

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 28/2021/DS-ST

Ngày: 05 - 11 - 2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Giang Phước Thành.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lâm Lệ Oanh.

2. Ông Vũ Thanh Học.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Lâm Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2019/TLST-DS ngày 04 ngày 3 năm 2019 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã N, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: Luật sư Võ Thị Lan A, Văn phòng Luật sư Võ Thị Lan A, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Ông Khổng Tất Tr, sinh năm 1979. Địa chỉ: khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1987. Địa chỉ: khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Không Tất Tr, sinh năm 1979. Địa chỉ: khu phố M, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 02/7/2021 có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn D).

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại Tòa án nguyên đơn ông Đỗ Văn T trình bày: Vào ngày 30/5/2018, qua sự giới thiệu của một người quen, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Không Tất Tr qua điện thoại, ông Tr đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 457, tờ bản đồ số 2, địa chỉ ấp H, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, diện tích 9451,7m², loại đất trồng cây lâu năm, với số tiền 4.350.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) với toàn bộ diện tích đã nêu trên. Ông Tr cam kết bằng tin nhắn qua điện thoại là nhà nước thu hồi lại khoảng 200m², nên ông có đặt cọc cho ông Tr số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), sau khi đặt cọc ông mới biết nhà nước thu hồi thửa đất thỏa thuận bán cho ông là 5.363,6m², nên ông không đồng ý chuyển nhượng với số tiền trên, sau một thời gian thương lượng lại ông Tr nhắn tin qua điện thoại đồng ý chuyển nhượng cho ông với số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng). Nhưng thời gian sau ông liên lạc lại thì ông Tr không bắt máy và trả lời, sau này ông Tr mới nghe điện thoại của ông và trả lời rằng không chuyển nhượng đất cho ông nữa và cũng không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông. Nay ông yêu cầu ông Tr phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận trước đó với ông với số tiền thỏa thuận là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) trên diện tích là 9451,7m². Nếu ông Tr không đồng ý thì phải trả lại tiền cọc số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho ông và bồi thường cho ông số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là gấp đôi số tiền cọc.

Bị đơn ông Không Tất Tr trình bày: Vào khoảng tháng 5/2018, qua sự giới thiệu của người làm môi giới bất động sản ông có thỏa thuận qua điện thoại về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn T. Hai bên thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất thửa số 457, tờ bản đồ số 2, địa chỉ ấp H, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, diện tích 9451,7m², loại đất trồng cây lâu năm, với số tiền 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng), lúc thỏa thuận thì thửa đất này có một phần nhà nước thu hồi để làm dự án Quốc phòng

nên ông có nói khi nhà nước thu hồi thì tiền bồi thường sẽ giao hết cho ông T. Sau khi thống nhất thì hai bên có thỏa thuận đặt cọc cho ông là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), nhưng ông T chỉ chuyển 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ông có cho thêm thời gian ông T là 01 tuần để ông T chuyển cho đủ 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) nhưng ông T không chuyển thêm. Sau đó 01 tuần ông có gọi xác nhận với ông T là việc chuyển nhượng bị hủy do ông T không thực hiện đúng thỏa thuận và bị mất khoản tiền cọc đã chuyển 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Nay ông T yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với thửa đất thửa số 457, tờ bản đồ số 2, địa chỉ ấp H, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, diện tích 9451,7m², loại đất trồng cây lâu năm, thì tôi không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim T vắng mặt tại Phiên tòa và không có ý kiến.

Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về việc tuân theo pháp luật của các đương sự theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ do các đương sự cung cấp, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T và ông Khổng Tất Tr là vô hiệu, buộc ông Tr hoàn lại số tiền 200.000.000đ đã nhận cho ông T, bác yêu cầu bồi thường cọc của nguyên đơn. Buộc các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn ông Đỗ Văn T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Khổng Tất Tr tại Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Nơi có bất động sản tranh chấp tại ấp H, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang nên đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ông Đỗ Văn T yêu cầu ông Không Tất Tr thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 457, tờ bản đồ số 2, diện tích 9.451,7m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: ấp H, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, nếu không thì phải hoàn trả lại tiền đã nhận 200.000.000đ và tiền phạt cọc 200.000.000đ. Ông Không Tất Tr không đồng ý chuyển nhượng và cũng không hoàn trả lại số tiền theo yêu cầu của ông T.

[3] Xét về hình thức hợp đồng: Phần đất tranh chấp tại thửa số 457, tờ bản đồ số 2, diện tích 9.451,7m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: ấp H, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang do ông Không Tất Tr đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 659811, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/6/2017. Thửa đất này là của chung vợ chồng ông Không Tất Tr và bà Trần Thị Kim T. Ông T và ông Tr thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thông qua điện thoại và tin nhắn mạng xã hội zalo, ông Tr có thông tin cho ông T biết là diện tích này Nhà nước có quy hoạch thu hồi 200m², ngày 05 tháng 6 năm 2018 hai bên thống nhất giá thỏa thuận diện tích đất trên là 1.350.000.000đ tiền bồi thường thu hồi đất do ông T nhận. Ngày 06 tháng 6 năm 2018 ông T chuyển khoản trước cho ông Tr 200.000.000đ gọi là tiền cọc. Ngày 08 tháng 6 năm 2018 ông T phát hiện thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng Nhà nước đã quy hoạch thu hồi 5.363,6m² chứ không phải 200m² như lời ông Tr đã thông tin trước đó, vì vậy giá chuyển nhượng thỏa thuận ngày 05 tháng 6 năm 2018 là quá cao nên hai bên không thống nhất được giá chuyển nhượng. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H và Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 19/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, thể hiện diện tích đất tranh chấp là 9.451,7m² phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Không Tất Tr được cấp ngày 30/6/2017. Theo chứng thư Thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam giá trị quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CI 659811 là 9.279.987.000 đồng.

[4] Xét thỏa thuận giữa hai bên vào ngày 05/6/2018 là thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất “1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan...”. Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân

thủ quy định về hình thức “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu,...*”. Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 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...*”. Trong giao dịch này vào ngày 05/6/2018 hai bên đã thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 06/6/2018 ông T chuyển khoản cho ông Tr số tiền 200.000.000đ gọi là tiền đặc cọc, hẹn ngày 08/6/2018 đến Phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, sau đó ông T phát hiện diện tích đất chuyển nhượng Nhà nước đã quy hoạch thu hồi nhiều hơn so với thông tin mà ông Tr đã cung cấp vì vậy hai bên không thỏa thuận được giá chuyển nhượng dẫn đến không thực hiện được hình thức hợp đồng theo quy định. Căn cứ vào các quy định trên thì giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Tr là vô hiệu, ông Tr đã nhận số tiền 200.000.000đ cần phải hoàn trả lại cho ông T. xét về lỗi thì hai bên đều không có lỗi nên không phải bồi thường. Về khoản tiền 200.000.000đ hai bên thống nhất là tiền đặc cọc để đi đến lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận thì ông T phát hiện đất bị thu hồi nhiều hơn so với thỏa thuận ban đầu và việc đất bị thu hồi nhiều hơn ông Tr cũng không hay biết, các chứng cứ được xem xét đều không chứng minh được lỗi của hai bên, vì vậy ông T đòi tiền phạt cọc là không có căn cứ.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: áp dụng các Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, ông T khởi kiện được chấp nhận một phần nên ông T và ông Tr phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 1.021.000đ, mỗi người chịu 510.500đ, ông T đã nộp số tiền 1.021.000đ theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000517, ngày 15/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Buộc ông Không Tất Tr phải nộp hoàn trả số tiền 510.500đ cho ông Đỗ Văn T.

[6] Về chi phí định giá tài sản: áp dụng các Điều 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, ông T khởi kiện được chấp nhận một phần nên ông T và ông Tr phải chịu chi phí định giá tài sản với tổng số tiền là 13.200.000đ, mỗi người chịu 6.600.000đ, ông T đã nộp số tiền 13.200.000đ theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0005345, ngày 25/5/2021 của Công ty cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam. Buộc ông Không Tất Tr phải nộp hoàn trả số tiền 6.600.000đ cho ông Đỗ Văn T.

[7] Về án phí: áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án. Ông Không Tất Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá

ngạch trên số tiền phải thanh toán lại cho ông T. Ông Đỗ Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền bị bác.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 131, 502, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T đối với ông Không Tất Tr.

1. Tuyên bố: Giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 9451,7m², tại thửa số 457, tờ bản đồ số 2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 659811, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 30/6/2017 giữa ông Không Tất Tr và ông Đỗ Văn T vô hiệu.

- Buộc ông Không Tất Tr phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đỗ Văn T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

- Bác yêu cầu bồi thường tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) của ông Đỗ Văn T đối với ông Không Tất Tr.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Đỗ Văn T và ông Không Tất Tr phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 1.021.000đ, mỗi người chịu 510.500đ, ông T đã nộp số tiền 1.021.000đ theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000517, ngày 15/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, buộc ông Tr phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T số tiền 510.500đ.

3. Về chi phí định giá tài sản: Ông Đỗ Văn T và ông Không Tất Tr phải chịu chi phí định giá tài sản với tổng số tiền là 13.200.000đ, mỗi người chịu 6.600.000đ, ông T đã nộp số tiền 13.200.000đ theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0005345, ngày 25/5/2021 của Công ty cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam. Buộc ông Tr phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T số tiền 6.600.000đ.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải chịu thêm 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 năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

5. Về án phí: Ông Không Tất Tr phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Ông Đỗ Văn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm do bị bác là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Tổng cộng hai khoản án phí ông T phải nộp là 10.300.000đ, ông T được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 49.000.000 đồng (Bốn mươi chín triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0008891 ngày 04/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Kiên Giang, nay ông T được nhận lại số tiền 38.700.000 đồng (Ba mươi tám triệu bảy trăm ngàn đồng).

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện KSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- Viện KSND TP. H;
- Chi cục THADS TP.H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Giang Phước Thành