

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PLEIKU
TỈNH GIA LAI**

Bản án số: 38/2021/DS-ST

Ngày: 17-6-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và mua
bán nhà ở

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Ông **Vũ Đình Nguyên**
- ***Các Hội thẩm nhân dân:*** 1. Bà **Lê Thị Thanh Cường**
2. Bà **Nguyễn Thị Bắc**

Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Ngọc Hà** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Pleiku.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku tham gia phiên tòa: Bà **Trịnh Thị Ngọc Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2021, tại: Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Pleiku xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 237/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2020, về: “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phùng Văn S, sinh năm 1953 và bà Lê Thị L, sinh năm 1954. Địa chỉ: 52 đường B, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phạm Ngọc Qu, sinh năm 1982; địa chỉ: 40 đường L, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 16-3-2020). Có mặt

- **Bị đơn:** Chị Nguyễn Huy Ph, sinh năm 1986 và anh Phan Triều Việt A, sinh năm 1981. Địa chỉ: Hẻm 280 đường L, Tổ 10, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Chị Ph có mặt, Anh Việt A vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 03 tháng 3 năm 2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L do người đại diện theo ủy quyền là Anh Phạm Ngọc Qu trình bày:

Ngày 23-2-2017, Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng Chị Nguyễn Huy Ph và anh Phan Triều Việt A một phần thửa đất và

nhà ở trên đất với diện tích là 220m² thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 74, tại: 52 đường , phường Tr, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CC294... do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 29-01-2016 với giá chuyển nhượng là 1.060.000.000đồng. Thỏa thuận chuyển nhượng được lập thành văn bản là: “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23-02-2017” giữa bên bán là anh Phan Triều Việt A và bên mua là Ông Phùng Văn S ký vào văn bản này.

Thực hiện việc chuyển nhượng, ông S và bà L đã thanh toán 3 lần tiền tổng cộng là 940.000.000đồng. Anh Việt A và chị Ph đã bàn giao nhà và đất cho ông S và bà L quản lý sử dụng từ năm 2017 cho đến nay. Theo thỏa thuận chuyển nhượng, bên bán cam kết hoàn tất thủ tục công chứng, chỉnh lý sang tên cho bên mua trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận tiền. Quá thời hạn cam kết, Anh Việt A và chị Ph không thực hiện như cam kết nên ông S đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Anh Việt A và chị Ph phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất. Tòa án nhân dân thành phố Pleiku đã thu lý yêu cầu khởi kiện này tại vụ án thụ lý số: 91/2018/TLST-DS ngày 29-5-2018 theo Thông báo thụ lý vụ án số: 98/TB-TLVA ngày 29-5-2018. Trong quá trình giải quyết vụ án này, các bên thống nhất tự giải quyết với nhau nên giữa ông S và chị Ph đã lập Văn bản thỏa thuận ngày 28-3-2019 về việc hoàn trả tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 294224, cấp ngày 29-01-2016, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 74, tổng diện tích chuyển nhượng là 220m², địa chỉ: 52 đường , phường Tr, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vì vậy , ông S đã rút đơn và yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án này. Tuy nhiên, chị Ph không thực hiện theo văn bản thỏa thuận này.

Qua tìm hiểu, ông S và bà L phát hiện Anh Việt A và chị Ph đã tự thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân đối với thửa đất số 25 thành tài sản riêng của chị Ph được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – Chi nhánh thành phố Pleiku xác nhận ngày 26-11-2018. Anh Việt A và chị Ph cũng ly hôn. Chị Ph đã tiến hành việc tách thửa đất số 25 nêu trên thành thửa đất số 260 (theo Giấy chứng nhận CP 428303 do UBND thành phố Pleiku cấp ngày 25-01-2019) và 261 (theo Giấy chứng nhận CP 428302 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 25-01-2019) và thế chấp các thửa đất này vay tiền tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai.

Đến nay, Anh Việt A và chị Ph đã không còn khả năng thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất như đã cam kết; không thực hiện việc trả tiền cho ông S và bà L. Quá trình sử dụng nhà, ông S và bà L đã sửa chữa và làm mới một số công trình phụ với số tiền khoảng 160.000.000đồng.

Vì vậy, Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ Ông Phùng Văn S, bà Lê Thị L và ông Phan Triều Việt Anh, bà Nguyễn Huy Phương theo Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23-02-2017 và giấy nhận tiền ngày 08-9-2017;
- Giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cụ thể như sau:

+ Buộc anh Phan Triều Việt A và Chị Nguyễn Huy Ph liên đới trả lại cho Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L số tiền 940.000.000đ (Chín trăm, bốn mươi triệu đồng) đã nhận.

+ Buộc anh Phan Triều Việt A và Chị Nguyễn Huy Ph liên đới bồi thường thiệt hại cho Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L số tiền tạm tính là 560.000.000đồng (Trong đó phần sửa chữa nhà là 160.000.000đồng và 400.000.000đồng phần chênh lệch giá trị nhà, đất).

Tại Bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là anh Phan Triều Việt A và Chị Nguyễn Huy Ph trình bày:

Anh Phan Triều Việt A và Chị Nguyễn Huy Ph là bị đơn thừa nhận có việc thỏa thuận mua bán nhà và đất với Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L theo thỏa thuận chuyển nhượng được lập thành văn bản là: “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23-02-2017” giữa bên bán là anh Phan Triều Việt A và bên mua là Ông Phùng Văn S và có nhận số tiền là 940.000.000đồng như yêu cầu của nguyên đơn.

Hiện việc mua bán không thể tiếp tục thực hiện được như đã thỏa thuận nên anh Phan Triều Việt A và Chị Nguyễn Huy Ph đồng ý trả cho ông S và bà L số tiền là 940.000.000đồng. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông S và bà L thì Anh Việt A và chị Ph chỉ đồng ý bồi thường số tiền là 260.000.000đồng. Để thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất, Anh Việt A và chị Ph cũng đã bị thiệt hại gồm: Anh Việt A và chị Ph đã tháo gỡ căn nhà trị giá 700.000.000đồng để lấy lõi đi chung vào văn nhà đã bán cho ông S và bà L. Do đó, tổng cộng số tiền Anh Việt A và chị Ph có thể thanh toán cho ông S và bà L là 1.200.000.000đồng.

** Tại phiên tòa:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Anh Phạm Ngọc Qu rút một phần yêu cầu khởi kiện:

Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cụ thể như sau:

Buộc anh Phan Triều Việt A và Chị Nguyễn Huy Ph liên đới bồi thường thiệt hại cho Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L số tiền 360.000.000đồng (Trong đó phần sửa chữa nhà là 100.000.000đồng và 260.000.000đồng phần chênh lệch giá trị nhà, đất).

Bị đơn là Chị Nguyễn Huy Ph trình bày:

Thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất tại: 52 đường , phường Tr, thành phố P, tỉnh Gia Lai là giữa ông S và Anh Việt A là thỏa thuận của hai người không thông qua chị Ph. Tại thời điểm này vợ chồng chị Ph mâu thuẫn nên không chung sống. Tuy nhiên, khi biết được nội dung thỏa thuận này vì tình nghĩa vợ chồng nên chị Ph mới tiếp tục tiến hành các thủ tục để hoàn tất việc mua bán nhà. Tuy nhiên, do thủ tục tách thửa không thực hiện được nên việc mua bán nhà không thành. Vì vậy, chị Ph và ông S lập Văn bản thỏa thuận về việc hoàn trả tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất ngày 28-3-2019. Nay, chị Ph đồng ý trả lại 940.000.000đồng cho ông S và bà L ngay khi bản án có hiệu lực. Đối với yêu cầu bồi thường chị Ph chỉ đồng ý hỗ trợ số tiền là 260.000.000đồng. Tổng cộng số tiền thanh toán là 1.200.000.000đồng.

Chị Ph không đồng ý với ý kiến trình bày của nguyên đơn về việc cải tạo nhà làm tăng giá trị vì khi bàn giao nhà là nhà mới, ông S chỉ làm thêm phần mái hiên trong quá trình sử dụng và lợp mái làm nhà tạm để nấu rượu nên giá trị cải tạo này là không tới mức yêu cầu. Nay vợ chồng ông S được quyền tháo gỡ các tài sản này khi hoàn trả nhà. Vợ chồng ông S cũng được hưởng lợi từ việc sử dụng nhà từ năm 2017 đến nay. Đối với việc tách thửa đất số 25 thành thửa đất số 260 và 261 là do Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Pleiku tự ý tách thửa không có yêu cầu của chị Ph.

Tại phiên tòa bị đơn là Chị Nguyễn Huy Ph nộp Bản tự khai đề ngày 29-4-2021 của bị đơn là anh Phan Triều Việt A có nội dung trình bày:

Anh Phan Triều Việt A đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng viết tay giữa Anh Việt A và ông S, đồng ý hoàn lại tiền đã nhận, không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ông S được quyền tháo dỡ phần mái hiên kích thước (1,2x6)m² và phần mái tôn phía sau tường rào trả lại hiện trạng ban đầu của căn nhà. Anh Việt A yêu cầu ông S bồi thường tiền đã ở và sử dụng nhà 04 năm và bồi thường thiệt hại sau 04 năm đồng ý mua nhà, đã ở nay hủy hợp đồng.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:

* Về tuân theo pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án trong quá trình giải quyết vụ án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

* Về nội dung vụ án:

Các đương sự đều thừa nhận việc không thể thực hiện được hợp đồng là do quy định của pháp luật về điều kiện tách thửa, diện tích 220m² mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng tại thời điểm ngày 23-02-2017 là đất trồng cây lâu năm. Mặt khác, ngày 19-5-2021, Tòa án nhân dân thành phố Pleiku đã có Công văn số 280 về việc cung cấp thông tin địa chính gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố Pleiku; ngày 25/6/2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố Pleiku có công văn trả lời thể hiện “...*tại Công văn số 280/TA-DS ngày 19/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku không đề cập diện tích 211,5m² thuộc thửa đất số 25 tờ bản đồ số 74 là đất ở hay đất nông nghiệp nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Pleiku không có cơ sở để trả lời*”. Do đó, cần tạm ngừng phiên tòa để tiếp tục có công văn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Pleiku về việc cung cấp thông tin địa chính liên quan đến phần diện tích 211,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 74 theo GCN quyền sử dụng đất số CC 294224 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/01/2016 có được phép tách thửa theo thỏa thuận của các bên

tại thời điểm chuyển nhượng ngày 23-02-2017 không, để có cơ sở xác định tính có hiệu lực của hợp đồng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đề nghị Hội đồng xét xử: Tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ mà nếu không thực hiện thì không thể giải quyết được vụ án và không thể thực hiện được ngay tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân thành phố Pleiku nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất với diện tích là 220m² và nhà ở trên đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 74, tại: 52 đường B, phường Tr, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vì vậy, Trong nội dung thông báo thụ lý vụ án xác định quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không chính xác. Do đó, Tòa án xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai nên Tòa án nhân dân thành phố Pleiku thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Nguyên đơn là Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; bị đơn là anh Phan Triều Việt A vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông S, bà L và Anh Việt A.

[1.3] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Anh Phạm Ngọc Qu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cụ thể như sau: Buộc anh Phan Triều Việt A và Chị Nguyễn Huy Ph liên đới bồi thường thiệt hại cho Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L số tiền 360.000.000đồng.

Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn này là tự nguyện. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại số tiền là 200.000.000đồng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất có việc mua bán nhà và chuyển nhượng đất đối với một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 74, diện tích 220m² và nhà ở trên đất tại: 52 đường , phường Tr, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CC294... do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 29-01-2016 với giá chuyển nhượng là 1.060.000.000đồng. Thực hiện việc chuyển nhượng, ông S và bà L đã thanh toán 3 lần tiền tổng cộng là 940.000.000đồng cho Anh Việt A và chị Ph và đã nhận nhà và đất quản lý sử dụng từ năm 2017 cho đến nay.

Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là các tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S và bà L thì Anh Việt A và chị Ph đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở và hoàn trả cho ông S và bà L số tiền 940.000.000đồng. Tuy nhiên, Anh Việt A và chị Ph chỉ đồng ý bồi thường cho ông S và bà L số tiền 260.000.000đồng.

[4] Xét thấy, văn bản là: “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23-02-2017” có nội dung thỏa thuận chuyển một phần thửa đất với diện tích 220m² và nhà ở trên đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 74, diện tích 795,5m², tại: 52 đường B, phường Tr, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CC294... do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 29-01-2016 nhưng không được công chứng nên không tuân thủ về hình thức theo quy định của pháp luật.

Diện tích đất các bên chuyển nhượng phù hợp với quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại Điều 6 của Quyết định số 14/2015/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2015 của UBND tỉnh Gia Lai quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Tại thời điểm lập văn bản này, thửa đất số 25 là tài sản chung của vợ chồng Anh Việt A và chị Ph; văn bản chỉ có chữ ký của ông S và Anh Việt A. Chị Ph biết nội dung thỏa thuận này và các bên không lập hợp đồng nào khác mà vẫn thực hiện theo thỏa thuận tại “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23-02-2017” và đã thanh toán hơn 2/3 nghĩa vụ nên hợp đồng này có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự.

[5] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất hủy bỏ việc mua bán nhà và đất theo Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23-02-2017. Vì vậy việc tiếp tục tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ đối với nội dung có được phép tách thửa số 25 theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển nhượng ngày 23-02-2017 là không cần thiết. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[6] Ngày 17-9-2018, chị Ph và Anh Việt A ly hôn theo Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 395/2018/QĐST-HNGĐ của TAND thành phố Pleiku. Đến ngày 26-11-2018, thửa đất số 25 được chuyển thành tài sản riêng của chị Ph. Đến ngày 23-01-2019, chị Ph chuyển mục đích sử dụng 274,5m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất xây dựng nhà ở và thửa đất số 25 được tách thành 2 thửa đất:

- Thửa đất số 260, diện tích 374,5m² được UBND thành phố Pleiku cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 428303 ngày 25-01-2019.

- Thửa đất số 261, diện tích 421m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 428302 ngày 25-01-2019.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28-4-2020 và trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo (bút lục số 58-61) xác định diện tích đất ông S và bà L sử dụng là 211,5m², trong đó: phần diện tích thuộc thửa 260 là 159,4m² và phần diện tích thuộc thửa số 261 là 52,1m²; nhà trên đất diện tích 93m².

Thửa đất số 260 và 261 được chị Ph thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của chị Ph theo Hợp đồng thế chấp số: 15/03A/NHNT ngày 15-3-2019 giữa chị Ph và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Do đó, kể từ thời điểm chị Ph thế chấp thửa đất số 260 và 261 này thì chị Ph không còn khả năng tiếp tục thực hiện thỏa thuận mua bán nhà và đất nêu trên.

Sau khi thế chấp thửa đất số 260 và 261, chị Ph và ông S lập Văn bản thỏa thuận về việc hoàn trả tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất ngày 28-3-2019. Lý do lập văn này là do các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, chị Ph và ông S không thực hiện được theo nội dung văn bản thỏa thuận này.

Tại Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23-02-2017 xác định nghĩa vụ: “*Bên bán chịu hoàn toàn chi phí sang tên đổi chủ cấp bìa đỏ và hoàn thuế tất cả mọi chi phí hợp đồng chuyển nhượng, hỗ trợ cho đến khi có bìa đỏ*”. Theo nội dung này thì bên bán có nghĩa vụ cho đến khi việc mua bán nhà và đất được hoàn tất thủ tục. Anh Việt A và chị Ph không hoàn tất được thủ tục tách thửa để các bên thực hiện việc mua bán nhà và đất nên đã vi phạm nghĩa vụ của bên bán nên lỗi thuộc về Anh Việt A và chị Ph. Do đó, yêu cầu bồi thường của ông S và bà L là có căn cứ, phù hợp quy định **Điều 425** Bộ luật dân sự nên được chấp nhận. Tại thời điểm xác lập hợp đồng, Anh Việt A và chị Ph là vợ chồng nên phải liên đới bồi thường thiệt hại.

[6] Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

Anh Việt A và chị Ph phải liên đới trả lại cho ông S và bà L số tiền 940.000.000 đồng đã nhận; ông S và bà L phải trả nhà và đất tại 52 Bế Văn Đàn thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28-4-2020, bút lục số 58-61) ngay khi bản án xét xử có hiệu lực pháp luật.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 360.000.000 đồng, yêu cầu bồi thường này thấp hơn số tiền chênh lệch giữa giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập (bút lục 50-54). Do đó, yêu cầu bồi thường này là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng và án phí:

Yêu cầu khởi kiện của ông S và bà L được chấp nhận nên Anh Việt A và chị Ph phải chịu chi phí định giá tài sản là 1.300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm. Do đó, Anh Việt A và chị Ph hoàn trả cho ông S và bà L chi phí định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 92, **Điều 157, Điều 158**, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 129, Điều 425 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 và 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; Án Lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06-4-2016.

- Áp dụng khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở theo Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23-02-2017 và giấy nhận tiền ngày 08-9-2017 giữa: Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L với anh Phan Triều Việt A và Chị Nguyễn Huy Ph, đối với: 220m² thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 74, tại: 52 đường B, phường Tr, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CC294... do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 29-01-2016.

Buộc anh Phan Triều Việt A và Chị Nguyễn Huy Ph phải liên đới trả cho Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L số tiền 940.000.000đồng. Ông S và bà L phải trả lại cho chị Ph quyền sử dụng đất diện tích 211,5m² thuộc thửa 260 và 261, tờ bản đồ số 74 (trong đó: phần diện tích thuộc thửa 260 là 159,4m² và phần diện tích thuộc thửa số 261 là 52,1m²) và nhà trên đất diện tích 93m² tại: 52 đường , phường Tr, thành phố P, tỉnh Gia Lai (theo sơ đồ lập ngày 28 tháng 4 năm 2020).

Buộc anh Phan Triều Việt A và Chị Nguyễn Huy Ph phải liên đới bồi thường cho Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L số tiền 360.000.000đồng.

Về chi phí tố tụng: Anh Phan Triều Việt A và Chị Nguyễn Huy Ph phải liên đới trả cho Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L tiền chi phí định giá tài sản là 1.300.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại từ việc hủy bỏ hợp đồng của Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L số tiền là 200.000.000đồng; ông S và bà L có quyền khởi kiện lại vụ án đối với yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

Anh Phan Triều Việt A và Chị Nguyễn Huy Ph phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 51.300.000đồng.

Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông S và bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.600.000đồng theo biên lai số 004821 ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

4. Nguyên đơn là Ông Phùng Văn S và bà Lê Thị L, bị đơn là Chị Nguyễn Huy Ph có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn là anh Phan Triều Việt A vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

5. Bản án này 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Tp Pleiku;
- Chi cục THADS Tp Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)**

Vũ Đình Nguyên

