

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ V CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 19/2018/DSST

Ngày: 12/4/2018

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ V, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Xuân Miện

2. Ông Đặng Song Hoàn

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc -Thư ký Toà án nhân dân thành phố V

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố V, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2017/TLST - DS ngày 19 tháng 4 năm 2017, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2017/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 20 tháng 9 năm 2017; Thông báo mở lại phiên tòa ngày 14 tháng 11 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 28 tháng 11 năm 2017; Thông báo mở lại phiên tòa ngày 25 tháng năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 12 tháng 01 năm 2018; Thông báo mở lại phiên tòa ngày 21 tháng 02 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 15 tháng 3 năm 2018; Thông báo mở lại phiên tòa ngày 30 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Văn K và bà Nguyễn Thanh Th, địa chỉ cư trú số 1/8 đường MĐC, Phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hải Đ- sinh năm 1974 (theo Giấy ủy quyền ngày 29/3/2017) (có mặt)

Địa chỉ cư trú số 60/4 đường LHP, Phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Bị đơn: Ông Trương Hoàng N, địa chỉ cư trú số 163C NKKN, Phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu(vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Nguyễn Thị Kim D, địa chỉ cư trú số 163C NKKN, Phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu(vắng mặt)

2/ Ông Vũ Văn Đ và bà Đào Thị M, địa chỉ cư trú số 190/26 BC, Phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 14-02-2017, Bổ sung đơn khởi kiện ngày 07-3-2017 và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Ông Võ Văn K và bà Nguyễn Thanh Th là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thửa đất số 500; tờ bản đồ số 01; diện tích 146m² tọa lạc tại số 97/32 (số mới 190/26) BC, Phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201031894 do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 14-12-2001.

Giữa ông N và ông K, bà Th thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất nêu trên với giá 04 tỷ đồng. Hai bên có ký kết Giấy thỏa thuận ngày 06/12/2015. Theo đó, các bên thống nhất, ông N thanh toán trước số tiền 03 tỷ đồng khi tiến hành công chứng, số tiền 01 tỷ đồng còn lại sẽ thanh toán khi thủ tục chuyển nhượng hoàn tất (trong vòng 06 tháng). Hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 08/12/2015, được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tuy nhiên, sau khi công chứng ông N chỉ thanh toán số tiền 2.700.000.000 đồng và trả thêm số tiền 25.000.000 đồng. Sau đó, ông N không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đã cam kết.

Nay ông K, bà Th yêu cầu ông Trương Hoàng N phải thanh toán cho ông K và bà Th số tiền nợ gốc là 1.275.000.000đ (một tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh.

Tại phiên tòa, người đại diện của ông K, bà Th giữ nguyên yêu cầu ông N trả tiền nợ gốc còn thiếu 1.275.000.000đồng. Đồng thời yêu cầu ông N trả tiền lãi như sau:

1/ Tiền lãi của số tiền 275.000.000đồng tính từ ngày 08-12-2015 đến ngày 08-4-2018 là 28 (tháng) theo mức lãi suất 15%/năm là: 96.250.000đồng.

2/ Tiền lãi của số tiền 1.000.000.000đồng tính từ ngày 16-6-2016 đến ngày 06-4-2018 là 21(tháng) theo mức lãi suất 15%/năm là: 270.500.000đồng.

Phía nguyên đơn xác nhận việc chuyển nhượng nêu trên không có liên quan và không có yêu cầu gì đối với bà Nguyễn Thị Kim D là vợ ông Trương Hoàng N.

Tại bản tự khai ngày 09-7-2017 và quá trình tố tụng bị đơn trình bày:

Ông Võ Văn K là cậu của ông Trương Hoàng N. Vào thời điểm trước đó, ông K có thể chấp nhà đất trên vay tiền của ngân hàng nên còn nợ ngân hàng 2,7 tỷ đồng, ông K không có khả năng thanh toán. Ông K đề nghị ông N giúp đỡ trả tiền ngân hàng và lấy tài sản thế chấp ra. Hai bên thỏa thuận sau khi bán được nhà đất thì ông K sẽ trả cho ông N số tiền ông N đưa vào ngân hàng và trả tiền nợ của ông K mượn của ông N trước đó. Ông N đồng ý nên trả cho ngân hàng 2,7 tỷ đồng và lấy tài sản thế chấp ra theo thỏa thuận. Sau đó, ông N và ông K, bà Th làm thủ tục chuyển nhượng qua công chứng. Ông N cho rằng ông K ép ông N nhận nợ 01 tỷ đồng. Nay ông N chỉ đồng ý trả 500.000.000 đồng cho ông K.

Tại phiên tòa ngày 28-11-2017, bà Nguyễn Thị L (đại diện theo ủy quyền của ông N) yêu cầu: tuyên bố Giấy thỏa thuận ngày 06/12/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 08/12/2015 được ký kết giữa ông Võ Văn K, bà Nguyễn Thanh Th và ông Trương Hoàng N vô hiệu; Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; bà L không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra.

Lập luận bà L đưa ra là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 08/12/2015 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu Thỏa thuận ngày 06/12/2015. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 08/12/2015 vô hiệu theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời, bà L cũng cho rằng Thỏa thuận ngày 06/12/2015 không tuân thủ về mặt hình thức nên vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Ông Vũ Văn Đ và bà Đào Thị M trình bày:

Gia đình ông Đ, bà M mua nhà đất của ông N sòng phẳng, thủ tục mua bán theo đúng quy định của pháp luật, được Công chứng chứng thực, được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận vào bìa trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở. Ông Đ, bà M đã trả đủ tiền cho ông N. Ông N đã giao tài sản là nhà đất cho ông Đ, bà M sử dụng. Giữa ông Đ, bà M và ông N không có tranh chấp gì; ông Đ, bà M không có yêu cầu gì

trong vụ án này nên vợ chồng ông, bà không có quyền lợi và nghĩa vụ gì trong vụ án.

Bà Nguyễn Thị Kim D (là vợ ông Trương Hoàng N) có Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và không có ý kiến gì.

Tại phiên toà Kiểm sát viên có ý kiến:

Về thủ tục: Quá trình thụ lý, điều tra, hoà giải, Thẩm phán và người tham gia tố tụng tuân theo quy định của pháp luật. Bị đơn không tuân theo quy định pháp luật. Tại phiên xét xử: Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự tuân theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán chậm mở lại phiên tòa sau khi có Quyết định hoãn phiên tòa nên Thẩm phán cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Theo Giấy thỏa thuận ngày 06-12-2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo xác nhận của nguyên đơn thì giá trị chuyển nhượng nhà đất là 4 tỷ đồng, ông N chỉ mới thanh toán 2.725.000.000đồng, còn nợ 1.275.000.000đồng chưa thanh toán nên ông N vi phạm khoản 1 Điều 440 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, phía nguyên đơn yêu cầu ông N thanh toán số tiền còn thiếu là có căn cứ, đề nghị HĐXX chấp nhận.

Ông N không thanh toán là vi phạm Điều 4 của thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông N phải trả lãi do chậm trả là có căn cứ theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu mức lãi suất 15%/năm là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX chấp nhận tính mức lãi suất 10%/năm theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

1) Về tố tụng:

+Xét thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án: Ông Võ Văn K và bà Nguyễn Thanh Th khởi kiện ông Trương Hoàng N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; đối tượng tranh chấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại Phường Y, thành phố V; bị đơn cư trú tại phường Y, thành phố V. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý là đúng thẩm quyền.

+Xét sự vắng mặt của đương sự: Tòa án triệu tập hợp lệ ông Trương Hoàng N, bà Nguyễn Thị Kim D, ông N vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; bà D có Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ

Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX chấp nhận xét xử vắng mặt ông N, bà D là phù hợp.

2) Về nội dung:

[1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Theo xác nhận của hai bên thì ông Võ Văn K và bà Nguyễn Thanh Th chuyển nhượng cho ông Trương Hoàng N toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 500; tờ bản đồ số 01; diện tích 146m² tọa lạc tại số 97/32 (số mới 190/26) BC, Phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với giá 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng. Ông N chỉ mới thanh toán 2.725.000.000 đồng, còn nợ 1.275.000.000 đồng chưa thanh toán.

Ông N cho rằng ông K nợ ông N một số tiền, ông K ép ông N ký giấy nhận nợ ông K 01 tỷ đồng. Nay ông N chỉ đồng ý thanh toán cho ông K 500.000.000 đồng.

Tuy nhiên, ông N không nêu ra được ông K nợ bao nhiêu, nợ khoản gì; ông N không đưa ra được chứng cứ ông K nợ tiền mình. Tòa án đã triệu tập ông N và K đối chất nhưng ông N cố tình lẩn tránh. Do đó, ý kiến của ông N đưa ra là không có cơ sở để chấp nhận.

Do đó, phía nguyên đơn yêu cầu ông N thanh toán số tiền còn thiếu 1.275.000.000 đồng phù hợp với khoản 1 Điều 440 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có căn cứ để chấp nhận.

[2]. Xét yêu cầu đòi tiền lãi thì thấy:

Tại Điều 4 Giấy thỏa thuận ngày 06-12-2015 hai bên thống nhất thanh toán tiền làm 2 đợt:

-Đợt 1: Bên B (bên mua) thanh toán cho bên A (bên bán) 03 tỷ đồng trước khi đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất;

-Đợt 2: Bên B thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho bên A 01 tỷ đồng ngay sau khi bên B hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nhà và đất. Sau đó, hai bên thỏa thuận thời gian cụ thể là 06 tháng.

Theo chứng cứ do Tòa án thu thập được thì:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết giữa ông Võ Văn K, bà Nguyễn Thanh Th và ông Trương Hoàng N được công chứng chứng thực ngày 08-12-2015; được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận chuyển nhượng sang tên ông Trương Hoàng N ngày 09-12-2015.

Như vậy, theo thỏa thuận ông N phải thanh toán số tiền 275.000.000 đồng cho ông K chậm nhất vào ngày 09-12-2015 và thanh toán số tiền 01 tỷ đồng vào

ngày 09-7-2016 nhưng ông N không thanh toán là vi phạm Điều 4 của thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông N phải trả lãi do chậm trả là có căn cứ theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 357 Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền

1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Điều 468 Lãi suất

1... Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm...

2. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 10% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này...

Trong trường hợp này, hai bên không thỏa thuận lãi suất chậm trả, HĐXX chấp nhận tính mức lãi suất 10%/năm theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự như viện dẫn ở trên mà không chấp nhận tính mức lãi suất 15% như yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

Tiền lãi chậm trả được tính như sau:

1/ Đối với khoản tiền 275.000.000đồng, thời hạn tính từ ngày 09-12-2015 đến ngày 08-4-2018 là 28 tháng. Lãi suất 10%/ năm tương đương 0,83%/tháng. Được tính như sau: 275.000.000đồng x 0,83%/tháng x 28 tháng = 63.910.000đồng.

2/ Đối với khoản tiền 1.000.000.000đồng, thời hạn tính từ ngày 09-7-2016 đến ngày 12-4-2018 là 21 tháng. Lãi suất 10%/ năm tương đương 0,83%/tháng. Được tính như sau: 1.000.000.000đồng x 0,83%/tháng x 21 tháng = 174.300.000đồng

Tổng số tiền ông N phải thanh toán cho ông K và bà Th là:

1.275.000.000đồng + 63.910.000đồng + 174.300.000đồng = 1.513.210.000đồng.

[3]. Xét ý kiến và yêu cầu của bà Nguyễn Thị L (đại diện theo ủy quyền của bị đơn) tại phiên tòa ngày 28-11-2017 thì thấy:

-Giấy thỏa thuận ngày 06-12-2015 là giao dịch có tính nguyên tắc trước khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng chính thức nên thỏa thuận có thể bằng lời nói, bằng văn bản (theo Điều 119 BLDS năm 2015) mà không bắt buộc phải tuân thủ hình thức theo quy định của pháp luật nên không vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

-Hon nữa, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết giữa ông Võ Văn K, bà Nguyễn Thanh Th và ông Trương Hoàng N là giao dịch được công chứng chứng thực ngày 08-12-2015; được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận chuyển nhượng sang tên ông Trương Hoàng N ngày 09-12-2015 phù hợp Điều 119 và tuân thủ theo Điều 501, 502 BLDS, được hoàn thành từ ngày 09-12-2015 theo Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013 nên không vô hiệu theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 như bà L đưa ra.

-Mặt khác, sau 02 năm, ông Trương Hoàng N đã chủ động làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông Vũ Văn Đ và bà Đào Thị M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 03-8-2017. Giữa ông N và ông Đ, bà M không tranh chấp nên ông Vũ Văn Đ và bà Đào Thị M không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4]. Phía nguyên đơn xác nhận việc chuyển nhượng nhà đất trên không liên quan đến bà Nguyễn Thị Kim D, phía nguyên đơn cũng không yêu cầu bà D có nghĩa vụ trả nợ cùng ông Trương Hoàng N. Ông Trương Hoàng N xác nhận bà D vợ ông không có liên quan nên không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án. Do đó, HĐXX xét thấy bà Nguyễn Thị Kim D không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

-Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trương Hoàng N phải nộp theo quy định của pháp luật, được tính như sau:

$36.000.000\text{đồng} + \{(1.513.210.000\text{đồng} - 800.000.000\text{đồng}) \times 3\%\} = 57.396.300\text{đồng}$

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 440, Điều 501, 502, 503, Điều 357, Điều 468, khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn K, bà Nguyễn Thanh Th đối với ông Trương Hoàng N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

Buộc ông Trương Hoàng N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Võ Văn K và bà Nguyễn Thanh Th 1.275.000.000 (một tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu) đồng tiền nợ gốc và 238.210.000 (hai trăm ba mươi tám triệu hai trăm mười nghìn) đồng tiền lãi do chậm trả.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

-**Án phí dân sự sơ thẩm:** Ông Trương Hoàng N nộp 57.396.300đồng(năm mươi bảy triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn ba trăm)đồng. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông Võ Văn K, bà Nguyễn Thanh Th 27.093.750 (hai mươi bảy triệu không trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi nghìn)đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005953 ngày 17 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

Trường hợp bản án, quyết định 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 qui định tại các điều 6,7,7a,7b 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án(đối với người vắng mặt cũng 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

-VKS TP V

-Tòa án tỉnh BR-VT

-Chi cụcTHA TP V

-Gửi đương sự,

Lưu hồ sơ

Nguyễn Văn Hiến