

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 74/2021/DS-ST

Ngày: 24-12-2021.

“V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự -
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi
thường thiệt hại”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Trinh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn H.
2. Bà Bùi Thị Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị T Mến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2021/TLST-DS, ngày 06/01/2021, về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*” theo Q định đưa vụ án ra xét xử số 292/2021/QĐXXST-DS ngày 28/10/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Thái Văn P, sinh năm 1989.

HKTT: Nhà không số, Ấp H, xã PT, huyện CL, Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Số nhà SSC, tổ MT, ấp B, xã MT, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Thái Văn P: Anh Dương Minh T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số BHB, đường CM, tổ S, ấp M, xã MT, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Ông Võ Công H, sinh năm 1964.
2. Bà Mai Thị D, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Số nhà HLS, tổ T, ấp TP, xã TTĐ, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Võ Khắc Q, sinh năm 2000.

2. Võ T H, sinh năm 2007.

Người đại diện theo pháp luật của Võ T H: Ông Võ Công H và bà Mai Thị D (cha mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Số nhà HLS, tổ T, ấp TP, xã TTĐ, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Đồng Tháp (HD Bank).

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng: Ông Phạm Quốc T – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quốc T: Ông Phạm Thiện H – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thiện H: Ông Huỳnh Tấn Phúc – Chức vụ: Chuyên viên.

Cùng địa chỉ: Số 62-64, đường Lý Thường Kiệt, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông T, ông Phúc có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải Q vụ án và tại phiên tòa, ông Dương Minh T đại diện theo ủy quyền của anh Thái Văn P trình bày:

Vào tháng 7/2018, ông Võ Công H, bà Mai Thị D có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P một phần đất diện tích hơn 200m², trong đó có 100m² đất thổ, còn lại là đất lâu năm (có xác định vị trí cụ thể), phần đất này nằm trong diện tích 2.251m², thửa 270, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Tân Phát, xã Tân Thuận Đông, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Ông P có đưa trước cho ông H và bà D số tiền 2.000.000 đồng đặt cọc.

Ngày 10/10/2018, ông P có giao đủ số tiền còn lại là 78.000.000 đồng, có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng viết tay không có công chứng, lý do phần đất thửa 270 của ông H, bà D đang thế chấp tại ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Đồng Tháp (HD Bank).

Ông P giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 80.000.000 đồng cho ông H, bà D để đến Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên ra để làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông P theo như thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/10/2018, các bên đã ký hợp đồng tay.

Khi chuyển nhượng đất nêu trên ông H, bà D đã giao cho ông P nhận đất ngoài thực địa rồi, trên đất có các cây trồng (xoài, chuối, dừa), ông H, bà D chuyển nhượng luôn cây trồng trên đất cho ông P quản lý, sử dụng (các cây

trồng trị giá khoảng 5.000.000 đồng).

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 270, ông H, bà D thế chấp Ngân hàng nên không thực hiện chuyển nhượng tại phòng công chứng được. Ông H, bà D sẽ nộp tiền cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên chuyển nhượng cho ông P thời hạn là một tháng.

Tuy nhiên từ ngày 10/10/2018 cho đến nay hơn 02 năm, ông H và bà D vẫn không tiến hành thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho ông P phần đất hơn 200m² (trong đó 100m² đất thổ, còn lại là đất lâu năm), thuộc một phần thửa 270, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp Tân Phát, xã Tân Thuận Đông, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ban đầu, ông P yêu cầu Tòa án giải Q buộc ông Võ Công H, bà Mai Thị D, Võ Khắc Q, Võ T H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hơn 200m² (trong đó 100m² đất thổ, còn lại là đất lâu năm), thuộc một phần thửa 270, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp Tân Phát, xã Tân Thuận Đông, thành phố Cao Lãnh sang tên cho ông P.

Nay ông Nguyễn Văn P yêu cầu hộ ông Võ Công H gồm ông Võ Công H, Mai Thị D, anh Võ Khắc Q và Võ T H trả lại cho anh số tiền 80.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất hơn 200m² (trong đó 100m² đất thổ, còn lại là đất lâu năm) thuộc một phần thửa 270, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp Tân Phát, xã Tân Thuận Đông, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Yêu cầu hộ ông Võ Công H, bà Mai Thị D, anh Võ Khắc Q và Võ T H trả tiền phạt hợp đồng 10% của số tiền chuyển nhượng tương đương 8.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 100% tiền chuyển nhượng với số tiền 80.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông T đại diện theo ủy quyền của ông P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/10/2018 vô hiệu, buộc ông H và bà D liên đới trả cho ông P 80.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, 8.000.000 đồng tiền phạt hợp đồng, các vấn đề còn lại rút yêu cầu.

Ông Võ Công H, bà Mai Thị D, anh Võ Khắc Q và Võ T H không có ý kiến về nội dung vụ án và không có mặt tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Đồng Tháp trình bày: Trước đây, ông H và bà D có vay tiền của Ngân hàng, được Tòa án giải Q bằng bản án, Q định có hiệu lực. Đến ngày 23/12/2021, ông H và bà D còn nợ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Đồng Tháp số tiền lãi là 35.802.000 đồng, đã trả xong tiền vốn. Ngân hàng có đến nhà ông H và bà D nhiều lần để làm việc đối với số nợ trên nhưng ông H và bà D không hợp tác nên không làm việc được. Ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông P đối với gia đình ông H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, đương sự và phát biểu quan điểm giải Q vụ án:

Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng văn bản tố tụng, đảm bảo tính khách quan, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trước và tại phiên tòa. Đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải Q vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 giữa ông Thái Văn P với ông Võ Công H và bà Mai Thị D vô hiệu. Buộc ông Võ Công H và bà Mai Thị D liên đới trả cho ông Thái Văn P số tiền 80.000.000 đồng và tiền phạt hợp đồng là 5%, thành tiền là 4.000.000 đồng, tổng cộng là 84.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Võ Công H, bà Mai Thị D, anh Võ Khắc Q, Võ T H bồi thường thiệt hại 100% tiền chuyển nhượng cho ông P với số tiền 80.000.000 đồng và yêu cầu Võ Khắc Q, Võ T H liên đới cùng với ông Võ Công H và bà Mai Thị D liên đới trả tiền cho ông Thái Văn P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện ông Thái Văn P và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng dân sự - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại. Bị đơn ông Võ Công H, bà Mai Thị D có địa chỉ tại xã Tân Thuận Đông, thành phố Cao Lãnh và phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã Tân Thuận Đông, thành phố Cao Lãnh nên thuộc thẩm quyền giải Q của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Ông Võ Công H, bà Mai Thị D, anh Võ Khắc Q và Võ T H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Võ Công H, bà Mai Thị D, anh Võ Khắc Q và Võ T H theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/10/2018 vô hiệu, buộc ông H và bà D liên đới trả cho ông P 80.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 10% tiền phạt hợp đồng là 8.000.000 đồng.

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/10/2018 vô hiệu, buộc ông H và bà D liên đới trả cho ông P 80.000.000 đồng tiền chuyển nhượng.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 giữa ông Thái Văn P với ông Võ Công H và bà Mai Thị D, hợp đồng thỏa thuận ông H và bà D chuyển nhượng phần đất diện tích 200m², trong đó có 100m² đất thổ và phần còn lại là đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa 270, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Tân Phát, xã Tân Thuận Đông, thành phố Cao Lãnh giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng viết tay, không có công chứng, lý do thửa đất số 270 của ông H, bà D đang thế chấp tại ngân hàng. Sau khi thỏa thuận, ông H và bà D không giao đất cho ông P và không đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông P theo quy định của Luật đất đai.

Hội đồng xét xử xét thấy, khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 200m², thuộc một phần thửa 270, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Tân Phát, xã Tân Thuận Đông, thành phố Cao Lãnh, hợp đồng viết tay, hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất không đúng theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự. Ngoài ra tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 270, tờ bản đồ số 08, ông H và bà D đang thế chấp tại ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Đồng Tháp để vay tiền đến nay ông H và bà D vẫn chưa trả tiền cho Ngân hàng nên chưa xóa thế chấp để làm thủ tục sang tên cho ông P được. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 giữa ông Thái Văn P với ông Võ Công H và bà Mai Thị D vô hiệu nên ông P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 vô hiệu và yêu cầu hộ ông Võ Công H trả lại cho ông P số tiền 80.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có một phần căn cứ, chấp nhận yêu cầu của ông P, buộc ông H và bà D liên đới trả tiền cho ông P số tiền chuyển nhượng là 80.000.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu của ông P về việc yêu cầu ông Võ Công H, bà Mai Thị D liên đới trả tiền phạt hợp đồng là 10% của hợp đồng, thành tiền là 8.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông P đã giao đủ tiền cho ông H và bà D nhưng ông H và bà D không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông P theo quy định của Luật đất đai và không giao đất cho ông P nên ông H và bà D có lỗi một phần. Đối với ông P, ông P biết thửa đất số 270 đang thế chấp tại Ngân hàng và đất cấp cho hộ ông H nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng không có đủ các thành viên trong hộ. Do đó, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi, vi phạm hợp đồng nên thiệt hại hợp đồng 10% được chia đôi, mỗi bên 5%, ông H và bà D có trách nhiệm liên đới trả tiền phạt hợp đồng là 5% của hợp đồng, thành tiền là 4.000.000 đồng.

[2.3] Tại phiên tòa, ông T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Võ Công H, bà Mai Thị D, anh Võ

Khắc Q và Võ T H liên đới bồi thường thiệt hại 100% tiền chuyển nhượng cho ông P với số tiền 80.000.000 đồng và không yêu cầu Võ Khắc Q, Võ T H liên đới với ông H và bà D trả tiền cho ông P. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn T tự nguyện, không trái quy định pháp luật, phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng Dân sự nên chấp nhận, đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 1.100.000 đồng bị đơn pH chịu, nguyên đơn tạm ứng và chi xong nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn.

[4] Án phí: Bị đơn pH chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị Q 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.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng, của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử trong quá trình giải Q vụ án là đúng quy định pháp luật. Xét quan điểm giải Q vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh là có căn cứ như đã phân tích trên nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Vì các lẽ trên;

Q ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị Q 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.

Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu của ông Thái Văn P về việc yêu cầu hộ ông Võ Công H bồi thường thiệt hại 100% tiền chuyển nhượng cho ông P với số tiền 80.000.000 đồng và yêu cầu Võ Khắc Q, Võ T H liên đới cùng với ông Võ Công H và bà Mai Thị D liên đới trả tiền cho ông Thái Văn P.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn P.

Buộc ông Võ Công H và bà Mai Thị D liên đới trả cho ông Thái Văn P tiền chuyển nhượng là 80.000.000 đồng và phạt $\frac{1}{2}$ hợp đồng là 4.000.000 đồng, tổng cộng là 84.000.000 đồng.

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

còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng số tiền là 1.100.000 đồng bị đơn pH chịu, nguyên đơn tạm ứng và chi xong nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Công H và bà Mai Thị D liên đới pH chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.200.000 đồng.

Ông P pH chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007562 ngày 30/12/2020 và 4.200.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0017352 ngày 30/6/2021 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, như vậy ông P còn được nhận lại số tiền 4.200.000 đồng.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết hoặc nhận được bản án.

Trường hợp bản án, Q 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 pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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:

- Chi cục THADS TPCL;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Cẩm Trinh