

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ N B
TỈNH N B**

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

Bản án số: 03/2020/DS-ST

Ngày 14/7/2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng dân sự ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ N B - TỈNH N B**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Phương.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Bình

Bà Hoàng Thị Kim Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tống Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố N B, tỉnh N B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Ninh Bình tham gia phiên tòa
: Bà Phạm Thị Thùy Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố N B, tỉnh N B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/ 2020/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2020 về “hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2020/QĐXXST-HNGĐ ngày 24 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Điền Văn Q, sinh năm 1962

Địa chỉ: thôn Vĩnh Tiến, xã N Ph, thành phố N B, tỉnh N B;

Bị đơn: Bà Vũ Thị Th, sinh năm 1954

Địa chỉ: Ngõ 28, đường Phạm Thận Duật, phố Th T, phường N S, thành phố N B, tỉnh N B.

Người làm chứng: Anh Hoàng Trung Th và vợ là chị Phạm Thị Thanh X.

Địa chỉ: số nhà 06, ngõ 171, phố Ph Kh, phường N S, thành phố N B, tỉnh N B.

Tại phiên tòa ông Q, bà Th, chị X có mặt; anh Th vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nhận ngày 10/3/2020 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Điền Văn Q yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố N B hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Điền Văn Q và bà Vũ Thị Th, buộc bà Thêm phải trả cho ông Q số tiền 150.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định. Ông Q đưa ra lập luận : Ngày 29/7/2017, do có nhu cầu cần tiền làm ăn, bà Vũ Thị Th đã chuyển nhượng cho ông Điền Văn Q mảnh đất trồng cây hàng năm diện tích đất 95,7m² thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 33, địa chỉ phố T T, phường N S, thành phố N B, tỉnh N B đã được Ủy ban nhân dân thành phố N B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 215708 mang tên bà Vũ Thị Th, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 150.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên lập bằng giấy viết tay, có chữ ký của bên bán và bên mua để làm cơ sở thực hiện. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận miệng về trách nhiệm nộp thuế và chi phí làm thủ tục chuyển nhượng do ông Q chịu. Sau khi thỏa thuận, ông Q đã giao đủ tiền cho bà Vũ Thị Th có sự chứng kiến của vợ chồng anh Hoàng Trung Th và vợ là chị Phạm Thị Thanh X. Sau khi nhận tiền xong, từ năm 2017 đến nay, bà Th không thực hiện việc làm thủ tục sang tên mảnh đất cho vợ chồng ông Q. Ông Q yêu cầu bà Th nếu không sang tên đổi chủ mảnh đất đã ký trong hợp đồng thì hoàn trả lại cho ông số tiền ông đã thanh toán cho bà Th là 150.000.000 đồng nhưng bà Th vẫn cố tình không trả. Tháng 6 năm 2019, ông Q khởi kiện tại Tòa án, bà T hứa trả tiền nên ông đã rút đơn khởi kiện, tuy nhiên từ đó đến nay bà Th vẫn không trả tiền cho ông như đã thỏa thuận nên ông lại khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của bà Vũ Thị Th tại phiên tòa thể hiện: bà thừa nhận có viết giấy chuyển nhượng thửa đất số 179 tờ bản đồ số 33 diện tích 95,7m² địa chỉ tại phố Th T phường N S thành phố N B tỉnh N B mang tên bà cho ông Điền Văn Q, giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, giấy chuyển nhượng viết tay, không có công chứng, chứng thực. Bà Th đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà cho ông Q. Số tiền chuyển nhượng đất ông Q giao cho vợ chồng anh Th, chị Xu (cháu của bà); vợ chồng anh Th, chị X khi nhận tiền có viết một giấy vay tiền thể hiện là vay của bà số tiền 150.000.000 đồng . Sau khi ký hợp đồng bà và ông Q không làm thủ tục sang tên đổi chủ đăng ký đất đai đối với diện tích đất đã chuyển nhượng. Nay ông Q khởi kiện ra Tòa, bà Th không có ý kiến gì nhưng đề nghị Tòa án xem xét việc ông Q giao số tiền 150.000.000 đồng là tiền bà chuyển nhượng đất cho ông Q cho vợ chồng anh Th, chị X chứ không giao cho bà.

Người làm chứng, chị Phạm Thị Thanh X khai: chị được chứng kiến việc giữa ông Q và bà T có viết giấy chuyển quyền sử dụng đất, số tiền chuyển nhượng đất của bà Th được bà U' (vợ ông Quang) giao cho vợ chồng chị. Chị thừa nhận số tiền này là tiền bà Th chuyển nhượng đất cho ông Q, còn giữa vợ chồng chị và bà Th có thiết lập việc vay nợ đối với số tiền này bằng giấy vay tiền vào cùng ngày 29/7/2017, chị có quan điểm sẽ cùng với bà Th trả số tiền đã nhận cho ông Q.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân theo đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ kết quả tranh tụng và các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự ; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình tỉnh Ninh Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về nội dung tranh chấp: Ông Điền Văn Q và bà Vũ Thị T có quan hệ quen biết nên khi bà T đặt vấn đề sẽ chuyển quyền sử dụng đất của bà sang cho ông Q, ông Q đã đồng ý và hai bên viết giấy chuyển nhượng thửa đất số 179 tờ bản đồ số 33 mang tên bà Vũ Thị T cho ông Điền Văn Q với giá trị 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Trong Giấy chuyển nhượng thể hiện bà T đã nhận đủ tiền, có chữ ký của người làm chứng là anh Hoàng Trung Th và vợ là chị Phạm Thị Thanh X.

Ông Q khai do bà Thêm cần tiền để cho vợ chồng anh chị Th, X (là cháu bà Th) vay nên đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Thêm và ký hợp đồng chuyển nhượng sang cho ông; cả hai bên đã thiết lập giao dịch dân sự là Giấy chuyển nhượng đất như đã ký, tuy nhiên khi thực hiện xong giao dịch này các bên không thực hiện việc đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi không làm các thủ tục theo quy định của pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất, ông Q yêu cầu bà T trả lại số tiền đã nhận từ ông, bà T hứa một thời

gian sẽ thanh toán lại cho ông Q số tiền 150.000.000 đồng. Nhưng từ khi ký hợp đồng (ngày 29/07/2017) đến nay, bà T chưa trả cho ông số tiền nào là chưa thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng . Ông Q không thừa nhận giao dịch giữa ông và bà T là vay tài sản, cũng không có giấy tờ gì chứng minh việc bà T vay tiền ông mà chỉ có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Như vậy, khi các bên đương sự ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau đã không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng. Cụ thể:

Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải thực hiện theo đúng mẫu biểu quy định của Chính phủ, có xác nhận của chính quyền địa phương và phải được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bà T ký hợp đồng này với ông Q, quan hệ hôn nhân của bà và chồng vẫn đang tồn tại và diện tích đất mà bà thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Q là tài sản chung của vợ chồng bà trong thời kỳ hôn nhân, nhưng chồng bà không cùng tham gia giao dịch là không đúng quy định tại Điều 210, Điều 213 Bộ luật dân sự.

Khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự quy định “ hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực trong trường hợp luật có quy định”; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định “ Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”. Như vậy, để việc chuyển nhượng đất giữa ông Quang và bà Thêm có hiệu lực thì phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nhưng việc này đã không được thực hiện. Do vậy, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điền Văn Q và bà Vũ Thị T không đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật.

[3] Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng : Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Tại các buổi làm việc của Tòa án và phiên hòa giải đối với các đương sự, ông Q yêu cầu do bà T không thực hiện việc chuyển giao tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất số 171, tờ bản đồ số 33 theo giao dịch giữa hai bên nên bà T phải trả lại cho ông số tiền 150.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại của việc không thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng là 50.700.000 đồng. Nhận thấy, theo quy định của pháp luật thì khi xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điền Văn Qu và bà Vũ Thị Th, ông Q đã thực hiện việc giao tiền cho bà T nhưng bà T không

thực hiện nghĩa vụ là chuyển giao tài sản đã chuyển nhượng cho ông Q thì phải trả cho ông Q số tiền đã nhận từ giao dịch của hai bên, ngoài ra còn xác định lỗi của các bên để đánh giá trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Đối với bà Vũ Thị T: không giao tài sản đã được chuyển nhượng cho ông Điền Văn Q từ khi ký xong hợp đồng là không thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng, có hành vi gian dối trong việc làm cho bên mua tin tưởng bà T có quyền sử dụng đất trong khi quan hệ hôn nhân của bà vẫn đang tồn tại và bà tự ý định đoạt tài sản chung của vợ, chồng là bà T phải chịu 100% lỗi. Tuy nhiên, tại phiên hòa giải bà T nhận trả cho ông Q số tiền 150.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại đã được thống nhất là 50.700.000 đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự nên cần chấp nhận.

Việc bà T cho rằng ông Quang không đưa tiền cho bà mà đưa cho vợ chồng anh Th, chị X là việc bà mang tài sản ra bảo đảm cho khoản vay của anh Th, chị X. Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng đất ký giữa bà Thêm và ông Q; bà T mang tài sản của mình ra giao dịch mua bán, không có căn cứ ông Q lại giao tiền cho vợ chồng anh Th, chị X, mặt khác tại phiên tòa ông Q khai ông giao tiền cho bà T chứ không giao cho ai khác, ông cũng không chấp nhận việc trả tiền của vợ chồng Th, X vì ông và bà T xác lập giao dịch này không chấp nhận việc chuyển giao nghĩa vụ cho người khác, tại phiên hòa giải của Tòa án bà T cũng đã nhận nợ và hứa trả tiền cho ông, chỉ là trả ít và trả làm nhiều năm nên ông không chấp nhận. Bà T và vợ chồng anh Th, chị X đã ký với nhau một giấy vay tiền đối với số tiền 150.000.000 đồng mà bà Thêm đã chuyển nhượng đất cho ông Q. Do vậy, nếu có tranh chấp về khoản tiền này bà có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do đơn khởi kiện của ông Điền Văn Q được chấp nhận nên bị đơn là bà Vũ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu án phí đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ là $200.700.000 \text{ đ} \times 5\% = 10.035.000 \text{ đồng}$. Tuy nhiên, căn cứ Điều 2, Điều 3 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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, thì bà Vũ Thị T sinh năm 1954 (66 tuổi) là người cao tuổi nên được miễn các khoản tiền này. Ông Điền Văn Q được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên trả lại tạm ứng án phí cho ông Q.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố N B phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 210, Điều 213, Điều 503, Điều 357 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 2, Điều 3 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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. Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Điền Văn Q về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29 tháng 7 năm 2017 giữa bà Vũ Thị T và ông Điền Văn Q.

Bà Vũ Thị T có trách nhiệm trả cho ông Điền Văn Q số tiền 200.700.000 đồng (hai trăm triệu bảy trăm nghìn đồng). Ông Điền Văn Q phải trả lại cho bà Vũ Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV215708 cấp ngày 05/9/2014.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí: bà Vũ Thị T được miễn các khoản án phí dân sự do là người cao tuổi.

Trả lại cho ông Điền Văn Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0001466 ngày 12/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N B.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo khoản 2 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh N B;
- VKSNDTP N B;
- Chi cục THADSTP N B;
- Các đương sự;
- UBND phường N S;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M Hội đồng xét xử sơ thẩm
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

Dương Thị Phương