

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 59/2019/DS-ST

Ngày: 23/8/2019

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng mua bán nhà, Hợp đồng đặt cọc và Thực hiện công việc không có ủy quyền.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Anh Thư.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Văn Bé.

2. Bà Nguyễn Thị Ly.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Kiệt, Thư ký Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang, Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 222/2018/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng mua bán nhà, Hợp đồng đặt cọc và Thực hiện công việc không có ủy quyền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 311/2019/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Dương Thanh N**, sinh năm 1982;

Địa chỉ: khu vực A, phường N, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn là ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1983; địa chỉ: số 477A/24, khóm B, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang. Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/6/2018) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông **Phan Văn Đ**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: tổ 32, ấp T, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Nh**, sinh năm 1983;

Địa chỉ: tổ 32, ấp T, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Do ông Dương Thanh N có nhu cầu mua nhà ở tại ấp T, xã B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang nên ông Nguyễn Tấn Tài ngụ ấp T giới thiệu cho ông N mua đất và nhà ở của ông Phan Văn Đ. Ngày 30/10/2017, ông N và ông Đ có làm tờ chuyển nhượng đất ở diện tích 90m² và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà, với giá 02 bên thỏa thuận là 130.000.000 đồng. Thời điểm hai bên chuyển nhượng này thì ông Đ chưa được cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Khi thỏa thuận xong, ký tên vào tờ mua bán này thì phía ông Đ có nhận tiền cọc 02 lần là 24.000.000 đồng. Đến ngày 10/11/2017, ông Đ nhận thêm tiền cọc 6.000.000 đồng và ngày 22/11/2017 ông Đ nhận thêm tiền cọc 10.000.000 đồng. Tổng cộng là 40.000.000 đồng.

Sau đó, ông Đ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có yêu cầu cầu ông N đóng thay (nộp thay) lệ phí là 10.000 đồng, phí (thu chi phí triển khai thực hiện thủ tục hành chính) là 237.000 đồng và thuế trước bạ nhà đất là 640.000 đồng (cùng ngày 07/12/2017), tổng 887.000 đồng.

Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông Đ cam kết khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất và quyền sở hữu nhà ở thì làm thủ tục sang tên và giao tài sản cho ông N, nhưng khi ông Đ được cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thì ông không thực hiện như cam kết nên ông N có yêu cầu địa phương giải quyết thì ông Đ cam kết sẽ trả cho ông N số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng, nhưng đến nay ông Đ vẫn không thực hiện. **Trước đây, theo đơn khởi kiện ông N** yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 30/10/2017 giữa ông Dương Thanh N với ông Phan Văn Đ vô hiệu. Yêu cầu ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh trả lại số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng, tiền lệ phí, phí và thuế trước bạ 887.000 đồng, tổng cộng 40.887.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Ông N đồng ý trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03929 (thửa đất số 93, tờ bản đồ số 25, diện tích 80m²) do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới

cấp ngày 28/11/2017 cho ông Phan Văn Đ. Nay, ông P đại diện hợp pháp của ông N xin thay đổi rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền 887.000 đồng đối với ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh là tiền lệ phí, phí và thuế trước bạ và xác định yêu cầu của ông N như sau: Ông N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 30/10/2017 giữa ông Dương Thanh N với ông Phan Văn Đ vô hiệu, vì hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Yêu cầu ông Dương Thanh N, bà Nguyễn Thị Nh trả lại số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Ông N đồng ý trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03929 (thửa đất số 93, tờ bản đồ số 25, diện tích 80m²) do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 28/11/2017 cho ông Phan Văn Đ. Ông N không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản vì phần đất này hiện nay ông Đ, bà Nh đang quản lý, sử dụng. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ông N cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn ông Phan Văn Đ, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến và không hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới 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, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn P trình bày: Ngày 30/10/2017, ông Dương Thanh N và ông Phan Văn Đ làm tờ chuyển nhượng đất ở diện tích 90m² và tài sản gắn liền với đất, giá thỏa thuận là 130.000.000 đồng. Thời điểm hai bên chuyển nhượng, ông Đ chưa được cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Sau khi thỏa thuận, ông Đ có ký tên vào tờ mua bán và nhận tiền cọc 02 lần với số tiền 24.000.000 đồng. Đến ngày 10/11/2017, ông Đ tiếp tục nhận thêm tiền cọc của ông là 6.000.000 đồng. Ngày 22/11/2017, ông Đ nhận thêm 10.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Đ nhận cọc từ ông N là 40.000.000 đồng.

Sau đó, ông Đ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có yêu cầu ông N nộp thay các phí tổng cộng là 887.000 đồng. Ông Đ cam kết khi được cấp giấy thì sẽ làm thủ tục sang tên và giao tài sản cho ông N nhưng sau đó ông Đ không thực hiện. Nay, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 30/7/2017 giữa ông N và ông Đ vô hiệu, yêu cầu ông Đ và bà Nh trả lại số tiền 40.887.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Ông Đ, bà Nh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, nên không ghi được ý kiến.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai thì người sử dụng đất được quyền chuyển nhượng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện theo quy định tại các Điều 168 Luật đất đai năm 2013. Nhưng tại thời điểm giao kết hợp đồng ngày 30/7/2017, đất chưa được quyền sử dụng đất, nên đương nhiên vô hiệu tại thời điểm giao kết theo các Điều 117, 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

- Số tiền giao nhận: Ông Đ giao trả ông N 40.000.000 đồng.

- Diện tích đất và nhà ở hiện do ông Đ, bà Nh quản lý nên không cần buộc ông N giao trả.

Riêng, đối với bà Nh không trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không nhận tiền từ ông N nhưng tại biên bản hòa giải ngày 29/11/2017 của Ban ấp T, bà Nh tự nguyện cùng ông Đ trả ông N 40.000.000 đồng nên có căn cứ buộc bà Nh liên đới trả với ông Đ trả ông N 40.000.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015, xem xét quyết định.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thanh N.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Thanh N và ông Phan Văn Đ ngày 30/10/2017 vô hiệu.

- Ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh có nghĩa vụ trả lại cho ông Dương Thanh N số tiền 40.000.000 đồng.

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] Nguyên đơn khởi kiện ông Phan Văn Đ. Ông Đ có nơi cư trú tại ấp T, xã B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp, tại đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tại Tòa án nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu. Yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc, tiền thuế, phí mà nguyên đơn đã nộp thay cho bị đơn để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Do đó, vụ án được xác định là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng mua bán nhà, Hợp đồng đặt cọc và Thực hiện công việc không có ủy quyền theo quy định tại Điều 26 BLTTDS 2015.

[3] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn, ông Phan Văn Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Nh đã được Tòa án triệu tập đến lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng các đương sự vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là có căn cứ.

[4] Quá trình làm việc tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin thay đổi rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền 887.000 đồng đối với ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh là tiền lệ phí, phí và thuế trước bạ. Xét thấy, đây là quyền tự định đoạt của đương sự, việc rút một phần yêu cầu của đương sự là tự nguyện nên căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của đương sự là phù hợp.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy, giữa ông N với ông Đ có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng mua bán nhà ở trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, hợp đồng có lập thành văn bản vào ngày 30/7/2017. Tuy nhiên, tại thời điểm xác lập hợp đồng thì ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, ông N và ông Đ biết việc này nhưng các bên vẫn tiến hành giao kết hợp đồng là vi phạm điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013 và vi phạm về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch theo Điều 118 Luật nhà ở 2014. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở không có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 122 Luật nhà ở 2014. Vì vậy, căn cứ Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự 2015 xác định giao dịch dân sự này vô hiệu và buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Do ông N chưa nhận đất nên Hội đồng xét xử không buộc ông N trả đất cho ông Đ là phù hợp.

[6] Xét yêu cầu trả tiền cọc của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy, bên cạnh việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận mua bán nhà ở thì ông N và ông Đ có xác lập hợp đồng đặt cọc, với số tiền ông Đ đưa cho ông N nhiều lần là 40.000.000 đồng, việc đặt cọc được lập thành văn bản. Việc này được ông Đ thừa nhận và đồng ý trả lại tiền cọc 40.000.000 đồng cho ông N tại biên bản hòa giải của ấp T, xã B ngày 29/11/2017. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu, không thể thực hiện được nên ông Đ có trách nhiệm trả cho ông N tiền đặt cọc 40.000.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015. Do ông N không yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[7] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Nh cùng với ông Đ trả số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở và Hợp đồng đặt cọc được xác lập với ông N và

ông Đ, bà Nh không tham gia cùng với ông Đ trong các giao dịch này. Tuy nhiên, ông Đ và bà Nh là vợ chồng, mặc dù tại thời điểm xác lập giao dịch trên bà Nh không biết và không tham gia cùng với ông Đ nhưng khi xảy ra tranh chấp tại biên bản hòa giải của ấp T, xã B bà Nh đồng ý cùng với ông Đ trả cho ông N số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng. Do đó, căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình 2014 buộc bà Nh cùng có trách nhiệm liên đới với ông Đ trả cho ông N số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng là phù hợp.

[8] Quá trình làm việc ông N thừa nhận có giữ của ông Đ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03929 (thửa đất số 93, tờ bản đồ số 25, diện tích 80m²) do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 28/11/2017 cho ông Phan Văn Đ và ông N đồng ý trả cho ông Đ. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà giữa ông N với ông Đ vô hiệu. Buộc ông Đ và bà Nh có trách nhiệm liên đới trả cho ông N tiền đặt cọc 40.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông N trả cho ông Đ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03929 (thửa đất số 93, tờ bản đồ số 25, diện tích 80m²) do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 28/11/2017 cho ông Phan Văn Đ.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông N được chấp nhận nên ông Đ, bà Nh phải chịu án phí theo quy định **Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14** ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013;

- Điều 118, Điều 122 Luật nhà ở 2014;

- Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình 2014.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thanh N đối với ông Phan Văn Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông Dương Thanh N với ông Phan Văn Đ vô hiệu.

Buộc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị Nh có trách nhiệm liên đới trả cho ông Dương Thanh N số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng.

Công nhận sự tự nguyện của ông Dương Thanh N trả cho ông Phan Văn Đ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03929 (thửa đất số 93, tờ bản đồ số 25, diện tích 80m²) do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 28/11/2017 cho ông Phan Văn Đ.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thanh N đối với yêu cầu ông Phan Văn Đ trả tiền chi phí, thuế số tiền 887.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị Nh phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn lại cho ông Dương Thanh N tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng mà các ông đã nộp theo biên lai thu số 0019681, ngày 23/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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./.

Nơi nhận:

- VKSND H. Chợ Mới;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Anh Thư

