TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 61/2019/DS-ST
Ngày: 19 - 7 - 2019.
V/v tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Lan
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Trần Thị Phúc
2. Bà Phạm Thị Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh *tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2019 về "về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất." theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2019/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:
1.1. Ông **Trần Văn M**, sinh năm 1946; có mặt.
1.2. Bà **Hồ Thị Hồng H**, sinh năm 1950; có mặt.
Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp T, xã Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.
2. Bị đơn: Anh **Phạm Văn P**, sinh năm 1980; có mặt.
Địa chỉ: Tổ 3, ấp B, xã Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 01 năm 2019, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn M, Hồ Thị Hồng H trình bày:

Vào tháng 10/2018, giữa ông bà và anh Phạm Văn P có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Cụ thể, ông bà sẽ chuyển nhượng cho anh P 01 phần đất (ngang mặt tiền 3,8 m, ngang mặt hậu là 10,7 m, dài 49 m) nằm trong phần đất diện tích 645,9 m^2, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 103. Đất đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất do ông bà đứng tên chủ sử dụng. Có tứ cận: hướng Đông giáp đất anh L; hướng Tây giáp đất anh Ph; hướng Nam giáp đất anh Q; hướng Bắc giáp đường nhựa. Giá trị chuyển nhượng là 870.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có viết giấy tay mua bán nhà đất, các bên có ký tên. Anh P có đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng, đến ngày 24.10.2018, anh P đưa thêm số tiền 200.000.000 đồng để vợ chồng ông bà trả tiền vay Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00279 cấp ngày 12/9/2016, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 103, diện tích 645,9 m^2, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông bà về và anh P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà cho tới nay. Do ông bà có để lại 01 phần đất phía sau đất chuyển nhượng cho anh P, nhưng lại không đủ để cất nhà ở, nên ông bà có yêu cầu anh P cho lại phần đất phía sau (phần nở hậu) thì anh P không đồng ý và các bên xảy ra tranh chấp. Nay, ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với anh P. Ông, bà sẽ trả lại cho anh P số tiền đã nhận là 220.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định tính từ ngày 24/10/2018 cho đến nay. Yêu cầu anh P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

Tại bản tự khai ngày 26 tháng 02 năm 2019, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Phạm Văn P trình bày:

Vào tháng 10/2018, anh có thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất của ông M, bà H. Nội dung thỏa thuận như ông M, bà H trình bày. Anh đã đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng, sau đó đưa tiếp 200.000.000 đồng cho ông M, bà H trả tiền vay Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng về để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh theo quy định của pháp luật. Sau khi ông M, bà H trả tiền vay Ngân hàng xong lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho anh và hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà H anh đang giữ. Nay, ông M, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông M, bà H anh không đồng ý, anh yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 122, 129, 131, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng 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 lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử xử theo hướng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà H đối với anh P về việc hủy giấy tay sang nhượng phần nhà đất ngày 21/10/2018.

Ông M, bà H có nghĩa vụ trả lại cho anh P số tiền 220.000.000 đồng.

Anh P có nghĩa vụ trả lại cho ông M, bà H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông M, bà H đứng tên chủ sử dụng.

Về bồi thường thiệt hại: Ông M, bà H có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho anh P là 50% giá trị chệnh lệch giá trị quyền sử dụng đất đối với phần tiền đã thực hiện xong.

Về án phí: Anh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông M, bà H được miễn tiền án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về nội dung vụ án: Tháng 10/2018, vợ chồng ông M, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Phạm Văn P 01 phần đất ngang trước 3,8 m, ngang sau 10,7 m, dài 49 m (đo đạc thực tế là 231,7 m^2), đất nằm trong phần đất diện tích 645,9 m^2, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 103, tại ấp T, xã Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00279 cấp ngày 12/9/2016, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông M, bà H đứng tên chủ sử dụng. Khi chuyển nhượng có viết giấy tay mua bán nhà đất, các bên có ký tên. Anh P có đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng, đến ngày 24.10.2018, anh P đưa thêm số tiền 200.000.000 đồng để ông M, bà H trả tiền vay Ngân hàng và lấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và anh P có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà H cho tới nay. Do ông bà có để lại 01 phần đất phía sau đất chuyển nhượng cho anh P, nhưng lại không đủ để cất nhà ở nên ông M, bà H có yêu cầu anh P cho lại phần đất phía sau (phần nở hậu) thì anh P không đồng ý và các bên xảy ra tranh chấp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông M, bà H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, ông M, bà H, anh P đều thừa nhận. Nhưng việc chuyển nhượng này các bên chỉ lập giấy tay sang nhượng, không lập thành hợp đồng có công chứng, chứng thực theo quy định nên đã vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng. Anh P chỉ đưa cho ông M bà H được số tiền 220.000.000 đồng /870.000.000 đồng (tương ứng 25,28%), sau khi nhận chuyển nhượng, anh P chưa nhận nhà, đất để sử dụng, không xây dựng công trình kiên cố trên đất nhận chuyển nhượng, đến nay, ông M, bà H vẫn đang quản lý, sử dụng phần nhà, đất này. Do đó, căn cứ vào các Điều 119, 129 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay mua bán nhà đất) ngày 21/10/2018 đối với phần đất có diện tích 231,7 m^2, có tứ cận: hướng Đông giáp đường nhựa;

hướng Tây giáp đất ông Q; hướng Nam giáp đất bà Th và phần đất còn lại của thửa đất 109 của ông M, bà H; hướng Bắc giáp đất ông Ph giữa ông Trần Văn M, bà Hồ Thị Hồng H với anh Phạm Văn P vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với anh P vô hiệu, nên yêu cầu của ông M, bà H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận.

[3] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay mua bán nhà đất ngày 21/10/2018) vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn phải trao trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự. Cụ thể ông M, bà H đã nhận tiền của anh P là 220.000.000 đồng nên ông M, bà H phải có nghĩa vụ trả cho anh P số tiền này. Anh P chưa nhận nhà đất sử dụng nên anh P không phải thực hiện nghĩa vụ trả nhà, đất cho ông M, bà H. Tuy nhiên, anh P đã nhận và đang giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00279 cấp ngày 12/9/2016, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 103, diện tích 645,9 m^2, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Trần Văn M, bà Hồ Thị Hồng H chủ sử dụng nên anh P có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông M, bà H.

[4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên xem xét bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường, cụ thể: Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông M, bà H là người không thực hiện nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký ban đầu, cụ thể là không làm thủ tục tách sổ sang tên cho anh P theo quy định, mặt khác ông M, bà H có sự thay đổi nội dung về diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho anh P (xin lại phần đuôi phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho anh P), dẫn đến tranh chấp. Ý chí không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng là của ông M, bà H nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của ông M, bà H là 100%, do đó, ông M, bà H phải chịu toàn bộ thiệt hại và trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh P.

[5] Tại chứng thư thẩm định giá số 0622N/2019/CT-MHD ngày 12/6/2019 quyền sử dụng đất, nhà ở trên đất tranh chấp trong hợp đồng có trị giá 1.432.100.000 đồng cao hơn giá trị hợp đồng của các bên đã ký kết là 562.100.000 đồng. Trong hợp đồng này, anh P đã giao cho ông M, bà H số tiền 220.000.000 đồng tương ứng 25,28% giá trị hợp đồng. Do đó, số tiền ông M, bà H phải bồi thường cho anh P là 562.100.000 đồng x 25,28% = 142.098.800 đồng.

Do đó, ông M, bà H có trách nhiệm trả cho anh P số tiền 220.000.000 đồng (tiền đã nhận khi chuyển nhượng) + 142.098.800 đồng (tiền bồi thường thiệt hại) = 362.098.800 đồng.

[6] Về án phí: Anh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông M, bà H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, 27 Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án.

[7] Về các chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản là 10.000.000 đồng, tại phiên tòa ông M, bà H tự nguyện chịu số tiền này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 132, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự ; các Điều 147, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, 27 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 lệ phí Tòa án:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M, bà Hồ Thị Hồng H đối với anh Phạm Văn P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy mua bán nhà đất lập ngày 21/10/2018) giữa ông Trần Văn M, bà Hồ Thị Hồng H với anh Phạm Văn P vô hiệu.

Ông Trần Văn M, bà Hồ Thị Hồng H có trách nhiệm trả lại cho anh Phạm Văn P số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại cho anh P số tiền 142.098.800 (một trăm bốn mươi hai triệu không trăm chín mươi tám nghìn tám trăm) đồng. Tổng cộng là 362.098.800 (ba trăm sáu mươi hai triệu không trăm chín mười tám nghìn tám trăm) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh Phạm Văn P cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Trần Văn M, bà Hồ Thị Hồng H 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 năm 2015.

1.2/ Anh Phạm Văn P trả cho ông Trần Văn M, bà Hồ Thị Hồng H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00279 cấp ngày 12/9/2016, thửa đất số 109, tờ bản đồ số 103, diện tích 645,9 m^2, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Trần Văn M, bà Hồ Thị Hồng H chủ sử dụng.

2/ Về án phí, các chi phí tố tụng khác:

2.1/ Về án phí:

Anh Phạm Văn P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn M, bà Hồ Thị Hồng H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2/ Các chi phí tố tụng khác: Về chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản: Ghi nhận ông M, bà H tự nguyện chịu số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng. Ghi nhận đã tạm ứng và đã chi phí xong.

3/ 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 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.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THADS Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

(ĐÃ KÝ)

Phạm Thị Xuân Lan