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

Bản án số: 29/2017/DS-ST
Ngày 21 tháng 8 năm 2017
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DAH

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: **Bà Nguyễn Thị Hoa**

Các Hội thẩm nhân dân: **1/ Ông Phạm Thành Ngôn**

2/ Bà Nguyễn Thị Xuân Loan

Thư ký phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Xuân Thu -** Thư ký Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Ánh Ngọc** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2016/TLST-DS, ngày 04 tháng 7 năm 2016 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2017/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H**

+ Địa chỉ Công ty: đường C, Phường N, quận G, Thành phố M.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thanh T - Giám đốc Công ty.

Ông Trần Văn S, trú tại đường H, phường L, thành phố L, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2016). Có mặt.

- **Bị đơn: Bà Trần Thị Thu A**, sinh năm 1968.

+ Địa chỉ: đường P, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Thanh H, trú tại khóm 7, phường P, Thành phố L, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 29/8/2016). Có mặt.

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

1/ Ông Đỗ Trần Hoàng D, sinh năm 1991.

+ Địa chỉ: đường P, phường B, Thành phố L, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Thanh H, trú tại khóm 7, phường P, Thành phố L, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Trần Hoàng D (Văn bản ủy quyền ngày 29/8/2016). Có mặt.

2/ Bà Dương Hồng P, sinh năm 1975.

+ Địa chỉ: đường H, phường K, Thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Ông Trần Văn S, trú tại đường H, phường L, thành phố L, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Hồng P (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2016). Có mặt.

3/ Ông Võ Thanh T, sinh năm 1975.

+ Địa chỉ: đường C, Phường 12, Quận V, Thành phố M. Ông T yêu cầu được vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông Trần Văn S đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H (gọi tắt là Công ty H) và bà Dương Hồng P trình bày:***

Vào ngày 23/5/2015 Công ty H do ông Võ Thanh T làm Giám đốc cùng vợ là bà Dương Hồng P có lập Hợp đồng kinh tế (không ghi số) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Thu A. Tài sản chuyển nhượng gồm thửa đất số 88, tờ bản đồ số 7, diện tích 78,5m^2. Nhà ở gắn liền trên đất có kết cấu nền gạch men, khung bê tông cốt thép, vách gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tole + bê tông cốt thép, nhà cấp 3B, 02 tầng với diện tích xây dựng 74,3m^2; Diện tích sàn 152,8m^2. Nhà đất tọa lạc tại đường H, khóm 7, phường K, Tp. L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 143196, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04864 do Ủy ban nhân dân Tp. L cấp cho ông Võ Thanh T và bà Dương Hồng P ngày 14/11/2013.

Giá chuyển nhượng 1.058.875.000đ, bà A đã trả trước 300.000.000đ và đã nhận nhà, đất, còn lại 758.875.000đ thỏa thuận trả góp trong 5 năm, từ ngày 23/5/2015 đến ngày 23/5/2020, P thức thanh toán 6 tháng một lần cộng vốn và lãi theo lãi suất từng thời điểm của Ngân hàng Kiên Long, phương án trả góp kèm theo phụ lục hợp đồng. Trước khi lập hợp đồng với bà A, bà A yêu cầu Công ty H lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông Đỗ Trần Hoàng D là con của bà A. Công ty H có lập hợp đồng với ông D, nhưng sau đó do không an tâm ông D có khả năng tài chính để đảm bảo thực hiện đúng hợp đồng nên Công ty có lập lại hợp đồng với bà A, nhưng do thiếu sót không ghi hợp đồng sau với bà A có giá trị pháp lý và thay thế, hủy bỏ hợp đồng đã ký với ông Đỗ Trần Hoàng D cùng ngày 23/5/2015. Tuy Công ty H ký 02 hợp đồng với bà A và ông D, nhưng thực tế chỉ nhận 300.000.000đ do bà A thanh toán.

Nay, Công ty H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/5/2015 giữa Công ty H với bà Trần Thị Thu A và hủy

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/5/2015 giữa Công ty H với ông Đỗ Trần Hoàng D. Yêu cầu bà Trần Thị Thu A và ông Đỗ Trần Hoàng D có trách nhiệm di dời các tài sản có trong nhà để giao nhà gắn liền đất đã chuyển nhượng trên cho Công ty H, do ông Võ Thanh T và bà Dương Hồng P ký Hợp đồng.

Công ty H do ông Võ Thanh T đại diện và bà Dương Hồng P đồng ý trả lại bà Trần Thị Thu A số tiền đã nhận 300.000.000đ.

**** Theo bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông Nguyễn Thanh H đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thu A và ông Đỗ Trần Hoàng D trình bày:***

Ông đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thu A và ông Đỗ Trần Hoàng D thống nhất yêu cầu của Công ty H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/5/2015 giữa Công ty H với bà Trần Thị Thu A và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/5/2015 giữa Công ty H với ông Đỗ Trần Hoàng D và đồng ý việc Công ty H trả lại bà A 300.000.000đ cũng như bà A và ông D chịu trách nhiệm di dời các tài sản có trong nhà để giao lại nhà, đất trên cho Công ty H.

Trước đây bà A và ông D thống nhất bà A là người nhận 300.000.000đ từ Công ty H. Nhưng sau đó bà A và ông D thay đổi ý kiến, yêu cầu Công ty H trả 300.000.000đ cho ông D và ông D là người được thi hành án.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/5/2015 giữa Công ty H với ông Đỗ Trần Hoàng D thì bà A và ông D xác định không tranh chấp, vì ngoài số tiền 300.000.000đ Công ty H đã nhận của bà A thì Công ty H không nhận 300.000.000đ của ông D.

**** Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 02/6/2017 của ông Võ Thanh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thể hiện:***

Ông thống nhất yêu cầu, ý kiến, những lời khai và nội dung hòa giải mà ông tham gia với tư cách là đại diện theo pháp luật của Công ty H đã ủy quyền cho ông Trần Văn S trình bày, xác lập trong quá trình giải quyết đến khi kết thúc vụ án.

Do bận công việc nên ông không thể có mặt theo triệu tập của Tòa án, ông yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án tiến hành hòa giải, xét xử vụ án.

** 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, của đương sự và đề xuất việc giải quyết vụ án như sau:*

Thẩm phán chấp hành đúng quy định Điều 48 BLTTDS. Xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 BLTTDS. Các văn bản tố tụng được tống đạt, niêm yết đầy đủ cho các đương sự theo quy định tại các Điều 170, 171, 177 BLTTDS. Việc gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 220 BLTTDS. Về thủ tục nhận và thông báo đương sự nộp tạm ứng án phí vi phạm quy định tại Điều 191 BLTTDS. Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 203 BLTTDS.

Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ đúng quy định của BLTTDS về xét xử vụ án.

Nguyên đơn, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và 85 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* ***Về giải quyết vụ án:*** Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H. Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2015 giữa Công ty H với bà A và giữa Công ty H với ông D. Công ty có nghĩa vụ trả lại cho bà A 300.000.000đ. Bà A và ông D có nghĩa vụ di dời tài sản theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/9/2016 để trả lại nhà, đất cho Công ty.

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 tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về tố tụng:** Ông Võ Thanh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu được vắng mặt, các đương sự có mặt không yêu cầu hoãn phiên tòa. Căn cứ khoản 1, Điều 227; khoản 1, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Võ Thannh T.

[2] **Về nội dung:** Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H, ông Võ Thanh T, bà Dương Hồng P, bà Trần Thị Thu A và ông Đỗ Trần Hoàng D thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/5/2015 giữa Công ty H với bà Trần Thị Thu A và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/5/2015 giữa Công ty H với ông Đỗ Trần Hoàng D và thống nhất việc bà A và ông D chịu trách nhiệm di dời các tài sản có trong nhà để giao lại nhà, đất trên cho Công ty H theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp do Tòa án nhân dân Thành phố L kết hợp cùng các cơ quan chuyên môn của Thành phố L với sự chứng kiến của các đương sự xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/9/2016).

Bà A và ông D yêu cầu Công ty H trả 300.000.000đ cho ông D, yêu cầu này không được Công ty H đồng ý vì cho rằng Công ty nhận 300.000.000đ của bà A thì sẽ trả lại cho bà A.

[3] Qua lời trình bày của các đương sự và xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, các đương sự thống nhất hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập cùng ngày 23/5/2015 giữa Công ty H với bà A và giữa Công ty H với ông D cũng như thống nhất việc Công ty H trả lại. Bà A và ông D di dời các tài sản có trong nhà để giao lại cho Công ty H do ông T và bà P đại diện nhận tài sản chuyển nhượng gồm thửa đất số 88, tờ bản đồ số 7, diện tích 78,5m^2. Nhà ở gắn liền trên đất có kết cấu nền gạch men, khung bê tông cốt thép, vách gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tole + bê tông cốt thép, nhà cấp 3B, 02 tầng với diện tích xây dựng 74,3m^2; Diện tích sàn 152,8m^2, tọa lạc tại đường H, khóm 7, phường K, Thành phố L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 143196, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04864 do Ủy ban nhân dân Thành phố L, cấp cho ông Võ Thanh T và

bà Dương Hồng P ngày 14/11/2013. Xét thấy, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là sự tự nguyện của các bên, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà A và ông D yêu cầu Công ty H trả 300.000.000đ cho ông D, nhưng không được Công ty H đồng ý. Xét thấy, theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện bà A thừa nhận bà là người xác lập hợp đồng chuyển nhượng lúc đầu với Công ty H và căn cứ Phụ lục 1, ngày 23/5/2015 thỏa thuận P án trả góp cũng thể hiện "bên mua" là bà Trần Thị Thu A. Mặt khác, quá trình giải quyết và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà A và ông D thừa nhận người giao 300.000.000đ cho Công ty H là bà A và thực tế Công ty H không nhận 300.000.000đ của ông D như Hợp đồng đã thể hiện, nên Công ty H đồng ý trả bà A 300.000.000đ mà không trả cho ông D là có căn cứ.

Về 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/5/2015 giữa Công ty H với bà A và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/5/2015 giữa Công ty H với ông D. Xét thấy, tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Thanh T và bà Dương Hồng P, nhưng Công ty H lại là chủ thể xác lập Hợp đồng chuyển nhượng và cùng một tài sản nhưng Công ty H lại đồng thời chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu A và ông Đỗ Trần Hoàng D bằng 02 Hợp đồng khác nhau trong cùng ngày 23/5/2015 là không phù hợp pháp luật. Nhưng do các đương sự thống nhất hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng mà không tranh chấp vấn đề nào khác, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

* **Về án phí dân sự sơ thẩm:** Do các đương sự thống nhất hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng và mỗi bên đều có nghĩa vụ hoàn trả tài sản cho nhau, nên phải chịu một phần hai án phí. Do đó Công ty H, ông T và bà P liên đới phải chịu 7.500.000đ án phí, bà A phải chịu 7.500.000đ án phí.

Công ty H được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

* **Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ**:

Công ty H đã tạm ứng 1.500.000đ chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ. Công ty H phải chịu 750.000đ chi phí.

Bà Trần Thị Thu A có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty H 750.000đ chi phí.

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; khoản 1, Điều 227; khoản 1, Điều 228; khoản 1, Điều 273; khoản 1, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 121; Điều 697; Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 5; khoản 7, Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy bA thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Điều 2, Điều 6; Điều 7; Điều 7a; 7b; Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (Được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

* **Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H đối với bà Trần Thị Thu A và ông Đỗ Trần Hoàng D.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/5/2015 giữa Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H với bà Trần Thị Thu A và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/5/2015 giữa Công ty Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H với ông Đỗ Trần Hoàng D về việc chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 7, diện tích 78,5m^2. Nhà ở gắn liền trên đất có kết cấu nền gạch men, khung bê tông cốt thép, vách gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tole + bê tông cốt thép, nhà cấp 3B, 02 tầng với diện tích xây dựng 74,3m^2; Diện tích sàn 152,8m^2. Nhà đất tọa lạc tại đường H, khóm 7, phường K, Thành phố L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 143196, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04864 do Ủy ban nhân dân Thành phố L, cấp cho ông Võ Thanh T và bà Dương Hồng P ngày 14/11/2013.

Bà Trần Thị Thu A và ông Đỗ Trần Hoàng D chịu trách nhiệm di dời các tài sản có trong nhà để giao lại nhà gắn liền đất nêu trên cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp do Tòa án nhân dân Thành phố L, kết hợp cùng các cơ quan chuyên môn của Thành phố L với sự có mặt của các đương sự xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/9/2016 (đính kèm Biên bản).

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H do ông Võ Thanh T đại diện và bà Dương Hồng P chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị Thu A 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thu A và ông Đỗ Trần Hoàng D yêu cầu Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H trả 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) cho ông Đỗ Trần Hoàng D.

* **Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ**:

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H phải chịu 750.000đ chi phí. Đã nộp xong.

Bà Trần Thị Thu A có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H 750.000đ chi phí.

* **Về án phí:** Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H do ông Võ Thanh T đại diện và bà Dương Hồng P liên đới chịu 7.500.000đ án phí.

Bà Trần Thị Thu A có nghĩa vụ chịu 7.500.000đ án phí.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xây dựng Thương mại H được nhận lại 21.883.000đ (hai mươi một triệu tám trăm tám mươi ba nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009900, ngày 04/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

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 bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án tiền lãi theo 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.

Các đương sự có mặt 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 bản án hoặc niêm yết bản án.

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 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; Điều 7; Điều 7a; Điều 7b; 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.

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

***Nơi gởi*:**
- Tòa án tỉnh An Giang;
- VKSND TPL;
- Thi hành án DS TPL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng./.

Nguyễn Thị Hoa

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hoa