TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN THẠNH** TỈNH LONG AN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2018/DS-ST
Ngày: 19-21/8/2018
Về việc *" T/c hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THẠNH -TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn D.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Ngọc Nhuận.

2/ Ông Nguyễn Văn Hoàng.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hiếu Ly- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh tham gia phiên tòa ông Nguyễn Thanh Bình, Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 19- 21 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2017/TLST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2018/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 7 năm 2018, Quyết tạm ngừng phiên tòa số 05/2018/QĐST-DS ngày 19/7/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Huỳnh Hoàng D, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp 3, xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Hoàng D: Ông Phan Văn C, sinh năm 1958. Nơi cư trú: Ấp Gò Nôi, xã Nhơn Hòa, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Lý Thanh K, sinh năm 1986

Bà Nguyễn Thị KL, sinh năm 1985

Địa chỉ : Ấp Đá Biên, xã Kiến Bình, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An (có đơn xin yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 8/8/2016 ông D có nhận chuyển nhượng phần diện tích đất thổ cư là 200 m^2 của ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 15 lô 181 tại ấp Đá Biên, xã Kiến Bình, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An với số tiền là 80.000.000 đồng và ông K, bà KL đã nhận đủ số tiền trên. Ông K, bà L hẹn 10 ngày sau sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nhưng ông K và bà L không thực hiện.

Sau đó ông D có làm đơn gửi đến UBND xã Kiến Bình để giải quyết. Vào ngày 28/12/2016 UBND xã Kiến Bình đã hòa giải vụ kiện trên thì ông K và bà L có hứa từ ngày 28/12/2016 đến ngày 28/01/2017 sẽ trả cho ông D số tiền là 20.000.000 đồng; Đến ngày 30/4/2017 trả số tiền còn lại 60.000.000 đồng. Nhưng ông K, bà L không thực hiện.

Hiện nay ông D yêu cầu ông Lý Thanh K, bà Nguyễn Thị KL tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư 200m^2 thuộc thửa 32 tờ bản đồ số 15 lô 181 thuộc ấp Đá Biên, xã Kiến Bình, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An

Ngoài ra không có yêu cầu và ý kiến gì thêm.

Theo bản tự khai ngày 08/11/2017 và lời trình bày tại biên bản hòa giải ngày 08/11/2017 của bị đơn ông Lý Thanh K, bà Nguyễn Thị KL trình bày: Năm 2016 vợ chồng tôi có mượn tiền của ông D hai lần số tiền là 70.000.000 đồng, sau đó vợ chồng tôi có trả cho ông D được số tiền là 20.000.000 đồng, còn lại số tiền 50.000.000 đồng. Vợ chồng tôi mượn tiền cho ông D để mướn đất làm ruộng nhưng do làm ăn bị thất bại không có tiền trả cho ông D nên đến ngày 08/08/2016 vợ chồng tôi có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D khi nào có tiền thì sẽ chuộc lại nhưng ông D lại làm giấy bán đất đưa cho vợ chồng tôi ký tên, do không đọc lại nên vợ chồng tôi không biết là giấy bán đất.

Sau khi hòa giải tại xã Kiến Bình thì vợ chồng tôi mới biết là ký vào giấy bán đất. Vợ chồng tôi chỉ thế chấp giấy chứng nhận cho ông D chứ không có bán đất cho ông D, do công việc làm ăn bị thất bại nên không có khả năng trả tiền cho ông D.

Hiện nay ông D kiện đến Tòa án yêu cầu vợ chồng tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng tôi yêu cầu được trả tiền cho ông D, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư diện tích 200m^2 thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 15 lô 181 thuộc ấp Đá Biên, xã Kiến Bình, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An và xin trả gốc và lãi từ ngày vay đến nay là 111.000.000 đồng và chia ra làm 3 lần trả:

Ngày 30/2/2018 trả 50.000.000 đồng;

Ngày 30/6/2018 trả 30.000.000 đồng;

Ngày 30/9/2018 trả 31.000.000 đồng.

Đại diện viện kiểm sát nhân huyện Tân Thạnh phát biểu vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

* *Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:*

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này, thấy rằng Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định tại Điều 203 BLTTDS trong quá trình giải quyết vụ án.

- Việc thụ lý vụ án và xác định quan hệ tranh chấp của Tòa án là đúng thẩm quyền đảm bảo các quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 BLTTDS. Việc xác định tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đối chất, xác minh và thu thập chứng cứ đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

* *Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:*

Nhận thấy, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án, đảm bảo các nguyên tắc xét xử.

+ Tại phiên tòa hôm nay về thành phần Hội đồng xét xử đảm bảo so với quyết định đưa vụ án ra xét xử, những người tham gia phiên tòa đảm bảo đúng quy định.

+ Thủ tục bắt đầu phiên tòa đảm bảo theo quy định BLTTDS và được tiến hành theo sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa. Nội dung và phương thức tranh tụng tại phiên tòa đảm bảo quy định tại Điều 247 BLTTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Những người tham gia tố tụng dân sự trong vụ án này, gồm: Nguyên đơn; bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 86 BLTTDS.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do vi phạm hợp đồng vi phạm về hình thức nên vô hiệu, hai bên trao trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại các Điều 129, 131, 502 Bộ luật dân sự 2015 .

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Vụ kiện tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa ông Huỳnh Hoàng D với ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trên là thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa hôm nay ông Phan Văn C không rút đơn khởi kiện, không thay đổi yêu cầu. Ông C tiếp tục yêu cầu xin tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .

Ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL không đồng tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng đồng ý trả cho ông Huỳnh Thanh D tổng số tiền lãi, gốc là 111.000.000 đồng chia làm 3 lần trả.

Ngày 30/2/2018 trả 50.000.000 đồng;

Ngày 30/6/2018 trả 30.000.000 đồng;

Ngày 30/9/2018 trả 31.000.000 đồng.

[2] *Về nội dung vụ án*:

Vào ngày 8/8/2016 ông D có nhận chuyển nhượng phần diện tích đất thổ cư là 200 m^2 của ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 15 lô 181 tại ấp Đá Biên, xã Kiến Bình, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An với số tiền là 80.000.000 đồng và ông K, bà KL đã nhận đủ số tiền trên. Ông K, bà Ly hẹn 10 ngày sau sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nhưng ông K và bà Ly không thực hiện.

Ông D có cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An giấy bán đất ghi ngày 8/8/2016 có chữ ký của ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL; Tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Kiến Bình ngày 28/12/2016 thì bà Nguyễn Thị KL cũng thừa nhận còn nợ lại 80.000.000 đồng và có hứa trả hai lần: Lần thứ nhất trả 20.000.000 đồng vào ngày 28/1/2017; Lần thứ hai trả 60.000.000 đồng vào ngày 30/4/2017 và xin giữ lại lô đất đã bán cho ông D để cất nhà ở.

Như vậy, việc tiến hành ký kết hợp đồng mua bán đất giữa ông D và ông K và bà KL có xảy ra do việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hoàng D với ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL trước ngày 01/7/2017 nên áp dụng Bộ luật dân sự 2005 giải quyết.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Huỳnh Hoàng D với ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL chỉ viết tay nội dung "Giấy bán đất" chi có hai bên mua bán ký tên, không được công chứng, chứng thực, cũng như chưa kê khai, đăng ký nên chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 cho nên ông Huỳnh Hoàng D yêu cầu ông K và bà KL tiếp tục thực hiện hợp đồng không có căn cứ hợp lệ nên không được chấp nhận.

Áp dụng Điều 134 Bộ luật dân sự 2005 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/8/2016 là hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL có trách nhiệm hoàn trả cho ông Huỳnh Hoàng D số tiền là 80.000.000 đồng.

Vào ngày 28/12/2016 UBND xã Kiến Bình đã hòa giải vụ kiện trên thì ông K và bà Ly có hứa từ ngày 28/12/2016 đến ngày 28/01/2017 sẽ trả cho ông D số tiền là 20.000.000 đồng; Đến ngày 30/4/2017 trả số tiền còn lại 60.000.000 đồng. Nhưng ông K, bà Ly không thực hiện.

Ngày 8/11/2017 ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL cam kết hoàn trả số tiền cả gốc và lãi là 111.000.000 trả làm 3 lần nhưng ông K, bà L không thực hiện.

Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh ra thông báo hoàn chỉnh hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông D, bà KL, ông K không thực hiện.

Theo biên bản thẩm định giá ngày 30/11/2017 thì phần đất thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 5 diện tích là 200 m^2 giá 450.000 đồng/1m^2 thành tiền là 90.000.000 đồng.

Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không thực hiện được là do ông K và bà KL tạo ra nên số tiền chênh lệch 10.000.000 đồng so với giá chuyển nhượng ban đầu thì ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL chịu. Do tại biên bản hòa giải ngày 8/11/2017 ông Lý Thanh K và bà KL tự nguyện chịu trả với số tiền là 111.000.000 đồng nên ghi nhận sự tự nguyện này của ông K và bà KL.

Áp dụng Điều 134, 689, 697 Bộ luật dân sự 2005. Điều 288, 357 Bộ luật dân sự 2015. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Hoàng D về việc "Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/8/2016 giữa ông Huỳnh Hoàng D và bà Nguyễn Thị KL, ông Lý Thanh K là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL liên đới hoàn trả cho ông Huỳnh Hoàng D tổng số tiền là 111.000.000 đồng (trong đó 80.000.000 đồng tiền

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 31.000.000 đồng tiền chênh lệch do vi phạm hợp đồng).

Ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL hoàn trả trả cho ông Huỳnh Hoàng D 1.600.000 đồng tiền thẩm định, định giá tài sản.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL phải chịu 5.550.000 đồng. Ông Huỳnh Hoàng D không phải chịu tiền án phí nên được hoàn trả 300.000 đồng theo lai thu số 003504 ngày 11/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng Điều 134, 689, 697 Bộ luật dân sự 2005. Điều 288, 357 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên bố:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Hoàng D về việc " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/8/2016 giữa ông Huỳnh Hoàng D và bà Nguyễn Thị KL là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL liên đới hoàn trả cho ông Huỳnh Hoàng D tổng số tiền là 111.000.000 đồng (trong đó 80.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 31.000.000 đồng tiền chênh lệch do vi phạm hợp đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi 10%/ năm của số tiền còn phải thi hành án tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Chi phí xém xét thẩm định: Ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL hoàn trả trả cho ông Huỳnh Hoàng D 1.600.000 đồng tiền thẩm định, định giá tài sản.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Lý Thanh K và bà Nguyễn Thị KL phải chịu 5.550.000 đồng.

Ông Huỳnh Hoàng D không phải chịu tiền án phí nên được hoàn trả 300.000 đồng theo lai thu số 003504 ngày 11/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về kháng cáo: Án xử công khai có mặt nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Án văn.

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

Bùi Văn Dũng