TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH TRỊ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2018/DS-ST
Ngày: 04-9-2018
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Hùng Phong.

2. Ông Trần Văn Dá.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nghiệp, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2017 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2018/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Ông Nguyễn Phú H, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

2/ Bà Danh Thị N, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Trú ấp Kinh N 1, thị trấn Hưng L, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993 (Có mặt).

Trú ấp 2, thị trấn Phú L, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

Theo các văn bản ủy quyền ngày 22/11/2017 và văn bản ủy quyền ngày 27/11/2017.

Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

2/ Bà Lê Thanh T, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Trú ấp Kinh N 1, thị trấn Hưng L, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP S.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Thạch D – Tổng Giám đốc.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Huỳnh Vũ Hoàng T – Trưởng Phòng giao dịch xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng (Ông T có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc Lộ 1A, xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng.

Theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2018.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/11/2017 (bút lục 01), đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/5/2018 (bút lụt 79) của nguyên đơn ông Nguyễn Phú H, bà Danh Thị N và lời khai tại Tòa án của người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Kim Điền P trình bày:

Ngày 22/12/2016 vợ chồng ông H, bà N có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông U, bà T diện tích đất ngang 14m, dài 21,7m tọa lạc tại ấp Kinh N 1, thị trấn Hưng L, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, đất do ông U đứng tên quyền sử dụng, giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng, có làm giấy tay. Đã giao cho ông U, bà T số tiền 120.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng thỏa thuận đến ngày 01/02/2017 khi ông U giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng thì giao đủ tiền. Tuy nhiên, ông U, bà T không thực hiện, đến nay chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thực hiện việc chuyển nhượng đất.

Tại đơn khởi kiện ngày 27/11/2017 nguyên đơn ông H và bà N yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông U và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2016 giữa các bên về việc chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 14m dài 21,7m, tọa lạc ấp Kinh N 1, thị trấn Hưng L.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/5/2018 và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2016 giữa các bên vô hiệu toàn bộ, yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Riêng đối với phần đất nhận chuyển nhượng do chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ nên nguyên đơn chưa nhận đất, đất hiện tại bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa ông P đại diện không

yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/01/2018 (bút lục 41), cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thanh T trình bày:

Ngày 22/12/2016 bà và chồng là ông Nguyễn Văn U có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H và bà N diện tích đất ngang 14m, dài 21,7m, tọa lạc ấp Kinh Ngay 1, thị trấn Hưng Lợi, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng), vợ chồng bà đã nhận 120.000.000 đồng (trong đó tiền cọc là 50.000.000 đồng và tiền vay của khoản vay ngày 09/01/2016 âm lịch gồm vốn và lãi 70.000.000 đồng), việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay đề ngày 22/12/2016. Nhưng phần diện tích đất chuyển nhượng đã thế chấp cho Ngân hàng S để vay 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Nay bà đồng ý tự nguyện chấp dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2016 và đồng ý trả lại cho vợ chồng ông H, bà N số tiền đã nhận là 120.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn U vắng mặt, không có lời trình bày.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S ông Huỳnh Vũ Hoàng T có lời trình bày vào ngày 22/5/2018.

Ngày 28/6/2016 bà Lê Thanh T và ông Nguyễn Văn U có vay của Ngân hàng TMCP S phòng giao dịch xã Thạnh P, huyện Mỹ X, tỉnh Sóc Trăng số tiền vay 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), có thế chấp quyền sử dụng đất 1.079m^2 tại thửa 39, TBĐ 69, tọa lạc ấp Kinh N 1, thị trấn Hưng L, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng. Hiện nay ông U, bà T còn nợ Ngân hàng số tiền 18.346.000 đồng, ngày đáo hạn là ngày 28/12/2018. Do bên vay vẫn thực hiện trả nợ theo Hợp đồng đã ký kết, nên ngân hàng không có ý kiến yêu cầu gì. Đối với tài sản là quyền sử dụng đất ngân hàng đã nhận thế chấp, do yêu cầu của các bên không còn liên quan đến tài sản thế chấp nên Ngân hàng không có yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, riêng đối với bị đơn ông U và bà T chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H và bà N; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 22/12/2016 giữa nguyên đơn ông H, bà N và bị

đơn ông U và bà T vô hiệu toàn bộ do không tuân thủ về hình thức, không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu do nguyên đơn không yêu cầu. Buộc bị đơn ông U và bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 120.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông U, bà T có nơi cư trú tại ấp Kinh N 1, thị trấn Hưng L, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thanh T được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt lập ngày 20/8/2018, căn cứ Khoản 2 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với ông U, bà T và Ngân hàng TMCP S.

Tại đơn khởi kiện ngày 27/11/2017 nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2016. Tuy nhiên, tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/5/2018 và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2016 là vô hiệu và yêu cầu nhận lại số tiền chuyển nhượng 120.000.000 đồng. Xét yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Ngày 22/12/2016, ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thanh T làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phú H, bà Danh Thị N đất diện tích ngang 14m x dài 21,7m, giá trị chuyển nhượng 140.000.000 đồng, đã giao nhận 120.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất đến nay vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Đất chuyển nhượng nằm trong thửa 39, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại ấp Kinh N 1, thị trấn Hưng L, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông Nguyễn Văn U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Trị cấp ngày 08/4/2014.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2016 giữa ông H, bà N với ông U và bà T là có thật. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực, không tuân thủ về hình thức của hợp đồng, chưa đảm bảo theo Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật". Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn chưa nhận đất, hiện nay ông U và bà T vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2016 giữa ông U, bà T với ông H, bà N vô hiệu. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với việc giao nhận tiền chuyển nhượng: Bị đơn bà T thừa nhận bà và chồng bà ông U đã nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng và khấn trừ số tiền còn nợ 70.000.000 đồng vào tiền mua đất, nên tổng số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng là 120.000.000 đồng và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 120.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, buộc bà T và ông U trả cho nguyên đơn 120.000.000 đồng.

[5] Đối với diện tích đất chuyển nhượng do các nguyên đơn chưa nhận, nên các nguyên đơn không có nghĩa vụ trả lại đất cho các bị đơn.

[6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng các bên không yêu cầu xem xét lỗi để yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Qua phân tích nêu trên, xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị đề nghị chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, buộc bị đơn ông U và bà T liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng 120.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[8] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[9] Về chi phí đo đạc, thẩm định: 600.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông U, bà T phải chịu số tiền này, sau khi ông U, bà T nộp xong hoàn trả cho ông H, bà N 600.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông H, bà N tiền tạm ứng chi phí thẩm định nộp dư 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo phiếu thu ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị.

[10] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 134, 137, Khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phú H và bà Danh Thị N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 22/12/2016 giữa ông Nguyễn Phú H, bà Danh Thị N với ông Nguyễn Văn U, bà Lê Thanh T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thanh T cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Phú H và bà Danh Thị N số tiền chuyển nhượng đất 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với diện tích đất chuyển nhượng do ông Nguyễn Phú H, bà Danh Thị N chưa nhận, nên ông H, bà N không có nghĩa vụ trả lại đất cho các bị đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng các bên không yêu cầu xét lỗi để yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thanh T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với Hợp đồng vô hiệu và án phí 6.000.000 đồng đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho

nguyên đơn. Tổng cộng số tiền án phí phải nộp là 6.300.000 đồng (sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Phú H tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009067 ngày 12/12/2017 và hoàn trả cho bà Danh Thị N tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009062 ngày 08/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn U và bà Lê Thanh T có nghĩa vụ nộp tiền chi phí thẩm định 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), sau khi ông U, bà T nộp xong hoàn trả cho ông Nguyễn Phú H, bà Danh Thị N 600.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Phú H, bà Danh Thị N tiền tạm ứng chi phí thẩm định nộp dư 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo phiếu thu ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- CCTHADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Nam