

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 40/2021/DS-ST
Ngày: 14 -7-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất +Hợp đồng
mua bán nhà ở

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Bùi Văn Sơn

2/ Bà Hồ Thị Minh Tâm

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Đào là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Tố Anh – Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2020/TLST- DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất +Hợp đồng mua bán nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:129/2021/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2021/QĐST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Số 54/91E, Khóm Tây A, phường M, Thành phố L, An Giang

Ông T uỷ quyền cho ông Hồ Vương Sơn H, sinh năm: 1996 theo giấy uỷ quyền lập ngày 26/10/2020, ngày 23/6/2021 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn O, huyện T, tỉnh An Giang.

-Bị đơn: Ông Trương Công M, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1960 (vắng mặt)

Ông Trương Phước N, sinh năm: 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã Vĩnh H, huyện C, tỉnh An Giang

Bà Trương Thị K, sinh năm: 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã Vĩnh B, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 22/7/2020, đơn sửa đổi bổ sung nội dung khởi kiện, biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Vương Sơn H trình bày:

Vào ngày 27/6/2019, ông Nguyễn Anh T có nhận chuyển nhượng của hộ ông Trương Công M (bao gồm ông M, bà Nguyễn Thị N, ông Trương Phước N và bà Trương Thị K) diện tích đất 94,4m² tại xã V, huyện C, tỉnh An Giang, tờ bản đồ số 18, số thửa 51, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05006 QSDĐ/fG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 30/11/1999 cho hộ ông Trương Công M và mua căn nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng đất đã được thực hiện tại phòng công chứng số 01, tỉnh An Giang. Đối với căn nhà cấp bốn do chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên ông T và hộ ông M có lập Hợp đồng mua bán nhà đất vào ngày 27/6/2020 tại nhà của ông T. Thỏa thuận giá chuyển nhượng đất và nhà là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng). Ông M và bà N đã nhận đủ tiền và có làm biên nhận. Do ông M và bà N chưa có nơi ở nên ông bà có thỏa thuận thuê lại căn nhà và diện tích đất trên. Thời gian thuê từ 27/6/2019 đến 27/6/2020, giá thuê là 7.200.000đ/tháng. Khi hết hạn hợp đồng, ông M và bà N không giao trả tài sản đã thuê cũng như không thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông T. Gia đình ông M có đóng tiền thuê nhà được 4 tháng, sau đó không đóng nữa. Hiện ông T hiện nay đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05006 QSDĐ/fG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 30/11/1999 cho hộ Trương Công M.

Tại đơn khởi kiện ông Nguyễn Anh T yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Trương Công M, bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở đã ký kết; buộc hộ ông M phải chuyển quyền sử dụng đất số 05006 QSDĐ/fG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 30/11/1999 và giao căn nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất trên cho ông Nguyễn Anh T. Tại biên bản hòa giải ở Tòa ngày 24/11/2020 ông T rút lại yêu cầu không yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê nhà. Tại đơn sửa đổi, bổ sung nội dung đơn khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 27/6/2019. Buộc hộ ông Trương Công M và bà Nguyễn Thị N, ông Trương Phước N, bà Trương Thị K trả lại số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 120.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 27/6/2019 đến ngày xét xử ngày 14/7/2021 với số tiền lãi là 24.000.000 đồng và yêu cầu trả một lần số tiền trên.

Đối với các bị đơn ông Trương Công M và bà Trương Thị K tại biên bản hòa giải cùng thống nhất trình bày: Ông M và bà K không thống nhất với ý kiến trình bày của ông H. Gia đình ông M không chuyển nhượng đất và bán nhà cho ông T. Gia đình ông có vay số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) của ông T, thỏa thuận lãi suất là 6%/tháng. Thời gian vay tiền thì gia đình ông M không nhớ rõ, chỉ nhớ là khi vay tiền ông T nói phải công chứng nên gia đình ông và ông T có đến phòng công chứng tại Long Xuyên (gia đình ông không nhớ tên phòng công chứng), tại phòng công chứng ông T có đưa giấy tờ cho gia đình ông M ký

tên. Bà K có đọc các giấy tờ nhưng ông T giải thích chỉ ký các hợp đồng để làm tin, nếu gia đình ông M không thực hiện tròn nghĩa vụ trả nợ thì ông T mới sang tên, nếu gia đình ông M trả nợ xong thì sẽ sang tên trả lại giấy tờ cho gia đình ông Minh, gia đình ông M tin tưởng nên đã ký tên và giao toàn bộ giấy tờ cho ông T giữ. Sau khi ký xong các thủ tục tại phòng công chứng thì ông T đã giao đủ số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) cho gia đình ông M. Từ khi vay tiền, gia đình ông M có đóng lãi, tuy nhiên không nhớ đã đóng bao nhiêu tiền vì ngoài số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) này thì bà K còn vay của ông T nhiều khoản nợ khác. Trước yêu cầu gia đình ông M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà của ông T, gia đình ông M không đồng ý. Gia đình ông M đồng ý trả lại tiền đã vay nhưng xin cho trả dần và xin bỏ phần lãi suất. Gia đình ông chỉ vay tiền, không có việc bán nhà, đất và thuê nhà lại. Tuy nhiên, ông M và bà K đều xác nhận các chữ ký tên và lấn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019, hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/6/2019, hợp đồng thuê nhà đất ngày 27/6/2019; biên nhận ngày 27/6/2019 đều là chữ ký và dấu tay của ông M, bà N, ông N và bà K.

Đối với bị đơn ông Trương Phước N và bà Nguyễn Thị N: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt và niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý, các thông báo về phiên họp kiểm tra về việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo về việc thu thập được tài liệu, chứng cứ và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng ông Trương Phước N và bà Nguyễn Thị N vẫn vắng mặt các buổi phiên họp giao nộp chứng cứ và hòa giải. Tòa án cũng tiến hành xác minh lại sự vắng mặt của ông N, bà N tại địa phương. Qua xác minh tại địa phương thì ông N bà N hiện nay hộ khẩu ở tại Ấp V, xã Vĩnh H, huyện C, tỉnh An Giang nhưng ông N, bà N vắng mặt tại nhà nên không lấy lời khai được.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm cho rằng: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, kết quả việc hỏi tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Căn cứ Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc bị đơn phải trả số tiền 120.000.000 đồng, nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05006 QSDĐ/FG do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 30/11/1999 đứng tên hộ ông Trương Công M.

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. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các bị đơn ông Trương Công M, bà Nguyễn Thị N ông Trương Phước N, bà Trương Thị K là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tổng đạt, niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng Trương Công M, bà Nguyễn Thị N ông Trương Phước N, bà Trương Thị K vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Trương Công M, bà Nguyễn Thị N ông Trương Phước N, bà Trương Thị K theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 27/6/2019 giữa ông Nguyễn Anh T với hộ Trương Công M (bao gồm ông M, bà Nguyễn Thị N, anh Trương Phước N và chị Trương Thị K, tại phòng công chứng số 01, tỉnh An Giang và Hợp đồng mua bán nhà đất vào ngày 27/6/2020, ông T yêu cầu hộ ông Trương Công M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tại đơn sửa đổi, bổ sung nội dung đơn khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của ông T không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 27/6/2019. Yêu cầu hộ ông Trương Công M và bà Nguyễn Thị N, ông Trương Phước N, bà Trương Thị K trả lại số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 120.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 27/6/2019 đến ngày xét xử ngày 14/7/2021 với số tiền lãi là 24.000.000 đồng và yêu cầu trả một lần số tiền trên. Còn đối với bị đơn ông M và bà K cho rằng không chuyển nhượng đất và bán nhà cho ông T. Gia đình chỉ có vay số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) của ông T, thỏa thuận lãi suất là 6%/tháng. Thời gian vay tiền thì gia đình ông M không nhớ rõ, nhưng thừa nhận có nhận số tiền 120.000.000 đồng và xác nhận các chữ ký tên và lấn tay vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019, hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/6/201, hợp đồng thuê nhà đất ngày 27/6/2019 đều là chữ ký và dấu tay của ông M, bà N, ông N, bà K. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà thì không đồng ý. Gia đình ông M đồng ý trả lại tiền đã vay nhưng xin cho trả dần và xin bỏ phần lãi suất. Hội đồng xét xử nhận thấy căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 27/6/2019 giữa ông Nguyễn Anh T với hộ Trương Công M (bao gồm ông Minh, bà Nguyễn Thị N, anh Trương Phước N và chị Trương Thị K, tại phòng công chứng số 01, tỉnh An Giang, Hợp đồng mua bán nhà đất vào ngày 27/6/2020 và lời thừa nhận xác nhận của ông Minh, bà K là các chữ ký tên và lấn tay vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019, hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/6/201, hợp đồng thuê nhà đất ngày 27/6/2019 đều là chữ ký và dấu tay của ông Minh, bà Nga, ông Nhiều, bà K từ đó xác định các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019 là có xảy ra. Mặc dù hộ gia đình ông M cho rằng đây là hợp đồng vay tiền nhưng phần trình bày của ông Minh, bà K không được ông T thừa nhận cũng như hộ gia đình ông M không có chứng cứ

cho phần trình bày của mình. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết ngày 27/6/2019 mặc dù có công chứng chứng thực tại phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang theo quy định nhưng hai bên chưa làm thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai nên chưa phát sinh hiệu lực. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng chỉ yêu cầu nhận lại số tiền 120.000.000 đồng. Vì vậy buộc các bị đơn phải có nghĩa vụ trả số tiền 120.000.000 đồng cho nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05006 QSDĐ/fG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 30/11/1999 cho ông Trương Công M là phù hợp.

[2.2]Đối với yêu cầu tính lãi suất thời gian từ ngày 27/6/2019 đến ngày xét xử 14/7/2021 với số tiền 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng). Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, hợp đồng chưa gây thiệt hại cho các bên, do đó yêu cầu tính lãi của số tiền 24.000.000 không được hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

+ Ông Nguyễn Anh T phải chịu số tiền 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 00072489 ngày 14 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Ông Nguyễn Anh T được nhận lại số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm ngàn đồng).

+Ông Trương Công M, bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tuy nhiên ông M bà N là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+Ông Trương Phước N phải chịu số tiền 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+Bà Trương Thị K phải chịu 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, 228, 235, 244, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh T.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/6/2019 giữa ông Nguyễn Anh T với ông Trương Công M, bà Nguyễn Thị N, ông Trương Phước N, bà Trương Thị K vô hiệu.

3. Buộc ông Trương Công M, bà Nguyễn Thị N, ông Trương Phước N, bà Trương Thị K phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Anh T số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

4. Buộc ông Nguyễn Anh T phải trả lại cho ông Trương Công M, bà Nguyễn Thị N ông Trương Phước N, bà Trương Thị K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số Q213279, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05006 QSDĐ/fG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 30/11/1999 cho hộ Trương Công M với diện tích đất 94,4m² tờ bản đồ số 18, số thửa 51 đất tọa lạc tại ấp V, xã Vĩnh H, huyện C, tỉnh An Giang.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra 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 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 năm 2015.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Anh T đối với yêu cầu tính lãi suất

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Anh T phải chịu số tiền 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 00072489 ngày 14 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Ông Nguyễn Anh T được nhận lại số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm ngàn đồng).

+ Ông Trương Công M, bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tuy nhiên ông M bà N là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Trương Phước N phải chịu số tiền 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Trương Thị K phải chịu 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về kháng cáo: Ông Nguyễn Anh T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 14/7/2021). Ông Trương Công M, bà Nguyễn Thị N, ông Trương Phước N, bà Trương Thị K được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

9. 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 bị 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.

Nơi nhận:

- Những người tham gia tố tụng (để thi hành);
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THA.DS huyện;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Mỹ Dung