất và nhà thì hiện nay bị đơn đang quản lý và sử dụng còn xe SH nguyên đơn đã nhận sử dụng và cho đến nay không xảy ra bất cứ tranh chấp nào với ai cũng như xe và giấy tờ xe đều hợp lệ.

Tuy nhiên, hợp đồng mua bán nhà + đất + xe giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp đồng chung không tách rời, không có thỏa thuận giá chuyển nhượng cho từng loại tài sản là bao nhiêu tiền mà chỉ ghi giá tổng cộng là 338.000.000đ. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất lựa chọn công ty cổ phần T để thẩm định giá tài sản là chiếc xe SH. Xét việc thỏa thuận của các đương sự phù hợp với quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số: 93/2023/CT-ĐS-CT ngày 15/8/2023 của công ty cổ phần T xe trên có giá 27.526.000đ. Mặc dù bị đơn không thống nhất với chứng thư thẩm định giá nhưng bị đơn không yêu cầu thẩm định giá lại nên Hội đồng xét xử căn cứ chứng thư thẩm định giá số 93 để giải quyết vụ án.

[2.3] Quá trình giải quyết cả hai đều cho rằng, đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tại biên bản xác minh của Tòa án lập ngày 19/7/2023 và biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 19/7/2023 cũng xác định về phần đất tranh chấp là đất bãi bồi chưa được cấp giấy chứng nhận. Nhận thấy, về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng QSD đất khi người sử dụng đất có giấy chứng nhận. Về mặt pháp lý bị đơn chưa đủ điều kiện thực hiện giao dịch chuyển nhượng nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, Điều 188 Luật đất đai 2013. Về căn nhà nguyên bị đơn chuyển nhượng, nguyên đơn chưa được giao nhà cũng là tài sản gắn liền với phần đất trên, nên cũng vô hiệu.

Về phía bị đơn cũng đồng ý vô hiệu hợp đồng mua bán nhà + đất + xe ngày 15/9/2022. Bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn 338.000.000đ và nguyên đơn sẽ trả cho bị đơn chiếc xe SH. Tuy nhiên, bị đơn đề nghị được trả dần đến khi hết số tiền trên và không đồng ý chịu chi phí thẩm định, định giá do nguyên đơn là người yêu cầu nên nguyên đơn phải chịu số tiền này.

Từ các viện dẫn trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng mua bán nhà + đất + xe ngày 15/9/2022 vô hiệu.

[2.4] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn đã giao cho bị

đơn 338.000.000đ, còn về nhà và đất nguyên đơn chưa nhận. Bị đơn đã giao cho nguyên đơn chiếc xe SH mang biển số 65F1 - 575.15. Do đó, buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 338.000.000đ, nguyên đơn có trách nhiệm trả cho bị đơn chiếc xe SH.

Đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề giải quyết.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu theo quy định.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: nguyên đơn tự nguyện chịu 50%, bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Lời phát biểu của kiểm sát viên về phần thủ tục tố tụng, cũng như đề xuất ý kiến về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 5, 6, 35, 39, 147, 157, 165, 254, 262, 264, 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 117, 131, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013;

- 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H.

Vô hiệu hợp đồng mua bán nhà + đất + xe ngày 15/9/2022 giữa chị Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Hữu V.

Buộc bị đơn anh Nguyễn Hữu V có trách nhiệm trả cho nguyên đơn chị Nguyễn Thị H số tiền 338.000.000đ (*ba trăm ba mươi tám triệu đồng*).

Buộc nguyên đơn chị Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bị đơn anh Nguyễn Hữu V chiếc xe SH mang biển số 65F1 - 575.15 cùng giấy chứng nhận đăng ký xe do Nguyễn Hữu V đứng tên.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số: 93/2023/CT-ĐS-CT ngày 15/8/2023 của công ty cổ phần T và biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án thành lập ngày 19/7/2023 để xác định tài sản tranh chấp.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 8.450.000đ (*tám triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003831 ngày 03/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn anh Nguyễn Hữu V phải nộp 17.200.000đ (*mười bảy triệu hai trăm nghìn đồng*).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Các khoản hết 8.000.000đ (*tám triệu đồng*) nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Nguyên đơn tự nguyện chịu 4.000.000đ (*bốn triệu đồng*), bị đơn phải chịu 4.000.000đ (*bốn triệu đồng*) để chuyển trả cho nguyên đơn.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án.

“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 theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKS quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA dân sự quận Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Khúc Thị Hồng