

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN DƯƠNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 03/2022/DS-ST
Ngày: 20-4-2022
V/v Kiện đòi tiền phát sinh từ
giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn D.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Văn Minh
2. Bà Hoài Thị Hà Khuyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2021/TLST-DS ngày 29/11/2021 về Tranh chấp kiện đòi tiền phát sinh từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2022/QĐXX-DS ngày 23/3/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P; cùng địa chỉ: Số 551 T, phường L, quận K, thành phố Hải Phòng;

- Bị đơn: Ông Vũ Ngọc H và bà Hoàng Thị L; cùng địa chỉ: Thôn C, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Vũ Ngọc H và Hoàng Thị L: Luật sư Đoàn Viết Ngọc và luật sư Phạm Ngọc T - Luật sư của Công ty Luật TNHH Quốc tế H Thái và Đồng nghiệp thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: LK9-38 Tổng cục 5, Tân Triều, huyện T Trì, thành phố Hà Nội;

Ông V, bà P, ông H, bà L, ông Ngọc và ông T đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14/5/2021 của ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:

Tháng 4/2010 ông V bà P có nhu cầu mua đất ở tại xã An Đồng. Qua giới thiệu biết được ông H có đất bán. Sau khi gặp ông H, trao đổi mua bán các bên đồng ý, ông H dẫn ông bà đến UBND xã An Đồng tìm hiểu thông tin thửa đất. Ngày 16/4/2010 các bên lập Giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 525, tờ bản đồ 14 xã An Đồng diện tích 102m²; giá thỏa thuận 690.000.000 đồng. Ông bà đã đặt cọc 100.000.000 đồng, sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng tại xã An Đồng, ông bà đã giao tiếp 500.000.000 đồng. Số còn lại 90.000.000 đồng thỏa thuận khi nào làm xong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sẽ giao nốt. Tuy nhiên sau đó phát sinh việc kiện trong nội bộ gia đình ông H và phát hiện ra thửa đất không phải của ông H mà là của dòng họ bên bà T (mẹ đẻ ông H). Các bên thống nhất thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký tại xã nữa mà thỏa thuận khi nào thửa đất đứng tên bà T thì sẽ tiếp tục ký hợp đồng và ký trực tiếp từ bà T sang cho con trai là anh Nguyễn Thái A (có mặt bà T ký tại Phòng công chứng An Bình), nhưng không thỏa thuận phạt cọc, ông H bà L không trả lại tiền đã nhận là 600 triệu, không thỏa thuận chuyển thành tiền nợ để tính lãi suất. Năm 2014 bà T được cấp giấy chứng nhận QSD đất, tháng 11 năm 2014 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà T và anh Thái A với số tiền thỏa thuận 100.000.000 đồng. Tuy nhiên tiền chuyển nhượng giữa bà T và anh Thái A không T toán mà trừ vào số tiền ông H đã nhận của ông V bà P trước đó. Ngoài ra ông V bà P còn T toán trả hộ con gái là Nguyễn Thị H 150.000.000 đồng (Do năm 2014 ông H có bán cho con gái ông bà diện tích 54,5m²). Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất giữa bà T và anh Thái A thì giá đất thị trường của thửa đất trên là 450.000.000 đồng nên ông V bà P chấp nhận trả ông H với giá 450.000.000 đồng. Do thời gian ông H giữ tiền của ông V lâu nên ông V bà P yêu cầu ông H bà L phải trả tiền còn thiếu và tiền lãi trong thời gian từ tháng 3/2015 cho đến ngày nộp đơn khởi kiện là 494.000.000 đồng; không yêu cầu tính lãi từ sau ngày nộp đơn cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Toàn bộ số tiền trên và bản quyết toán nhà đất, tiền lãi phát sinh và bảng lãi suất tiền gửi lập ngày 02/3/2015 đã được vợ chồng ông bà giao cho ông H, bà L nhận và không có ý kiến gì.

Lời khai trong quá trình xét xử, bị đơn Vũ Ngọc H và Hoàng Thị L trình bày: Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa ông H, bà L trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2945 ngày 08/11/2014 giữa cụ T và anh Thái A và số 2944 ngày 08/11/2014 giữa cụ T và chị H anh D do Phòng công chứng An Bình lập có nhiều sai phạm do thời điểm này cụ T ốm yếu, bị tai biến nên mất năng lực hành vi dân sự; ông thấy công chứng viên đem hợp đồng bản lưu không đến tận nhà cho cụ T ký. Ông bà có nhận được Bản quyết toán nhà đất, tiền lãi phát sinh và bảng lãi suất tiền gửi do bà P lập ngày 02/3/2015 chuyển cho vợ chồng ông. Tuy nhiên đây là các chi phí từ 1 phía do ông V bà P áp đặt nên ông bà không chấp nhận. Các yêu cầu, đề nghị cụ thể để người bảo vệ quyền lợi cho ông bà trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Vũ Ngọc H và Hoàng Thị L trình bày: Thừa nhận ông H, bà L có nhận của ông V bà P tổng số tiền 600.000.000 đồng để chuyển nhượng đất như ông V bà P trình bày. Đề nghị Tòa án triệu tập công chứng viên Lê Hữu L, anh Nguyễn Thái A, anh Phú Quang D và chị Nguyễn Thị H đến phiên tòa để làm rõ các nội dung liên quan đến tranh chấp. Về giao dịch giữa ông

H với ông V, bà P không thực hiện được do bất khả kháng chứ không do lỗi của ông H, bà L. Yêu cầu Tòa án những vấn đề sau: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã An Đồng, huyện An Dương chứng thực ngày 04/5/2010 giữa ông H, bà L với ông V, bà P; hai bên đã tự thỏa thuận về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo nguyên tắc khấu trừ. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2945 ngày 08/11/2014 giữa cụ T và anh Thái Anh và số 2944 ngày 08/11/2014 giữa cụ T và chị H anh D ký tại Phòng công chứng An Bình; không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); Điều 440 của Bộ luật Dân sự; 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; xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền: Bị đơn cư trú tại huyện An Dương nên Tòa án nhân dân huyện An Dương thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện, xác định đây là quan hệ tranh chấp về kiện đòi tiền phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 26 của BLTTDS.

[3] Về tố tụng: Do vụ án này không giải quyết về các giao dịch chuyển nhượng nên không cần thiết phải triệu tập công chứng viên văn Phòng công chứng An Bình, anh Nguyễn Thái Anh, anh Phú Quang D và chị Nguyễn Thị H đến phiên tòa như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[4] Về diễn biến tranh chấp:

[4.1] Việc các bên thừa nhận ông H, bà L có nhận của ông V bà P số tiền 600.000.000 đồng để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 102m² tại thửa đất số 525, thửa đất số 14 xã An Đồng giữa bên chuyên nhượng là ông H, bà L nên thuộc trường hợp không phải chứng minh; căn cứ vào Điều 92 của BLTTDS Tòa án công nhận đó là sự thật.

[4.2] Sau khi các bên thực hiện việc giao nhận tiền thì trong nội bộ gia đình ông H phát sinh việc kiện. Các bên thống nhất thỏa thuận và có mặt bà T tại Phòng công

chứng An Bình nội dung không tiếp tục thực hiện hợp đồng kí ngày 04/5/2010 mà thỏa thuận khi nào thửa đất đứng tên bà T thì sẽ tiếp tục kí hợp đồng trực tiếp từ bà T sang anh Nguyễn Thái A là con ông V.

[4.3] Các bên không thỏa thuận phạt cọc số tiền bên nhận chuyển nhượng đã đặt, ông H bà L không trả lại 600.000.000 đồng nhưng không thỏa thuận chuyển thành nợ để tính lãi suất vay. Như vậy, thỏa thuận không phạt cọc là tự nguyện và không có thỏa thuận khác.

[4.4] Sau khi thửa đất cấp cho bà T, bà T đã kí hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Thái A và kí hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị H, anh D tại Phòng công chứng An Bình. Ông V bà P đã trả ông H 450.000.000 đồng cho thửa đất của anh Nguyễn Thái A, trả 150.000.000 đồng cho thửa đất của chị H, anh D. Ông H, bà L được biết việc T quyết toán này vào năm 2015 khi nhận được Bản quyết toán do ông V bà P giao cho và không có ý kiến gì. Như vậy số tiền 600.000.000 đồng đã được khấu trừ hết.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Với phân tích trên thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã An Đồng, huyện An Dương chứng thực ngày 04/5/2010 giữa ông H, bà L với ông V, bà P và yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2945 ngày 08/11/2014 giữa cụ Lê Thị T với anh Nguyễn Thái A và số 2944 ngày 08/11/2014 giữa cụ Lê Thị T với chị Nguyễn Thị H và anh Phú Quang D được kí tại Phòng công chứng An Bình của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Do các yêu này được đưa ra tại phiên tòa sơ thẩm, sau thời điểm mở phiên họp công khai chứng cứ nên Tòa án không xét giải quyết. đương sự có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[7] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 440 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P về việc yêu cầu ông Vũ Ngọc H và bà Hoàng Thị L phải trả số tiền 494.000.000 đồng liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số đất 525, tờ bản đồ 14 xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P phải chịu 23.760.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí

11.880.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng biên lai số 0004035 ngày 29/11/2021. Ông Nguyễn Đức V và bà Nguyễn Thị Mai P còn phải nộp 11.880.000 đồng.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục THADS h. An Dương;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Văn D