

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: **45/2018/DS-ST**
Ngày 09-7-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thanh Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Kim Lên.

Ông Nguyễn Việt Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hương - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa:
Ông Võ Quốc Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2018/TLST-DS ngày 07/3/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 205/2018/QĐXXST-DS ngày 01/6/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 128/2018/QĐST-DS ngày 19/6/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Văn K, sinh năm 1964

Hồ Thanh N, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Nguyễn Văn M, sinh năm 1947

Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông K có đơn ủy quyền cho bà N, bà N có mặt, ông M vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:

Vào ngày 5/4/2017 ông K và bà N có hợp đồng chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn M, diện tích ngang 6 mét X dài 30 mét tổng diện tích là 240 m² phần đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng, phần đất do ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi sang nhượng có làm hợp đồng, có chính quyền ấp xác nhận, ông K và bà N đã giao cho ông M đủ số tiền là 65.000.000 đồng (có biên nhận 28/6/2017), nhưng phía ông M không giao đất.

Nay ông K bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 5/4/2017 và yêu cầu ông M phải trả lại số tiền là 65.000.000 đồng.

- Lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa, thể hiện:

Tại biên bản hòa giải thành cơ sở ngày 07/02/2018 ở nhà ông M thể hiện ông M hẹn khi nào sang nhượng được đất thì sẽ trả tiền lại cho ông K, bà N.

Đối với ông M: Tòa án đã triệu tập ông M hợp lệ 02 lần để kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và 02 lần để xét xử, nhưng ông đều vắng mặt, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo trình tự quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Do ông M vi phạm hợp đồng là không giao đất cho ông K và bà N, do đó ông K và bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 5/4/2017 và yêu cầu trả lại số tiền là 65.000.000 đồng là có căn cứ phù hợp với Điều 423, Điều 425, Điều 427 Bộ luật dân sự.

Từ những nội dung vụ án thể hiện;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền Tòa án:* Nguyên đơn và bị đơn đều cư trú tại huyện T, ông K và bà N làm đơn khởi kiện ông M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quyền khởi kiện*: Nguyên đơn cho rằng quyền và lợi ích của nguyên đơn, bị bị đơn xâm hại, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là phù hợp với quy định tại Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Xét về trình tự thủ tục*: Tòa án đã triệu tập hợp lệ cho ông M 02 lần để xét xử, nhưng ông M vắng mặt không rõ lý do nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông M.

[4] *Xét về pháp luật áp dụng*: Việc giao dịch này sau khi Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, do đó áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật chi tiết để giải quyết là phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] *Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Vào ngày 5/4/2017 ông M có hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông K và bà N, trong quá trình thực hiện hợp đồng bà N và ông K đã giao đủ tiền cho ông M, nhưng ông M không giao đất, nên ông K và bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 5/4/2017 và yêu cầu ông M trả lại số tiền là 65.000.000 đồng, nên xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất”.

[6] *Xét về hình thức của hợp đồng*: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà N và ông M, có làm văn bản nhưng xét thấy về hình thức chưa được Ủy ban nhân dân xã chứng thực hoặc công chứng và chưa làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hơn nữa trong quá trình thực hiện hợp đồng phía ông K và bà N đã giao đủ số tiền chuyển nhượng phần đất là 240 m², nhưng về phía ông M không giao đất, như vậy bên ông Ngọc đã vi phạm hợp đồng, việc ông K và bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/4/2017 và yêu cầu ông M phải trả lại số tiền là 65.000.00 đồng là có căn cứ và phù hợp Điều 423, Điều 425, Điều 427, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự .

[7] *Xét về án phí*: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 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. Do ông K và bà N yêu cầu được chấp nhận nên tiền tạm ứng án phí bà N và ông K dự nộp trước được hoàn lại toàn bộ. Đối với ông M phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch 5% trên tổng số tiền phải trả cho ông K và bà N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 186, 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai, Điều 423, 425, 427, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn K và bà Hồ Thanh N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 5/4/2017 giữa ông Nguyễn Văn K, Hồ Thanh N và ông Nguyễn Văn M.

Buộc ông Nguyễn Văn M trả lại cho ông Nguyễn Văn K và bà Hồ Thanh N số tiền là 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông K, bà N có đơn yêu cầu thi hành án mà ông M chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng ông M còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn M phải chịu là 3.250.000 đồng. Ông K và bà N đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước 1.625.000 đồng theo biên lai số 0007880 ngày 17/3/2018 được hoàn lại toàn bộ.

3. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 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:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự;
- Lưu văn phòng.

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

Từ Thanh Nhung

