

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

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

Bản án số: 72/2022/DS-ST
Ngày: 09-9-2022
V/v “Tranh chấp HĐCNQSD đất;
Hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Lê Thị Mỹ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Đoan Hùng
Ông Nguyễn Phú Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kim Khuyên - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 8 và ngày 05, ngày 09 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 258/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 199/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Thanh S, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số 678/344, Khóm 3, Phường C, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Huỳnh Hồng P, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Số 102, Khóm 5, Phường D, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Nguyễn Hữu H, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 380, đường Cách Mạng Tháng 8, khóm Mỹ Đức, Phường B, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phan Thị Kim V (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 380, đường Cách Mạng Tháng 8, khóm Mỹ Đức, Phường B, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử nguyên đơn anh Trần Thanh S và anh Huỳnh Hồng P trình bày:

Vào ngày 10/10/2020 anh S, anh P và anh Nguyễn Hữu H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận, anh H chuyển nhượng cho anh S, anh P phần diện tích đất 1.089,4m², thửa số 10111, tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố Cao Lãnh, do anh Nguyễn Hữu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH06764 do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp ngày 15/7/2016; giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng/m².

Khi ký hợp đồng, anh S và anh P giao cho anh Hiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và anh H phải giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S và anh P tạm giữ và tách thửa. Hai bên cam kết trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, hai bên đến phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và thanh toán đủ số tiền còn lại, chi phí chuyển nhượng do bên nhận chuyển nhượng chịu.

Hai bên cam kết thực hiện đúng nội dung trên, nếu sai thì bồi thường gấp 10 lần số tiền của giá trị hợp đồng này.

Anh H cam kết đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh H, không có tranh chấp và cam kết thực hiện đúng hợp đồng đã thỏa thuận.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm hợp đồng đặt cọc, anh H đã nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng anh H không thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau đó anh S và anh P đã nhiều lần đến nhà tìm anh H yêu cầu hợp tác nhưng anh H không thực hiện. Đến ngày 16/10/2020. Anh H làm thủ tục tách thửa, từ thửa 10111 (cũ) tách thành 02 thửa mới là 12180 và 12181 do anh Nguyễn Hữu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Hiện nay là thửa 12204, tờ bản đồ số 08). Đến ngày 16/11/2020 anh H đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả nhận 02 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa mới, anh H mượn của anh S số tiền 1.400.000 đồng để nộp tiền tách thửa.

Sau khi nhận 02 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa mới là 12180 và 12181 nhưng anh H giữ giấy không giao cho anh S và anh P để thực hiện việc sang tên. Anh S, anh P đã nhắc nhở nhiều lần nhưng anh H vẫn cố tình tránh né và không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng như hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Đến nay anh H vẫn chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa giao đất cho anh S và anh P. Trên đất không có vật kiến trúc, chỉ có Xoài đang cho trái, anh S và anh P không yêu cầu xem xét cây trồng trên đất.

Nay, anh S và anh P yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Buộc anh H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với phần đất diện tích 1.089,4m², thửa số 10111 (cũ), sau đó anh H đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành 02 thửa mới là 12180 và 12181 (Hiện nay là thửa 12204), tờ bản đồ số 8, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố Cao Lãnh do anh Nguyễn Hữu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho anh Trần Thanh S và anh Huỳnh Hồng P.

Anh S và anh P đồng ý trả đủ cho anh H số tiền còn lại khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho anh Trần Thanh S và anh Huỳnh Hồng P.

Đối với số tiền 1.400.000 đồng, anh H mượn của anh S, anh S không yêu cầu trả lại nếu anh H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp anh H không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu anh H trả số tiền mượn 1.400.000 đồng cho anh S.

Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S và anh P thì anh H phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường 10 lần số tiền đã đặt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2020.

Tại phiên tòa anh S và anh P cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm đặt cọc thì giữa anh P, anh S và anh H có thỏa thuận lại (thỏa thuận miệng) về việc anh H phải tách từ thửa 10111 thành 02 thửa 12181 và thửa 12180, tờ bản đồ số 08. Sau khi anh H được cấp giấy 02 thửa đất mới thì các bên sẽ đến phòng công chứng và sang tên cho anh S một thửa và anh P một thửa nhưng không có thỏa thuận lại trong thời gian bao lâu thì làm thủ tục sang tên.

Ngoài ra, anh S xin rút lại yêu cầu khởi kiện anh H trả 1.400.000 đồng cho anh S.

Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đến nay đã tổng đạt văn bản của Tòa án đúng theo quy định nhưng anh H và bà V vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đều đã thực hiện đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm, đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm đặt cọc giữa anh S, anh P và anh H vô hiệu. Buộc anh H trả cho anh S và anh P số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại 10 lần số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng của anh S và anh P.

Kiến nghị sửa quan hệ tranh chấp vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản thành tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ theo đơn khởi kiện của anh S và anh 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 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản. Phần đất tranh chấp tại Phường C, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kiêm đặt cọc giữa anh S, anh P và anh H được thực hiện ngày 10/10/2020 tại diện tích đất 1.089,2m² (đo đạc thực tế diện tích 1.187,9m²), thuộc thửa 10111, tờ bản đồ số 8, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.500.000 đồng/m² chưa đúng nội dung, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kiêm đặt cọc thì giữa anh P, anh S và anh H có thỏa thuận lại (thỏa thuận miệng) về việc anh H phải tách từ thửa 10111 thành 02 thửa 12181 và thửa 12180, tờ bản đồ số 08. Sau khi anh H được cấp giấy của 02 thửa đất mới thì các bên sẽ đến phòng công chứng và sang tên cho anh S một thửa và anh P một thửa nhưng không có thỏa thuận lại trong thời gian bao lâu thì làm thủ tục sang tên. Đồng thời các bên cũng không thỏa thuận lại mức phạt cọc khi phát sinh tranh chấp xảy ra và cũng không có thỏa thuận lại giá đất của 02 thửa mới tách. Do đó, xác định vấn đề phạt cọc trong vụ kiện tranh chấp này là do các bên chưa được thỏa thuận.

Hội đồng xét xử xét thấy anh H có thực hiện việc tách thửa từ thửa 10111 thành thửa 12181 và thửa 12180 và anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/11/2020 đúng theo thỏa thuận mới với anh P và anh S. Ngoài ra, anh S, anh P cũng thừa nhận khi giao 200.000.000 đồng tiền cọc cho anh H thì các bên chưa thực hiện việc đo đạc và anh H cũng chưa thực hiện việc chỉ ranh và giao đất cho anh S, anh P. Do đó, anh S và anh P không xác định được vị trí ranh đất nhận chuyển nhượng từ anh H. Theo xác nhận tại Công văn số 1066/CNVPĐKĐĐ-TPCL ngày 24/5/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh đã phúc đáp

như sau: “Vị trí đất tại các mốc A, B, C, 1, 2, 3, 4, 5 về mốc A có diện tích 1.187,9m² một phần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Hữu H thuộc thửa 12204, tờ bản đồ số 08 và một phần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Kim V thuộc thửa 11969, tờ bản đồ số 08 (Vị trí, kích thước, diện tích Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh không xác định cụ thể được)”.

Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp có Xoài do bà V trồng nhưng khi thực hiện việc thỏa thuận mua bán phần đất thì không thỏa thuận đối với số Xoài có trên đất. Hiện nay, đối với diện tích đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh H đang quản lý, sử dụng.

Như vậy, việc anh S và anh P yêu cầu anh H phải bồi thường cọc 10 lần theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kiêm đặt cọc ngày 10/10/2020 là không có cơ sở chấp nhận. Do anh H có thực hiện thủ tục tách thửa theo thỏa thuận của các bên thì không thể tính 30 ngày trong hợp đồng cọc để xác định lỗi hoàn toàn cho anh H. Lỗi được xác định mỗi bên chịu 50% đối với số tiền cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Bởi vì, sau khi anh H được cấp giấy thành 02 thửa mới nhưng đến nay anh H vẫn không thực hiện việc công chứng sang tên đất như đã thỏa thuận với anh S và anh P.

Từ những nhận định trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh S, anh P và anh H. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kiêm đặt cọc ngày 10/10/2020 giữa anh S, anh P và anh H.

Xét về lỗi: Anh S, anh P chịu số tiền thiệt hại của số tiền cọc là 100.000.000 đồng và anh H chịu số tiền thiệt hại của số tiền cọc là 100.000.000 đồng là phù hợp.

Tại phiên tòa, anh S xin rút lại yêu cầu anh H trả số tiền mượn 1.400.000 đồng theo giấy ghi mượn nợ ngày 16/11/2020 do anh Hiền ký mượn nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này của anh S là phù hợp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh H phải chịu án phí theo quy định.

Chi phí tố tụng do các bên đều có lỗi nên mỗi người chịu 50% chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 217; Điều 218; Điều 219; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 27

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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thanh S, anh Huỳnh Hồng P đối với anh Nguyễn Hữu H;

Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm đặt cọc ngày 10/10/2020 giữa anh Trần Thanh S, anh Huỳnh Hồng P với anh Nguyễn Hữu H là giao dịch dân sự vô hiệu.

Anh Nguyễn Hữu H trả cho anh Trần Thanh S, anh Huỳnh Hồng P số tiền 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thanh S đối với anh Nguyễn Hữu H về hợp đồng vay tài sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động quyết định thi hành án) hoặc 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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh S, anh P được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0015396 ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Nguyễn Hữu H phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

Về chi phí tố tụng: Anh H phải chịu 3.990.500 đồng; Anh S và anh P phải chịu 3.990.500 đồng. Anh S và anh P đã nộp tạm ứng 7.981.000 đồng nên anh H phải trả lại cho anh S, anh P số tiền 3.990.500 đồng

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 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.

Anh S, anh P có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh;
- Đương sự;

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

- VKSND TPCL;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Thị Mỹ