

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 59/2018/DS-ST

Ngày: 06-11-2018

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự
(chuyển nhượng quyền sử dụng đất)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Lê Thị Lan Phương;

2/ Ông Hồ Đắc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Văn Quang Bảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 324/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2017 về việc “tranh chấp hợp đồng dân sự (chuyển nhượng quyền sử dụng đất)”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2018/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Hà N, sinh năm 1965

- Bà Phạm Thị T, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện C, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 186, tổ 3, khu phố K, phường I, thị xã O, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 10 năm 2017, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn (ông N, bà T) trình bày:*

Ngày 14/8/2016 do chỗ quen biết nên ông N và bà T có làm giấy đặt cọc về việc sang nhượng đất cao su cho ông S. Ngày 02/10/2016 ông N, bà T và ông S có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với phần đất có diện tích khoảng 20.000m² tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương với số tiền là 950.000.000 đồng. Trong 20.000m² đất cao su sang nhượng thì có 14.000m² là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 03 sổ cá nhân ông N là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02277 ngày 15/11/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02275 ngày 12/10/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02276 ngày 13/10/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông N nhưng chỉ bán 8.000m² sổ hộ này. Giá bán những phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương đương với số tiền là 665.000.000 đồng. Còn khoảng 6.000m² là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giao tiền như sau:

Đợt 1: Bên bán đã nhận trước 100.000.000 đồng vào ngày 14/8/2016

Đợt 2: Vào ngày 14/10/2016 bên mua sẽ giao tiếp số tiền là 445.000.000 đồng, trong đó đã trừ tiền làm sổ đỏ là 70.000.000 đồng.

Đợt 3: Sau khi ra tài nguyên lấy giấy hẹn lấy sổ đỏ đất là 14.000m² bên mua phải giao số tiền là 50.000.000 đồng.

Số đất còn lại chưa có sổ nên bên mua hẹn đến ngày 10/3/2017 sẽ giao hết số tiền còn lại cho bên bán. Chuyện làm sổ thì bên mua tự đi làm, bên bán chỉ hỗ trợ chữ ký khi cần.

Hai bên cam kết như sau:

- Nếu bên bán không bán hoặc đất có tranh chấp xảy ra hoặc không đúng theo hợp đồng này thì sẽ chịu một đền hai số tiền đặt cọc và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Nếu bên mua không mua, không tiến hành làm sổ hoặc không thanh toán đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc, toàn bộ số đất trên tổng diện tích phải trả lại cho bên bán. Đồng thời hai bên thỏa thuận số đất chưa có sổ đến ngày 10/3/2017 dù có ra sổ hay không ra sổ thì bên mua cũng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bên bán.

Ngày 14/10/2016 ông N và bà T có giao lại cho ông S 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để ông S thực hiện thủ tục sang tên. Nhưng đến nay, ông S chỉ thanh toán cho ông N và bà T tổng cộng 595.000.000 đồng. Số tiền còn lại 355.000.000 đồng đến nay vẫn chưa thanh toán. Hiện ông S không thực hiện đúng như thỏa thuận hợp đồng là vào ngày 10/3/2017 sẽ thanh toán hết số tiền 355.000.000 đồng, cũng như không giao trả 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Do nhiều lần ông N và bà T yêu cầu ông S thực hiện đúng hợp đồng nhưng không được. Ngày 10/5/2017 ông N và bà T có đưa đơn đến ban lãnh đạo ấp để giải quyết nhưng ông S vẫn không chịu thanh toán.

Do đó, ông N và bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2016 giữa ông N và bà T với ông S và yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng đối với ông S với số tiền là 100.000.000 đồng. Ông N, bà T đồng ý trả lại cho ông S số tiền đã nhận là 595.000.000 đồng. Đối trừ nghĩa vụ thì ông N, bà T đồng ý trả cho ông S 495.000.000 đồng. Ông N, bà T yêu cầu ông S trả lại bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02277 ngày 15/11/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02275 ngày 12/10/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02276 ngày 13/10/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N.

Đối với yêu cầu phản tố của ông S thì ông N, bà T không đồng ý. Số tiền ông N, bà T nhận từ ông S thì ông H, bà H1, bà H2 không biết và không sử dụng số tiền này.

Ngoài ra, ông N, bà T không có ý kiến gì khác.

** Theo đơn phản tố ngày 07/5/2018, bản tự khai ngày 23/10/2017, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn (ông S) trình bày:*

Do quen biết nên ngày 02/10/2016 ông S có nhận sang nhượng của ông N, bà T phần đất cao su có diện tích khoảng 20.000m² tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương với số tiền là 950.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong đó chỉ có 14.000m² là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 03 sổ cá nhân ông N là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02277 ngày 15/11/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02275 ngày 12/10/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02276 ngày 13/10/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông N nhưng chỉ bán 8.000m² sổ hộ này. Diện tích đất còn lại sau khi đo đạc thực tế là 5.000m² là chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng thì ông S đã đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng. Đến ngày 14/10/2016 ông S đưa tiếp số tiền là 445.000.000 đồng. Ngày 21/01/2017 ông S đưa tiếp 50.000.000 đồng. Tổng cộng ông S đưa cho ông N, bà T số tiền là 595.000.000 đồng. Tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà T là sổ hộ nên phải đổi thành sổ cá nhân sau đó mới ký

chuyển nhượng được. Sau một thời gian làm thủ tục, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đã ra tên cá nhân của ông N, nhưng ông N không đến lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông S. Đến nay gia đình ông N vẫn chưa ký các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S.

Nay ông N, bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2016 giữa ông N và bà T với ông S và yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng đối với ông S với số tiền là 100.000.000 đồng thì ông S không đồng ý. Ông S yêu cầu ông N, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 02/10/2016. Sau khi ông N, bà T ký các thủ tục tại phòng công chứng thì ông S sẽ hoàn trả hết số tiền còn lại là 237.500.000 đồng. Nếu trường hợp, ông N và bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông S yêu cầu ông N và bà T thanh toán gấp đôi số tiền đã nhận là 1.190.000.000 đồng bao gồm: Tiền ông S đã giao cho ông N, bà T là 595.000.000 đồng và 595.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa, ông S đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/10/2016 và yêu cầu ông N, bà T thanh toán số tiền là 1.190.000.000 đồng gồm: tiền đã giao là 595.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 595.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông S không có ý kiến gì khác.

** Theo biên bản làm việc ngày 19/3/2018, ngày 21/3/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà H1, bà H2, ông H) trình bày:*

Bà H1, bà H2, ông H là con ruột của ông N và bà T. Ngày 02/10/2016 ông N và bà T có chuyển nhượng diện tích đất 20.000m² cho ông S với giá 950.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng được lập theo ý chí của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Sau khi lập xong hợp đồng thì hai bên có đọc lại toàn bộ nội dung và ký tên xác nhận. Tham gia ký tên văn bản trên có ông N, bà T, ông S, ông H, bà H1, bà H2. Ngoài ra còn có người làm chứng là ông Nguyễn Thành H3, ông Dương D. Việc bà H2, bà H1, ông H ký tên với tư cách là thành viên trong hộ gia đình của ông N, bà T. Còn nội dung cụ thể giao dịch, thỏa thuận thanh toán tiền như thế nào thì phía bà H1, bà H1, ông H hoàn toàn không biết. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay Tòa án đang thụ lý giải quyết thì bà H2, bà H1, ông H khẳng định hoàn toàn không có công sức đóng góp gì đối với phần đất mà hai bên đang tranh chấp.

Ngoài ra, bà H2, bà H1, ông H không có ý kiến gì khác.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng dân sự (chuyển nhượng quyền sử dụng đất)”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/10/2016 là có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu phạt vi phạm của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Về yêu cầu phản tố của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, sau khi nghe lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Ngày 04/10/2017 ông Nguyễn Hà N và bà Phạm Thị T khởi kiện ông Nguyễn Văn S yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất có cao su cạo ngày 02/10/2016 đối với phần đất có diện tích khoảng 20.000m² tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương và yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng là 100.000.000 đồng. Ông S phản tố yêu cầu ông N, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất cao su. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng dân sự (chuyển nhượng quyền sử dụng đất)” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần đất chuyển nhượng tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét hình thức hợp đồng: Ngày 02/10/2016 ông N, bà T chuyển nhượng cho ông S phần đất có diện tích khoảng 20.000m² tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương với giá 950.000.000 đồng. Theo đo đạc thực tế ngày 26/3/2018 thì phần đất chuyển nhượng có diện tích 18.090,3m². Ông N, bà T và ông S có lập hợp đồng mua bán đất có cao su cạo ngày 02/10/2016 bằng giấy tay có chữ ký bên bán là ông N, bà T, bà H1, bà H2, ông H và chữ ký bên mua là ông S. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/10/2016 chỉ được lập giấy tay nhưng không được công chứng chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Ngày 15/6/2018 Tòa án ra quyết định buộc các bên thực hiện hình thức hợp đồng theo quy định của pháp luật, nhưng đến nay hợp đồng chuyển nhượng vẫn không được thực hiện đảm bảo về mặt hình thức.

[3] Xét nội dung hợp đồng: Theo hợp đồng mua bán đất có cao su cạo ngày 02/10/2016 thì ông N, bà T chuyển nhượng cho ông S phần đất có diện tích

khoảng 20.000m² (thực tế đo đạc là 18.090,3m²) tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương với giá 950.000.000 đồng. Trong 20.000m² đất cao su sang nhượng thì có 14.000m² là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương đương với số tiền là 665.000.000 đồng và còn lại là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (khoảng 6.000m²).

Quá trình Tòa án làm việc với các đương sự thì được biết 14.000m² đất đã được cấp sổ gồm: 03 sổ cá nhân cấp cho ông N (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02277 ngày 15/11/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02275 ngày 12/10/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02276 ngày 13/10/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N) và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông N nhưng chỉ bán 8.000m² sổ hộ này. Như vậy, cho thấy khi các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng thì 03 sổ cá nhân cấp cho ông N là chưa có. Tức là thời điểm này 03 phần đất chưa được cấp quyền sử dụng đất cho ông N. Ngoài ra, ông N, bà T và ông S còn thỏa thuận chuyển nhượng 6.000m² (đo đạc thực tế là 3.429m²) đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù các bên thỏa thuận chuyển nhượng đối với các phần đất chưa được cấp sổ là tự nguyện nhưng đã vi phạm Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Bên cạnh đó, các đương sự cho rằng trong phần đất cấp cho hộ gia đình ông N thì chuyển nhượng khoảng 8.000m². Mặc dù hai bên thỏa thuận có diện tích nhưng hai bên không thỏa thuận về ranh giới, tứ cận là chưa phù hợp với Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Từ những phân tích trên cho thấy, hợp đồng mua bán đất cao su cạo ngày 02/10/2016 vi phạm quy định về nội dung và hình thức hợp đồng nên vô hiệu. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và tại phiên tòa bị đơn đồng ý hủy hợp đồng nên ghi nhận.

[4] Do hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông N, bà T đã nhận của ông S tổng cộng 595.000.000 đồng. Cụ thể: Ngày 14/8/2016 nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc; ngày 14/10/2016 nhận 445.000.000 đồng và sau đó nhận thêm 50.000.000 đồng (không rõ ngày). Tại phiên tòa, ông N, bà T thừa nhận số tiền đã nhận từ ông S thì các con của ông bà (ông H, bà H1, bà H2) không biết và không sử dụng số tiền này. Do đó, ông N, bà T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông S số tiền là 595.000.000 đồng đã nhận.

[5] Đối với yêu cầu phạt vi phạm của ông N, bà T: Ông N, bà T yêu cầu phạt vi phạm ông S số tiền là 100.000.000 đồng. Ông S không đồng ý. Do hợp đồng bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, ông N, bà T yêu cầu phạt vi phạm là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của ông S yêu cầu ông N, bà T bồi thường số tiền là 595.000.000 đồng do ông N, bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng:

Theo hợp đồng ngày 02/10/2016 thì hai bên thỏa thuận giao tiền như sau: Đối với phần đất 14.000m² thì thanh toán tiền làm 03 đợt: Đợt 1: Bên bán đã nhận trước 100.000.000 đồng vào ngày 14/8/2016. Đợt 2: Vào ngày 14/10/2016 bên mua sẽ giao tiếp số tiền là 445.000.000 đồng, trong đó đã trừ tiền làm sổ đỏ là 70.000.000 đồng. Đợt 3: Sau khi ra tài nguyên lấy giấy hẹn lấy sổ đỏ đất là 14.000m² bên mua phải giao số tiền là 50.000.000 đồng. Số đất còn lại chưa có sổ thì bên mua hẹn đến ngày 10/3/2017 sẽ giao hết số tiền còn lại cho bên bán.

Đồng thời theo hợp đồng thì bị đơn chịu trách nhiệm làm thủ tục ra sổ, sang tên và phía nguyên đơn chịu trách nhiệm cung cấp những giấy tờ liên quan để bị đơn làm thủ tục.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 14/10/2016 ông N và bà T có giao lại cho ông S 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để ông S thực hiện thủ tục sang tên. Ông S đã thanh toán cho ông N và bà T tổng cộng 595.000.000 đồng gồm 03 lần: lần 1: đặt cọc 100.000.000 đồng vào ngày 14/8/2016; đợt 2: ngày 14/10/2016 giao 445.000.000 đồng và sau đó giao thêm 50.000.000 đồng. Đối với số tiền còn lại 355.000.000 đồng ông S không thanh toán đúng thời gian thỏa thuận.

Ông S cho rằng, việc ông chậm trễ trong việc thanh toán số tiền 355.000.000 đồng là do trong số đất chuyển nhượng có phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sổ hộ gia đình ông N, bà T nên phải đổi thành sổ cá nhân sau đó mới ký chuyển nhượng được. Sau một thời gian làm thủ tục hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đã ra tên cá nhân của ông N, nhưng ông N không đến lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông S. Đến nay gia đình ông N vẫn chưa ký các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Do hợp đồng không phù hợp về hình thức nên ngày 15/6/2018 Tòa án ra quyết định buộc các bên thực hiện hình thức hợp đồng theo quy định của pháp luật nhưng phía ông N, bà T không thực hiện. Bên cạnh đó, theo thỏa thuận về phần đất có diện tích 14.000m² thì ông S đã giao đủ số tiền nhưng phía ông N, bà T không ký các thủ tục sang tên bất kỳ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào. Đồng thời theo biên bản làm việc ngày 07/3/2018 đối với bà Phạm Thị H4 thì khi làm thủ tục sang tên từ sổ hộ gia đình ông N sang sổ cá nhân ông N thì ông N không chịu lấy sổ. Trong khi phần đất có sổ thì ông S đã thanh toán đầy đủ. Mặc khác, trong 14.000m² đất có sổ thì có 03 phần đất là sổ cá nhân ông N, thì ông S là người chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên nhưng ông không xúc tiến thực hiện. Ngoài ra, theo thỏa thuận hợp đồng thì ngày 10/3/2017 ông S phải giao số tiền còn lại cho ông N, bà T nhưng ông S không thực hiện đúng theo hợp đồng. Như vậy, lỗi dẫn đến việc hợp đồng ngày 02/10/2016 không thực hiện được là do lỗi của hai bên. Do đó thiệt hại xảy ra hai bên đều phải chịu một phần.

Theo biên bản định giá ngày 17/5/2018 thì giá trị tài sản chuyển nhượng tổng cộng là 1.485.155.000 đồng. Nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày

02/10/2016 thì giá chuyển nhượng là 950.000.000 đồng. Như vậy, giá trị thiệt hại là 535.155.000 đồng. Do hai bên đều có lỗi nên hai bên đều chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại này. Do đó, ông S yêu cầu ông N, bà T bồi thường số tiền 595.000.000 đồng chỉ có cơ sở chấp nhận một phần. Vậy, ông N, bà T phải có trách nhiệm bồi thường cho ông S số tiền là 267.577.500 đồng.

[7] Ông N yêu cầu ông S trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02277 ngày 15/11/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02275 ngày 12/10/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02276 ngày 13/10/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N. Ông S đồng ý nên ghi nhận.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn và phần bồi thường thiệt hại không được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phạt vi phạm và án phí đối với số tiền bồi thường phải thanh toán cho bị đơn.

[9] Chi phí đo đạc, định giá: Chi phí đo đạc 6.563.153 đồng và chi phí định giá là 700.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên hai bên đều chịu $\frac{1}{2}$. Ông N, bà T đã nộp xong. Ông S có trách nhiệm nộp hoàn trả cho ông N, bà T.

[10] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 161, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 134, 137, 689, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Các Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013;
- 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/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng dân sự (chuyển nhượng quyền sử dụng đất)” của ông Nguyễn Hà N, bà Phạm Thị T đối với ông Nguyễn Văn S.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng của ông Nguyễn Hà N, bà Phạm Thị T đối với ông Nguyễn Văn S.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông S đối với ông N, bà T.

Hủy hợp đồng mua bán đất có cao su cạo ngày 02/10/2016 giữa ông Nguyễn Hà N, bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Văn S.

Buộc ông Nguyễn Hà N, bà Phạm Thị T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn S 862.577.500 đồng (tám trăm sáu mươi hai triệu năm trăm bảy mươi bảy ngàn năm trăm đồng). Gồm: 595.000.000 đồng (năm trăm chín mươi lăm triệu đồng) tiền đã nhận và 267.577.500 đồng (hai trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tiền bồi thường thiệt hại.

Ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Hà N bản chính 03 (ba) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02277 ngày 15/11/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02275 ngày 12/10/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02276 ngày 13/10/2016 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Hà N.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nguyễn Văn S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Hà N và bà Phạm Thị T không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông N, bà T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4/ Chi phí đo đạc, định giá: Chi phí đo đạc 6.563.153 đồng (sáu triệu năm trăm sáu mươi ba ngàn một trăm năm mươi ba đồng) và chi phí định giá là 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng). Ông N, bà T đã nộp xong. Ông S có trách nhiệm nộp hoàn trả cho ông N, bà T chi phí đo đạc là 3.281.576 đồng (ba triệu hai trăm tám mươi một ngàn năm trăm bảy mươi sáu đồng) và chi phí định giá là 250.000 đồng (hai trăm năm mươi đồng).

5/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hà N, bà Phạm Thị T phải chịu 18.378.875 đồng (mười tám triệu ba trăm bảy mươi tám ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng), được khấu trừ vào 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0005780 ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ông N và bà T phải nộp tiếp 15.578.875 đồng (mười lăm triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng).

- Ông Nguyễn Văn S chịu 16.671.125 đồng (mười sáu triệu sáu trăm bảy mươi một ngàn một trăm hai mươi lăm đồng), nhưng được khấu trừ vào 13.900.000 đồng (mười ba triệu chín trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0012567 ngày 17 tháng 10 năm 2018 và biên lai thu số AA/2016/0011777 ngày 07 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Dương. Ông S phải nộp tiếp 2.771.125 đồng (hai triệu bảy trăm bảy mươi một ngàn một trăm hai mươi lăm đồng).

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Đặng Thị Thùy Linh