

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 57/2021/DS-ST
Ngày: 29-9-2021
V/v Tranh chấp về
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Trường Chinh**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Trần Văn Bé Hai**
2. Bà **Võ Thị Diệp**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đào Kim Xoa** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Tèo** - kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1024/2020/TLST-DS, ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 173/2021/QĐXXST-DS, ngày 24 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị S** - sinh năm 1978;
Địa chỉ: Tổ 8, ấp 2, xã TN, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn N** - sinh năm 1963;
Địa chỉ: Ấp 2, xã TN, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị **Nguyễn Thị Cẩm B** - sinh năm 1994;
Địa chỉ: Tổ 9, ấp 2, xã TN, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

2. Anh **Nguyễn Vũ L** - sinh năm 1987;
Địa chỉ: Tổ 8, ấp 2, xã TN, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

(Tất cả các đương sự đều vắng mặt tại phiên tòa, riêng bà S và ông N có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/10/2020, lời trình bày tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Vào ngày 18/4/2018, bà có xác lập hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn N với diện tích 78,8m² thuộc thửa số 131 tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp 2, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng, Sau khi ký hợp đồng ông N đã nhận tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại thỏa thuận bà S sẽ trả khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông N hứa sẽ hoàn thành thủ tục trong khoảng thời gian từ 02 đến 03 tháng nhưng đến nay đã hơn 02 năm mà ông N vẫn chưa thực hiện. Thửa đất đang tranh chấp hiện ông N đang sử dụng nhưng người đứng tên quyền sử dụng đất lại là ông Nguyễn Văn Bình. Việc ông Bình đang đứng tên quyền sử dụng đất tranh chấp là do trước đây ông N và ông Bình tự hoán đổi nền cho nhau nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Nay ông Bình đã chết, người thừa kế của ông Bình là chị Nguyễn Thị Cẩm B.

Do ông N không thực hiện thủ tục chuyển nhượng nên bà S đã gửi đơn đến chính quyền địa phương yêu cầu hòa giải nhưng không thành. Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Vũ L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 78,8m² thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tổ 8, ấp 2, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được nên nay bà S thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn N và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị S được xác lập bằng tờ “Giấy xang nhượng nhà ở và đất” và tờ “Biên nhận” cùng đề ngày 18/4/2018. Yêu cầu ông N và anh L phải trả lại cho bà số tiền cọc là 50.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho bà số tiền là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng); đồng thời yêu cầu ông N và anh L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay và phải trả một lần đối với số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Về án phí và chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị S tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày như sau:*

- Ông thừa nhận lời trình bày của phía nguyên đơn là đúng, ông có chuyển nhượng cho bà S diện tích đất thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tổ 8, ấp 2, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp với giá là 400.000.000 đồng, ông đã nhận tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Phần đất này do ông hoán đổi với thửa đất của ông Bình nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên không thể thực hiện được thủ tục chuyển nhượng cho bà S như đã thỏa thuận, hiện tại phần đất này ông vẫn đang sử dụng nhưng người đứng tên đất là chị Nguyễn Thị Cẩm B (là con của ông Bình).

Nhận thấy hợp đồng này không thể thực hiện được nên nay ông N đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị S, đồng thời ông cũng đồng ý trả lại cho bà S số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà S số tiền 30.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Việc bà S chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng thì ông N vẫn đồng ý.

* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Cẩm B và anh Nguyễn Vũ L đã được Tòa án tổng đạt Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo kết quả phiên họp cùng các giấy triệu tập họp lệ nhưng đều vắng mặt tại các phiên hòa giải cũng như phiên tòa sơ thẩm. Riêng anh Nguyễn Vũ L có tham gia phiên hòa giải vào ngày 30/3/2021, anh L cũng thống nhất với ý kiến của ông N, anh L nhận thấy cũng có một phần trách nhiệm nên đã đồng ý liên đới với ông N trả số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) theo yêu cầu của bà S; đối với việc bà S tự nguyện chịu chi phí tố tụng và án phí thì anh L cũng đồng ý.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định.

- Về nội dung vụ án:

Do nguyên đơn đã tự nguyện rút lại một phần yêu cầu của mình về việc buộc ông N và anh L phải liên đới trả lại ngay một lần đối với số tiền 80.000.000 đồng, xét thấy sự tự nguyện rút lại một phần yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với các nội dung còn lại, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung. Căn cứ các Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và Điều 585; đề nghị xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn N đối với diện tích 78,8m² thuộc thửa số 131 tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp 2, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; buộc ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Vũ L phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị S số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

* Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đã giao nộp cho Tòa án Bản gốc “Giấy xang nhượng nhà ở và đất” và tờ “Biên nhận” cùng đề ngày 18/04/2018. Ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Vũ L đã được Tòa án triệu tập để được tiếp cận, công khai chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp, ông N và anh L cũng thừa nhận chứng cứ mà bà S giao nộp là đúng và không yêu cầu sao chụp lại nên các chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp là tình tiết không cần phải chứng minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án có đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; đồng thời bị đơn có nơi cư trú tại ấp 2, xã TN, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Tại các phiên tòa ngày 23/7/2021, ngày 20/8/2021, ngày 14/9/2021 và ngày 29/9/2021, chị Nguyễn Thị Cẩm B và anh Nguyễn Vũ L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do và không có người đại diện tham gia phiên tòa và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này; đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và bị đơn ông Nguyễn Văn N vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Vũ L và chị Nguyễn Thị Cẩm B theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn N và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị S được xác lập bằng “Giấy xang nhượng nhà ở và đất” và tờ “Biên nhận” cùng đề ngày 18/04/2018. Yêu cầu ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Vũ L phải trả lại số tiền cọc là 50.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng); đồng thời yêu cầu ông N và anh L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay và phải trả một lần đối với số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Bà S trình bày vào ngày 18/4/2018 giữa bà và ông Nguyễn Văn N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 78,8m² thuộc thửa số 131 tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp 2, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Tuy các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng hình thức mà pháp luật đã quy định, nhưng việc này được phía ông N thừa nhận. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Như vậy có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 131 tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp 2, xã TN, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp là có thật.

[3.2] Theo đơn khởi kiện, bà S yêu cầu ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Vũ L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 78,8m² thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tổ 8, ấp 2, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp cho bà. Tuy nhiên, tại phiên hòa giải ngày 30/3/2021 và văn bản ý kiến ngày 28/9/2021 thì bà S nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông N không thể thực hiện được nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Ông N cũng cho rằng hiện nay phần đất đang tranh chấp do người khác đang đứng tên nên ông không thể làm thủ tục chuyển quyền cho bà S được, ông cũng đồng ý với yêu cầu của bà S hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 18/4/2018 giữa ông và bà S. Xét thấy việc các đương sự thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2018 đối với phần đất thuộc thửa số 131 tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp 2, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp giữa bà S và ông N là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[3.3] Để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện, bà S đã giao cho ông N số tiền 50.000.000 đồng để đặt cọc, được bà S chứng minh bằng tờ “Biên nhận” đề ngày 18/4/2018; đồng thời, phía ông N cũng thừa nhận đã nhận số tiền 50.000.000 đồng của bà S để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Như vậy, đã có cơ sở xác định ông N đã nhận đặt cọc của bà S số tiền 50.000.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông N không thể thực hiện được nên hai bên đã tự nguyện thỏa thuận giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: Ông Nguyễn Văn N và Nguyễn Vũ L đồng ý có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng không thực hiện được với số tiền là 30.000.000 đồng; tổng cộng số tiền mà ông N và anh L phải liên đới trả cho bà S là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Xét thấy sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là phù hợp nên chấp nhận.

[3.4] Đối với yêu cầu của bà S về việc yêu cầu ông N và anh L phải có trách nhiệm liên đới trả ngay cho bà một lần toàn bộ số tiền cọc và tiền bồi thường thiệt hại với số tiền là 80.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại văn bản ý kiến đề ngày 28/9/2021, bà S tự nguyện rút lại yêu cầu này đối với ông N và anh L. Do đó Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét.

[3.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2018 đối với phần đất thuộc thửa thửa số 131, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tổ 8, ấp 2, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, buộc ông Nguyễn Văn N

và anh Nguyễn Vũ L phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà S tổng số tiền là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh nêu hướng giải quyết vụ án như trên là có căn cứ chấp nhận như đã phân tích.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí sơ thẩm bà Nguyễn Thị S tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 và Điều 585 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 235; Điều 244, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 167; Điều 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn N đối với diện tích 78,8m² thuộc thửa số 131 tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp 2, xã Tân Nghĩa, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự, ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Vũ L phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị S số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị S đối với việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Vũ L trả ngay và trả một lần đối với số tiền 80.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.437.571 đồng, bà Nguyễn Thị S tự nguyện chịu, bà S đã nộp và đã chi xong.

4. Về án phí: Tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), bà Nguyễn Thị S tự nguyện chịu, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà bà S đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012036 ngày 21/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Như vậy bà S còn phải nộp tiếp số tiền là 3.700.000 đồng (ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

- Trường hợp bản án 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, 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:

- VKSND huyện Cao Lãnh;
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trương Trường Chinh