

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 30/2017/DS-ST
Ngày: 23-8-2017
V/v tranh chấp bồi thường
thiệt hại về tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC – TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Phương Thảo

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bạch Ngọc Bay

Ông Nguyễn Minh Chí

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Tuấn Anh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc tham gia phiên tòa: Ông Phan Sâm Rin, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2017/TLST-DS, ngày 09/02/2017 về tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2017/QĐXX-ST ngày 18 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1961; địa chỉ: 387 tổ 1, khu phố 2, đường Lê Văn Lương, phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Võ Thanh T, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp 2/5, xã H, huyện G, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1958; địa chỉ: 387 tổ 1, khu phố 2, đường Lê Văn Lương, phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 10/01/2017, biên bản hòa giải của Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị T cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P thống nhất trình bày:

Ngày 10/11/2016, bà Trần Thị T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất tại thửa đất số 1678, tờ bản đồ số 4, diện tích 52m² loại đất trồng lúa ở ấp 2/5, xã H, huyện G do bà Trần Thị T đứng tên quyền sử dụng đất cho ông Võ Thanh T với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, có lập giấy tay

mua bán đất cùng ngày. Theo đó, ông T có đặt cọc cho bà T số tiền 50.000.000 đồng và các bên thỏa thuận 30 ngày sau, kể từ ngày lập giấy tay sẽ ra công chứng làm thủ tục sang tên, đồng thời ông T giao tiếp số tiền 200.000.000 đồng cho bà T. Tuy nhiên, khi hết thời gian 30 ngày vẫn không thấy ông T liên lạc để ra công chứng nên bà T có xuống phần đất thì phát hiện căn nhà trên đất đã bị tháo dỡ. Bà T có liên hệ đến Ủy ban nhân dân xã Long Hậu thì được biết là do ông T tháo dỡ nhà để cất lại nhưng không xin phép nên không được xây cất và người dân xung quanh cũng cho bà biết ông T chính là người dỡ nhà của bà. Bà có liên lạc với ông T để hỏi thì ông T nói là không có tiền mua đất tiếp, phần nhà ông định dỡ ra để cất cho con ở nhưng chính quyền không cho phép, nay ông đồng ý mất số tiền cọc là 50.000.000 đồng.

Thửa đất số 1678 và căn nhà trên đất do bà T mua vào năm 2012 với giá tổng cộng là 200.000.000 đồng. Căn nhà trên đất có diện tích là 52m², nhà có mái lợp bằng tole, vách 01 bên tole, 01 bên ván gỗ, mặt dựng bằng ván gỗ, nền gạch bông, nhà vệ sinh xây bằng gạch, trong nhà không có vật dụng gì. Hiện nay, căn nhà bị ông T tháo dỡ hiện trạng chỉ là đất trống, có đào lỗ cột. Các vật dụng tháo dỡ từ căn nhà cũng không còn.

Nay ông, bà T khởi kiện yêu cầu không T phải bồi thường cho ông bà giá trị căn nhà bị tháo dỡ theo Hội đồng định giá là 30.000.000 đồng. Đối với hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng do ông T không thực hiện theo cam kết nên đương nhiên mất cọc là 50.000.000 đồng và hợp đồng đương nhiên chấm dứt, do đó bà không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận.

Bị đơn ông Võ Thanh T trình bày tại biên bản hòa giải của Tòa án như sau:
Ông thống nhất với bà Trần Thị T về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1678, tờ bản đồ số 4, diện tích 52m² loại đất trồng lúa ở ấp 2/5, xã H, huyện G. Ngày 10/11/2016, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1678 và ông có đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà T. Hẹn 30 ngày sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông sẽ giao tiếp số tiền 200.000.000 đồng. Nhưng khi ông đến Ủy ban nhân dân huyện G trích lục bản đồ địa chính thửa đất để chuẩn bị hồ sơ chuyển nhượng thì bộ phận tiếp nhận có yêu cầu ông bà T đến để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới có trích lục bản đồ. Ông có báo cho bà T nhưng bà T không đồng ý đến Ủy ban nhân dân huyện G để làm thủ tục nên ông không thực hiện theo thời gian 30 ngày được. Song song đó, ông có xin dỡ căn nhà trên đất để xây cất lại cho con ở nhưng không được phép. Khi dỡ nhà ông không có báo cho bà T biết. Căn nhà mà ông dỡ là có mái tole, cột là cây vuông, vách 01 bên tole cùng loại với mái nhà 01 bên là ván gỗ, mặt dựng ván gỗ, nền gạch bông, diện tích nhà là 52m², cửa cây, nhà một mái, trong nhà không có vật dụng gì, nhà vệ sinh xây bằng gạch. Nay qua yêu cầu của ông bà T thì ông vẫn yêu cầu được tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên và ông đồng ý trả tiếp số tiền là 250.000.000 đồng. Phần căn nhà đã dỡ nếu ông sai thì ông đồng ý bồi thường là 25.000.000 đồng. Đối với thỏa thuận chuyển nhượng thì ông không có lỗi nên nếu bà T không đồng ý chuyển nhượng thì ông yêu cầu phạt cọc đối với bà T là 50.000.000 đồng và trả lại cho ông là 50.000.000 đồng tiền cọc.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án: Việc ông T tháo dỡ nhà của bà T khi chưa có sự đồng ý của bà T, bên cạnh thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên chưa thực hiện xong nên việc ông T dỡ nhà là lỗi hoàn toàn thuộc về ông T. Do đó, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, buộc ông T bồi thường giá trị nhà theo giá do Hội đồng định giá xác định là 30.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp, thủ tục tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Trần Thị T yêu cầu bồi thường giá trị căn nhà trên đất do ông Võ Thanh T đã tháo dỡ khi hợp đồng chuyển nhượng do các bên thỏa thuận chưa được thực hiện, căn cứ vào Khoản 6 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản.

[2] Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bồi thường thiệt hại giá trị căn nhà bị tháo dỡ phát sinh từ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2016. Trong đó, giá chuyển nhượng do các bên thỏa thuận là 250.000.000 đồng bao gồm giá trị căn nhà và giá trị quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong thời gian thỏa thuận để tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Võ Thanh T tự ý tháo dỡ căn nhà trên đất mà không thông qua ý kiến của phía nguyên đơn, dẫn đến tình trạng hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nhưng căn nhà trên đất đã bị tháo dỡ. Xét hợp đồng chuyển nhượng do các bên thỏa thuận không thực hiện được, phía bị đơn có thể hiện yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng tại biên bản hòa giải của tòa án nhưng đến nay vẫn không nộp đơn phản tố, và phía nguyên đơn cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết, do đó Tòa án không xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng trong vụ án này. Việc ông T tự ý tháo dỡ căn nhà khi thỏa thuận chuyển nhượng chưa được thực hiện, căn nhà chưa chuyển giao cho ông là không hợp pháp. Do đó, bà Trần Thị T yêu cầu bồi thường giá trị căn nhà là có căn cứ. Căn cứ Điều 608 Bộ luật dân sự năm 2005 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, buộc ông Võ Thanh T phải bồi thường giá trị căn nhà bị tháo dỡ theo Hội đồng định giá ngày 29/6/2017 là 30.000.000 đồng.

[3] Chi phí thẩm định, định giá tài sản là 1.200.000 đồng, bà T đã nộp xong, buộc ông T trả lại cho bà T số tiền trên.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Võ Thanh T phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 604, 605, 607, 608 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Trần Thị T đòi ông Võ Thanh T bồi thường giá trị căn nhà bị tháo dỡ.

Buộc ông Võ Thanh T bồi thường giá trị căn nhà bị tháo dỡ cho bà Trần Thị T là 30.000.000 đồng.

Buộc ông Võ Thanh T trả cho bà Trần Thị T số tiền thâm định, định giá là 1.200.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Án phí: Ông Võ Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000 đồng. Hoàn lại cho bà Trần Thị T 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 8560 ngày 08/02/2017 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Án sơ thẩm, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản 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 được thực hiện 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc
- Lưu.

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

Trần Phương Thảo