

Bản án số: 42/2021/DS.ST

Ngày: 19 - 10 - 2021

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mười Hai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Sương

2. Ông Lâm Tấn Phát

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Kim Hồ

- Thư ký Toà án nhân dân huyện Bình Tân.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Minh – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 141/2020/TLST- DS ngày 27 tháng 10 năm 2020, về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trương Thị D**, sinh năm 1959. Địa chỉ: Tổ 09, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* Ông **Trần Bé U**, sinh năm 1975 (vắng mặt). Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

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

+ Bà **Lê Thị Thúy N**, sinh năm 1981 (vắng mặt). Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

+ Ông **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ 09, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

+ **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V** (xin vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V: Ông **Phan Quốc T** (Theo văn bản ủy quyền số 1645/QĐ-BIDV-VL ngày 17/6/2021).

Đơn vị thực hiện giao dịch Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V – Chi nhánh Vĩnh Long – Phòng giao dịch S.

Địa chỉ: Số A1- A2, Khu đô thị mới S, QL1A, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/9/2020, bản tự khai ngày 04/9/2020; đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/5/2021, ngày 21/9/2021, nguyên đơn bà Trương Thị D trình bày:

Vào ngày 29/01/2013, bà và ông Trần Bé U làm giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng cho bà phần đất ruộng có diện tích bằng 1.305,8m² thuộc tách 64-1 (tách 244-1) thuộc một phần của thửa đất số 64, diện tích chung bằng 2.193,1m², tờ bản đồ số 10; loại đất LUC, tọa lạc tại tổ 09, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Trần Bé U đứng tên, giá chuyển nhượng 40.000.000đ, ông Bé U đã nhận 30.000.000đ theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/01/2013, khi nào hoàn tất thủ tục để bà đứng tên sẽ trả số tiền còn lại 10.000.000đ, bà nhận đất canh tác, lên liếp lập vườn trồng cây ăn trái cho đến nay. Thời điểm chuyển nhượng, do ông Bé U chưa được cấp quyền sử dụng đất nên chưa thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật, bà yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhiều lần nhưng phía ông Bé U hứa hẹn nhiều lần đến nay vẫn không thực hiện.

Bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân xem xét giải quyết buộc ông Bé U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/01/2013. Trường hợp ông Bé U không thực hiện như thỏa thuận thì bà yêu cầu ông Bé U phải bồi thường thiệt hại gồm chi phí đầu tư trên đất bằng 35.000.000đ, cây trồng trên đất và bồi thường gấp đôi số tiền chuyển nhượng đã nhận.

- Tại đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 10/5/2021, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn A trình bày: Ông thống nhất ý kiến của vợ ông (bà Trương Thị D) và xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại công văn ngày 18/6/2021, ngày 29/6/2021, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V – Chi nhánh Vĩnh Long – PGD S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng V) có ý kiến như sau:

Hiện tại, ông Trần Bé U vẫn còn nợ vay tại Ngân hàng V liên quan đến tài sản thế chấp (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.193,1m²), do ông Bé U vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng V khởi kiện và theo bản án số 54/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình đã có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng V đang yêu cầu thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình nên đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Thời điểm ông Bé U thế chấp thửa đất số 64 thì Ngân hàng V đã tiến hành thẩm định đầy đủ theo quy định, tuy nhiên không có dấu hiện để nhận biết việc thửa đất trên đã được chuyển nhượng một phần và việc canh

tác trên đất là do bà D canh tác, do bà D và ông U chỉ mua bán giấy tay và ông U không cung cấp thông tin này cho Ngân hàng. Do thửa đất trên đang thế chấp vay vốn tại V Vĩnh Long – PGD S, và đã đăng ký thế chấp đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật nên việc tranh chấp này sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của V, vì vậy đề nghị Tòa án khi thụ lý cần xem xét đảm bảo quyền lợi thu hồi đầy đủ nợ vay của ngân hàng trước tiên.

- Bị đơn ông Trần Bé U, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy N (ông U) từ khi thụ lý vụ án đến nay chưa có ý kiến gửi cho Tòa án nhân dân huyện Bình Tân.

Tại phiên tòa, bà Trương Thị D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định: Việc ông Bé U được cấp quyền sử dụng đất và thế chấp phần đất chuyển nhượng cho bà để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V bà không hay biết. Từ khi bà nhận đất và lên liếp lập vườn trồng cây đến nay thì không thấy cán bộ ngân hàng liên hệ để thẩm định tài sản trên đất, thửa 207 theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/01/2013 là đúng vị trí diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà và ông A.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Từ khi thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng. 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 vào nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Riêng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy N chưa chấp hành nghiêm thông báo của án.

Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị D, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/01/2013*”, buộc ông A bồi thường số tiền nhận đặt cọc bằng 60.000.000đ và chi phí đầu tư trên đất thuộc thửa 64-1 (tách 244-1) bằng 35.000.000đ, trị giá cây trồng trên đất (mít, dừa) đã được định giá bằng: 104.600.000đ. Buộc bà D, ông A giao trả ông Bé U phần đất thuộc thửa 64-1 (tách 244-1) có diện tích bằng 1.305,8m².

Ông Bé U phải nộp chi phí khảo sát, định giá là 2.105.500đ và phải nộp án phí là 9.980.000đ, bà D là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên đề nghị miễn án phí cho bà D (*căn cứ pháp lý và lập luận thể hiện tại văn bản gửi lưu hồ sơ vụ án*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét nguyên đơn bà Trương Thị D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/01/2013*” giữa bà và ông Bé U; đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc huyện Bình Tân nên tranh chấp và quan hệ pháp luật thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân

huyện Bình Tân, được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tổ tụng dân sự.

[1.2] Xét ngày 08/10/2021, ngày 19/10/2021, bị đơn ông Trần Bé U, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy N được thông báo triệu tập dự phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, ông Nguyễn Văn A và Ngân hàng V có đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt những người này là đảm bảo đúng quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 29/01/2013*” do bà D cung cấp, có nội dung bên chuyển nhượng nhận cọc số tiền 30.000.000đ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, vừa đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích theo đo đạc thực tế bằng 1.305,8m² thuộc thửa đất 64-1 (tách 244-1) thuộc một phần của thửa đất số 64, diện tích chung bằng 2.193,1m², tờ bản đồ số 10; loại đất LUC, tọa lạc tại tổ 09, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Trần Bé U đứng tên, giá chuyển nhượng 40.000.000đ. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng (ngày 29/01/2013) giữa các bên về nội dung là hoàn toàn tự nguyện, có đủ điều kiện chuyển nhượng (vì đến ngày 25/9/2013 ông A đã được cấp quyền sử dụng hợp pháp). Xét ông Bé U không phản đối yêu cầu khởi kiện và chứng cứ là “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 29/01/2013*” bà D cung cấp, bà D đã nhận đất canh tác, lên liếp lập vườn trồng cây ăn trái, ông Bé U đã được cấp quyền sử dụng nhưng căn cứ nội dung “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 29/01/2013*” và bản án số 54/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình (đã có hiệu lực pháp luật) nên không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên giữa bà D và ông A theo hướng dẫn tại tại tiết b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do vậy, xét hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm về hình thức, thủ tục do chưa được công chứng, chứng thực hợp pháp và chưa đăng ký việc chuyển nhượng theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 701 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003 nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 122 và khoản 2 Điều 124, Điều 134 Bộ luật dân sự 2005, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên từ thời điểm xác lập. Vì vậy, các bên có trách nhiệm hoàn trả những gì đã giao nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, cụ thể: Buộc Bà D và ông A (*chồng bà D, là người cùng quản lý phần đất nhận chuyển nhượng*) hoàn trả ông Bé U 1.305,8m² thuộc thửa đất 64-1 (tách 244-1) thuộc một phần của thửa đất số 64.

[2.2] Xét đến ngày 25/9/2013, ông Bé U đã được cấp quyền sử dụng hợp pháp nhưng không thực hiện thủ tục sang tên cho bà D phần đất chuyển nhượng theo thỏa thuận nên là người có lỗi hoàn toàn làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được, bị vô nên phải trả cọc và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005; điểm a mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Bởi lẽ, quyền sử dụng đất tại thửa 64 nêu trên ông Bé U đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng V, đã được đăng ký gia dịch bảo đảm, được Tòa án nhân dân huyện Tam Bình giải quyết bằng bản án số 54/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, đã có hiệu lực pháp luật nên hiện tại ông Bé U không thể thực hiện việc chuyển nhượng cho bà D theo thỏa thuận (*trừ trường hợp các bên tham gia tố tụng có thể thỏa thuận ở giai đoạn thi hành án*), do vậy buộc ông Bé U phải hoàn trả số tiền nhận cọc 30.000.000đ và một khoản tiền tương đương là 30.000.000đ.

[2.3] Xét đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thỏa thuận phạt cọc, ông Bé U là người có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được, bị vô hiệu nên không phải bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại tiết c.3 điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, mà chỉ bồi thường thiệt hại cho bà D, ông A bao gồm: Chi phí đầu tư lên liếp, lập vườn trồng cây ăn trái bằng 35.000.000đ (chứng cứ này ông A không phản đối) và cây trồng trên đất đã được định giá bằng 104.600.000đ (*gồm: 100 cây mít loại C x đơn giá 500.000đ/cây = 50.000.000đ; 56 cây dừa loại C x đơn giá 9000.000đ/cây = 50.400.000đ; 25 cây dừa loại A x đơn giá 168.000đ/cây = 4.200.000đ*). Xét tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2016/9129982/HĐBĐ ngày 28/10/2016 giữa Ngân hàng V và ông Trần Bé U thì “*Toàn bộ tài sản khác đã và sẽ phát sinh trên đất*” thuộc tài sản thế chấp (*thuộc một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất 64*) nhưng ông Trần Bé U không thông báo cho Ngân hàng V biết là cây trồng trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà D, ông Nguyễn Văn A. Mặt khác, Ngân hàng V cho rằng đã thẩm định tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật và khi Tòa án nhân dân huyện Tam Bình giải quyết vụ án thì Ngân hàng V đã không yêu cầu thẩm định tài sản trên đất. Theo biên bản định giá ngày 28/10/2016 của Ngân hàng V (bút lục 100) thể hiện tại thời điểm định giá, tài sản thế chấp chỉ có quyền sử dụng đất; nhà ở và tài sản khác trên đất không có, mặt dù có nhiều cây trồng của vợ chồng bà D trên đất, vợ chồng bà D cũng không gặp cán bộ của ngân hàng đến thẩm định, xét Ngân hàng V cũng có lỗi trong việc thẩm định và định giá tài sản trên đất khi thực hiện cấp tín dụng cho ông Trần Bé U. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Tam Bình không biết và không đưa vợ chồng bà D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, cho nên phần cây trồng trên đất chưa được xem xét giải quyết. Để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng bà D, đảm bảo cho việc thi hành bản án số 54/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, Hội đồng xét xử công nhận cho ông Trần Bé U được sở hữu các cây trồng trên đất là phù hợp.

[3] Về chi phí khảo sát, định giá: 2.105.500đ. Buộc ông Trần Bé U phải nộp để hoàn trả là Trương Thị D.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Bé U phải nộp án phí theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 (*trên số tiền thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền 60.000.000đ và bồi thường thiệt hại*

bằng 139.600.000đ). Bà Trương Thị D là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên không phải nộp án phí (phần hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu).

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, được chấp nhận như những nhận định trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 122 và khoản 2 Điều 124, Điều 134 và Điều 137, Điều 697, khoản 2 Điều 701 của Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 107 Luật đất đai 2003; Điều 147, Điều 165 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tiết c.3 điểm c, tiết b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Điểm a mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 3 Điều 27 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị D.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 29/01/2013*” giữa bà Trương Thị D và ông Trần Bé U.

1.2 Buộc bà Trương Thị D, ông Nguyễn Văn A giao trả ông Bé U phần đất có diện tích 1.305,8m² thuộc tách 64-1 (tách 244-1) thuộc một phần của thửa đất số 64, diện tích chung bằng 2.193,1m², tờ bản đồ số 10; loại đất LUC, tọa lạc tại tổ 09, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Trần Bé U đứng tên quyền sử dụng (*theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 29/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long*).

1.3. Ông Trần Bé U được sở hữu các cây trồng trên phần đất do bà D, ông A giao trả gồm: 100 cây mít loại C, 56 cây dừa loại C, 25 cây dừa loại A (*theo Biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 28/01/2021 của TAND huyện Bình Tân*).

1.4 Buộc ông Trần Bé U hoàn trả tiền cọc 30.000.000đ, số tiền tương ứng tiền cọc 30.000.000đ và bồi thường thiệt hại chi phí lên liếp lập vườn bằng 35.000.000đ, trị giá cây trồng cho bà D, ông Nguyễn Văn A là 104.600.000đ. Tổng cộng là 199.600.000đ (*một trăm chín mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng*).

1.5 Về chi phí tố tụng: 2.105.500đ buộc ông Trần Bé U phải nộp (do bà D đã nộp tạm ứng xong), buộc ông Bé U nộp hoàn trả là Trương Thị D số tiền 2.105.500đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng bên

phải thi hành án 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Buộc ông Trần Bé U phải nộp án phí là 9.980.000đ (*chín triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng*).

2.2 Bà Trương Thị D được miễn nộp án phí.

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.

3. Đương sự hoặc người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt hoặc không có mặt khi Tòa tuyên án có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV và THA): 01;
- VKSND huyện Bình Tân: 01;
- CCTHADS huyện Bình Tân: 01;
- Các đương sự: 05;
- Lưu: 04

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Văn Mười Hai