TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ B** TỈNH BẠC LIÊU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2017/DS-ST
Ngày 25 tháng 9 năm 2017
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Phan Công Trí**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông **Thạch Hương**.

2- Ông **Nguyễn Đức Hòa**.

Thư ký phiên tòa: Ông **Đặng Văn Kép** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Trần Mỹ Linh** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 136/2015/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2015 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2017/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn*: Bà **HTG**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: khóm C, phường D, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **HKM**, sinh năm 1958; Địa chỉ: khóm E, phường F, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 01/9/2015) (Có mặt).

** Bị đơn:* Bà **HTL**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **LNN,** sinh năm 1981; Địa chỉ: phường D, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 21/9/2017) (Có mặt).

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh **HQV**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Vắng mặt).

2. **Ngân hàng KL**.

Địa chỉ: phường VTV, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang. Người đại diện theo pháp luật: Ông **VVC** - Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **VKM** (Văn bản ủy quyền ngày 22/9/2017) (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại "Đơn khởi kiện" ngày 15/9/2015, bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, bà HKM đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong vụ kiện trình bày: Vào ngày 29/04/2004, bà HTG có mua của bà HTL diện tích đất ngang 5m, dài từ đường Cao Văn Lầu đến kênh 30/4 tọa lạc tại phường B, Tp.B, tỉnh Bạc Liêu với giá 140.000.000đ, ông HQV là con của bà HTL cũng đồng ý bán và ký tên. Việc mua bán nhà và đất trên được lập thành giấy tay, có xác nhận của Ban nhân dân khóm, bà HTG đã trả tiền đủ, nhưng phía bà HTL và ông HQV không giao nhà và đất. Nay, bà hết yêu cầu HTL và ông HQV thực hiện theo giấy chuyển nhượng đã ký kết và giao nhà, đất cho bà.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải cùng ngày 25/11/2015, bà HTL là bị đơn và anh HQV là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án cùng trình bày: Trước đây, bà HTL và anh HQV nuôi 04 hầm tôm công nghiệp, bà HTG nói nếu bà HTL nuôi tôm 02 tháng thì bà HTG sẽ đầu tư thức ăn cho bà HTL, nhưng hai tháng bà HTG không chịu đầu tư mà buộc anh HQV và bà HTL ký tên vào hợp đồng thế chấp nhà đất thì bà HTG mới tiếp tục giao thức ăn, khi ký tên vào tờ hợp đồng thì không có xem nội dung. Bà HTL và anh HQV thừa nhận có ký vào tờ hợp đồng chuyển nhượng nhưng không biết mình ký vào tờ giấy bán nhà và đất. Bà HTL và anh HQV thừa nhận có nợ tiền thức ăn tôm của bà Ghết 140.000.000đ. Nay, vì hoàn cảnh khó khăn, bà HTL và anh HQV đồng ý trả cho bà HTG mỗi tháng 1.000.000đ cho đến khi dứt nợ. Không đồng ý chuyển nhượng nhà và đất theo yêu cầu của của bà HTG.

Tại phiên tòa, theo bà LNN là đại diện theo ủy quyền của bà HTL là bị đơn trong vụ kiện trình bày: Bà HTL và anh HQV có ký tên vào giấy tay mua bán nhà đất, nhưng việc mua bán giữa bà HTG với bà HTL, anh HQV là không đúng quy định pháp luật. Yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bà HTL và anh HQV đồng ý trả cho bà HTG số tiền 140.000.000đ.

Tại phiên tòa, theo anh VKM đại diện Ngân hàng KL trình bày: Ngày 06/9/2017, bà HTL và anh HQV có ký kết hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc số 100/2017/HĐNT/0200-1084 với Ngân hàng KL, theo đó Ngân hàng cấp hạng mức tín dụng cho bà HTL và anh HQV với số tiền 250.000.000đ để kinh doanh sản xuất và nuôi tôm giống, thời hạn vay là 01 năm. Để đảm bảo khoản vay, bà HTL và anh HQV đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 605473 thuộc thửa 999, tờ bản đồ số 6, diện tích 205m^2, đất trồng cây lâu năm do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 18/6/2015 cho bà HTL. Cũng cùng ngày bà HTL và anh HQV đã rút 160.000.000đ theo hợp đồng tín dụng từng lần. Nay, nếu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HTG và bà HTL có hiệu lực thì Ngân hàng KL yêu cầu giải quyết hợp đồng tín dụng với bà HTL và anh HQV trong vụ án này. Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Ngân hàng KL và bà HTL, anh HQV sẽ tự thỏa thuận giải quyết sau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm hôm nay, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Giải quyết đúng thẩm quyền, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định không thuộc trường hợp phải thay đổi ai. Việc chấp hành pháp luật của đương sự đã thực hiện đầy đủ. Vì vậy, về mặt thủ tục tố tụng Viện kiểm sát không có ý kiến hay kiến nghị gì.

- Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HTG với bà HTL, anh HQV không tuân thủ về hình thức. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn là bà HTG khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn là bà HTL nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn là bà HTL địa chỉ tại phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án:

[2] Bà HTG thừa nhận có mua và bà HTL, anh HQV đều thừa nhận có ký tên vào Hợp đồng thỏa thuận bán nhà và đất được lập ngày 29/4/2004, có xác nhận của Trưởng khóm A, phường B. Theo bà HTG thì mua nhà và đất với số tiền là 140.000.000đ, bà HTL đã nhận tiền xong. Còn bà HTL và anh HQV cho rằng: Do không xem nội dung nên không biết mình đã ký tên vào giấy bán nhà và đất. Như vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng trên thực tế giữa bà HTG và bà HTL, anh HQV có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất mà các bên tranh chấp là 205m^2 thuộc thửa 999, tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 605473 ngày 18/6/2015 cho bà HTL. Trên phần đất có cấu trúc căn nhà tại số 234B khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu thì theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/02/2016 thể hiện nhà đất này đang do bà HTL và anh HQV quản lý, sử dụng.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 29/4/2004 thể hiện với tên gọi: "Hợp đồng thỏa thuận bán nhà và đất" có chữ ký của bà HTL và anh HQV, được xác nhận bởi Trưởng khóm A. Tuy nhiên, hợp đồng này không được lập theo mẫu quy định, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, thỏa thuận này đã vi phạm Điều 450, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Khoản 2 Điều 93 Luật Nhà ở, Điểm 2.1 Khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đều quy định hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở phải lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

Ngoài ra, thỏa thuận giữa các bên cũng không nói rõ loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất là vi phạm Điều 694 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005 về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Ngày 15/4/2016, Tòa án đã ra Quyết định số 01/2016/QĐST-DS về việc buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HTG với bà HTL, anh HQV nhưng đến nay các bên đương sự vẫn không thực hiện hoàn tất về hình thức của hợp đồng mà không có lý do. Nên căn cứ vào Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điểm 2.2 Điều 2 của Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 205m^2 và cấu trúc nhà trên đất tại khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã giao kết giữa bà HTG với bà HTL, anh HQV.

[5] Xét về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu: Căn cứ theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì bà HTG, bà HTL và anh HQV phải giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà HTG cho rằng bà HTL đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 140.000.000đ, bà HTG cung cấp hợp đồng kiêm biên nhận do bà HTL ký. Bà HTL thừa nhận có ký tên nhưng bà nợ tiền mua thức ăn tôm 140.000.000đ, chứ không có nhận tiền bán nhà đất trực tiếp từ bà HTG, bà HTL không có chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình. Vì vậy, đủ cơ sở chấp nhận là bà HTL đã nhận số tiền 140.000.000đ từ việc thỏa thuận bán nhà và đất.

Từ lúc nhận quyết định về việc buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân thành phố B, nhưng bà HTG, bà HTL và anh HQV vẫn không thực hiện mà không có chứng cứ chứng minh cho lý do của mình. Cho nên, cần xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu giữa hai bên là ngang nhau. Bà HTG với bà HTL, anh HQV phải chịu trách nhiệm ½ giá trị thiệt hại.

[6] Xác định thiệt hại: Căn cứ tiểu mục c Mục 2.4 Điểm 2.2 Điều 2 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị nhà gắn liền với quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 23/02/2016, bà HKM là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà HTL là bị đơn trong vụ án thống nhất với giá của Hội đồng định giá và không có ý kiến nào khác. Dù bà HTL không đồng ý ký tên vào biên bản nhưng đã thể hiện đúng ý kiến của bà dưới sự chứng kiến của Hội đồng định giá và đại diện Ủy ban nhân dân phường B.

Theo đó: Diện tích 205m^2 x 2.570.000đ/m^2 = 526.850.000đ. Nhà: 80.200.800đ (Nhà giữa) + 14.961.275đ (Nhà tạm) + 2.862.200đ (máy che) = 98.024.275 đ. Tổng giá trị nhà và đất là 624.874.275đ.

Như đã phân tích trên có cơ sở xác định giá trị chuyển nhượng nhà và đất tại số 234B khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu là 140.000.000đ nên đối trừ với giá trị nhà và đất tại số 234B khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu tại thời điểm xét xử là 624.874.275đ thì thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu là

484.874.275đ. Như vậy, phía nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu thiệt hại là 242.437.137đ. Do đó, bà HTL, anh HQV được nhận lại nhà và đất nên bà HTL và anh HQV có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà HTG tiền nhận chuyển nhượng là 140.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho phía nguyên đơn số tiền 242.437.137đ.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá: Bà HTG và bà HTL, anh HQV mỗi bên phải chịu 400.000đ. Bà HTG đã nộp và chi xong 800.000đ. Anh HQV và bà HTL có trách nhiệm hoàn lại cho bà HTG 400.000đ.

[8] Về án phí:

Bà HTL, anh HQV bị buộc nghĩa vụ bồi thường nên bà HTL và anh HQV phải chịu án phí trên số tiền 242.437.137đ x 5% = 12.121.856đ theo quy định tại Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà HTG bị bác yêu cầu về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bà HTG phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Căn cứ Điều 134, Điều 137, Điều 450, Điều 689 Điều 694 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005, Điều 63 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005.

- Căn cứ Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà và đất tại số 234B khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu giữa bà HTG với bà HTL, anh HQV vào ngày 29/4/2004 vô hiệu.

2. Buộc bà HTL, anh HQV có nghĩa vụ trả cho bà HTG số tiền 382.437.137đ (Ba trăm tám mươi hai triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn một trăm ba mươi bảy đồng).

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà HTG phải chịu 400.000đ. Anh HQV và bà HTL phải chịu 400.000đ (Bốn trăm ngàn đồng). Bà HTG đã nộp và chi xong 800.000đ. Anh HQV và bà HTL có trách nhiệm trả lại cho bà HTG 400.000đ (Bốn trăm ngàn đồng).

4. Về án phí sơ thẩm: Anh HQV và bà HTL phải nộp 12.121.856đ (Mười hai triệu một trăm hai mươi một ngàn tám trăm năm mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà HTG phải nộp 200.000đ áp phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 3.750.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 006078 ngày 05/11/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B. Bà HTG được nhận lại 3.550.000đ (Ba triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng).

5. Kể từ ngày bản án, quyết định 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 Khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Trong trường hợp bản án, quyết định này 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, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 25/9/2017). Anh HQV được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

LÊ PHAN CÔNG TRÍ

Nơi nhận
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THA DS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa án;
- Lưu hồ sơ.