TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ L** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 187/2022/DS-ST
Ngày: 29-9-2022
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 L-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Nam

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Hùng Bích; Ông Trần Thanh Việt

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Trương Phi – Thư ký Tòa án

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L tham gia phiên tòa:* Ông Kiều Văn Liêu – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 322/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 309/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 20022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 29/2022/QĐST-DS ngày 29/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần Ngọc H, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số X, khóm T, phường P, thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Lâm T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số Y, đường K, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (Bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Võ Long H1, sinh năm 1981. Văng mặt

Địa chỉ: Số A, khóm H, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/5/2022 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Lâm T trình bày: Ngày 18/5/2019, ông Trần Ngọc H và ông Võ Long H1 có thỏa thuận ký giấy mua bán nền đất bằng lập vi bằng. Theo nội dung tờ mua bán nền đất thì ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hiếu 01 nền tái định cư tại số A, khóm H, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang, giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Hai bên thống nhất ký các thủ tục cần thiết để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông H1. Sau đó, ông H1 có trách nhiệm phải ký các thủ tục sang tên lại cho ông H, nếu ông H1 không thực hiện thì bồi thường cho ông H 06 lần giá trị thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu nhưng đến nay ông H1 không thực hiện theo thỏa thuận cam kết và cố tình né tránh. Do đó, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông H1. Ông H1 phải có trách nhiệm trả cho ông H 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và buộc ông H1 phải bồi thường cho ông H 06 lần giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Bị đơn Võ Long H1 vắng mặt trong thời gian chuẩn bị xét xử, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Lâm T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông H1. Đối với phần yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại, nguyên đơn xác định có một phần lỗi trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thông tin cấp nền tái định cư cho bị đơn là không đúng quy định pháp luật nên yêu cầu bị đơn bồi thường 600.000.000đ. Tổng cộng số tiền buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn là 800.000.000đ.

Bị đơn Võ Long H1 vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa, không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 200.000.000đ. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu thiệt hại ½ về giá trị chênh lệch theo chứng thư thẩm

định giá ngày 26/9/2022 do Công ty cổ phần thẩm định Giá Trị Việt. Không chấp nhận yêu cầu bị đơn bồi thường 06 lần giá trị mua bán là 1.200.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố L theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Nguyên đơn ủy quyền cho bà Lê Lâm T. Do đó, căn cứ vào Điều 85, Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận bà T tham gia tố tụng với tư cách đương sự trong vụ án và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền mà các bên đã ký kết.

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa và trong thời gian chuẩn bị xét xử. Tuy nhiên, Tòa án đã tiến hành tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho bị đơn hợp lệ. Ngoài ra, bị đơn có nơi cư trú rõ ràng và được chính quyền địa phương xác nhận có đăng ký thường trú tại số A, khóm H, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang. Do đó, căn cứ điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, điểm a, b khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6 nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn.

Đối với việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường 600.000.000đ. Việc thay đổi này không vượt quá phạm vi yêu cầu ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ đối với phần thay đổi yêu cầu khởi kiện này.

[2] Về nội dung tranh chấp

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 18/5/2019, nguyên đơn và bị đơn có xác lập tờ tự thỏa thuận tại nhà về việc mua bán nhà đất, đối tượng mua bán nền tái định cư thuộc diện giải tỏa rạch B, phường Đ. Hợp đồng được lập vi bằng, giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Xét thấy, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên căn cứ vào Quyết định số 3315/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố L về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với bị đơn Võ Long H1 để thực hiện giao dịch dân sự là không đúng quy định tại Điều

167 Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, về hình thức và đối tượng của hợp đồng, tại thời điểm giao dịch bị đơn chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo Quyết định tái định cư nên không xác định được đối tượng giao dịch của hợp đồng, hợp đồng là tờ mua bán do các bên tự thỏa thuận ký kết, không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên theo quy định tại các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 407, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ tự thỏa thuận tại nhà về việc mua bán nhà đất ngày 18/5/2019) và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Đối với yêu cầu bị đơn phải bồi thường 06 lần giá chuyển nhượng theo tờ tự thỏa thuận mua bán nhà đất 18/5/2019 là 200.000.000đ x 6 = 1.200.000.000đ. Xét thấy, việc quy trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo thỏa thuận là thể hiện ý chí tự nguyện giữa các bên, yêu cầu này là phù hợp theo thỏa thuận, vì theo các chứng cứ nguyên đơn cung cấp thì bị đơn đã được Ủy nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH17887 thửa số 89, tờ bản đồ 101, diện tích 63m^2, mục đích sử dụng đất ở đô thị, tọa lạc tại khu dân cư T1 vào ngày 03/8/2022 nhưng bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng lại cho nguyên đơn theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ. Mặt khác, ngày 22/9/2022, theo yêu cầu của nguyên đơn về định giá tài sản đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận của bị đơn nêu trên, Tòa án đã giới thiệu nguyên đơn đến Công ty cổ phần thẩm định giá trị Việt thực hiện, kết quả theo chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 26/9/2022 xác định giá trị diện tích đất theo giấy chứng nhận của bị đơn có giá trị là 2.081.600.000đ.

Tuy nhiên, như đã nhận định, nguyên đơn biết rõ việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng việc mua bán Quyết định cấp nền tái định cư là trái quy định pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, bị đơn chưa được Cơ quan quản lý Nhà nước công nhận quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất là đối tượng giao dịch của hợp đồng nên các bên đều có một phần lỗi trong việc này. Do đó, nguyên đơn không được bồi thường phần thiệt hại do lỗi cố ý của mình gây ra nên nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do không thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng với số tiền 600.000.000đ, yêu cầu này phù hợp theo quy định tại các Điều 351, 360, 363 và 364 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ tự thỏa thuận tại nhà về việc mua bán nhà đất ngày 18/5/2019) giữa nguyên đơn Trần Ngọc H và bị đơn Võ Long H1.

Buộc bị đơn Võ Long H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Trần Ngọc H 200.000.000đ.

Buộc bị đơn Võ Long H1 phải có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn Trần Ngọc H số tiền 600.000.000đ, do không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ tự thỏa thuận tại nhà về việc mua bán nhà đất ngày 18/5/2019.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Ngọc H về yêu cầu bị đơn Võ Long H1 bồi thường 600.000.000đ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Chi phí tố tụng:

Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.800.000đ. Nguyên đơn đã tạm ứng số tiền này nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; khoản 1 Điều 147; Điều 217; Điều 218; điểm a, b khoản 2 Điều 227; Điều 228; điểm a, b khoản 1 Điều 238; khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 351, Điều 360, Điều 363, Điều 364, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 2; Điều 6; Điều 7; Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và án phí Tòa án;

Xử vắng mặt bị đơn Võ Long H1.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ tự thỏa thuận tại nhà về việc mua bán nhà đất ngày 18/5/2019) giữa nguyên đơn Trần Ngọc H và bị đơn Võ Long H1.

Buộc bị đơn Võ Long H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Trần Ngọc H 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Buộc bị đơn Võ Long H1 phải có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn Trần Ngọc H số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), do không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ tự thỏa thuận tại nhà về việc mua bán nhà đất ngày 18/5/2019.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành số tiền lãi theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Ngọc H về yêu cầu bị đơn Võ Long H1 bồi thường 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

[3] Về án phí sơ thẩm

Bị đơn Võ Long H1 phải nộp 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn Trần Ngọc H 27.000.000đ (hai mươi bảy triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000857 ngày 05/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

[4] Về chi phí tố tụng:

Buộc bị đơn Võ Long H1 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Trần Ngọc H chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.800.000đ (bốn triệu tám trăm nghìn đồng)

[5] Về quyền kháng cáo

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trong 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 thoả 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Giải thích Điều 26 Luật Thi hành án dân sự)

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Tp.L;
- Chi cục THADS Tp.L;
- Phòng KTNV - TAND tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa án.

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

Nguyễn Quốc Nam