TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN H** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **60**/2018/DS - ST
Ngày: 17 - 8 - 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 H, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Phú Sang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Ngọc Thạch;

2. Bà Trần Thị Phúc.

- Thư ký phiên toà: Bà Thân Thị Trang Nhung là Thư ký Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/2018/TLST- DS ngày 07 tháng 5 năm 2018 về Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2018/QĐXX- ST ngày 17 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Trần Thị A, sinh năm 1954; nơi cư trú: ấp E, xã F, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1962, nơi cư trú: tổ 4, ấp 4, xã G, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 08/5/2018.

2/ Bị đơn: Ông Huỳnh Tấn C, sinh năm 1958 và bà Phạm Thị D (tự Hiệp), sinh năm 1962, cùng nơi cư trú: Tổ 18, ấp E, xã F, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Bà B và bà D có mặt. Ông C có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/5/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – Bà Đỗ Thị B trình bày:

Vào ngày 11/4/2018 bà Trần Thị A có nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị D và ông Huỳnh Tấn C phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 552 m^2 (chiều ngang 10 mét, dài hết đất), trong đó có 70 m^2 đất ở, thuộc thửa số 278, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện H, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng/m ngang. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C và bà D đứng tên, việc chuyển nhượng đất được các bên lập thành văn bản nhưng không thông qua việc công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Bà A đã giao cho bà D, ông C tổng cộng 193.300.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, trong đó có 130.000.000 đồng là số tiền hụi bà D, ông C nợ bà A trước đây, 50.000.000 đồng được bà A giao cho bà D, ông C vào ngày 11/4/2018 và 13.300.000 đồng được bà A giao trực tiếp cho bà D, ông C nhưng không có lập giấy biên nhận tiền; còn nợ lại số tiền chuyển nhượng đất là 6.700.000 đồng. Trên thực tế ông C, bà D đã tiến hành cắm cọc xi măng xác định vị trí đất chuyển nhượng cho bà A nhưng kể từ ngày 11/4/2018 ông C, bà A vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà A nên bà A khởi kiện yêu cầu vợ cD ông Huỳnh Tấn C và bà Phạm Thị D có nghĩa vụ tiếp tục hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 552 m^2 (chiều ngang 10 mét, dài hết đất), trong đó có 70 m^2 đất ở, đất thuộc thửa số 278, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện H, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp đường giao thông;

Hướng Tây giáp đất ông 2 Đến;

Hướng Nam giáp đường giao thông;

Hướng Bắc giáp đất chị Phượng.

Bà Trần Thị A đồng ý tiếp tục hoàn trả cho bà D và ông C số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 6.700.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/4/2018 giữa bà Trần Thị A, ông Huỳnh Tấn C và bà Phạm Thị D và yêu cầu bà D, ông C hoàn trả cho bà Trần Thị A số tiền 180.000.000 đồng đã nhận, không yêu cầu tính lãi và xin rút lại một phần yêu cầu bà D, ông C hoàn trả số tiền 13.300.000 đồng do không có chứng cứ chứng minh cho việc bà D, ông C đã nhận số tiền trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn – Bà Phạm Thị D trình bày:

Bà thừa nhận vào ngày 11/4/2018, bà và cD là ông Huỳnh Tấn C có lập văn bản chuyển nhượng cho bà Trần Thị A một phần đất có đặc điểm như bà A khởi kiện yêu cầu vợ cD bà hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng. Các bên thống nhất giá trị đất chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, bà A đã giao cho bà được 50.000.000 đồng và còn lại 150.000.000 đồng vẫn chưa giao cho bà. Nay bà Trần Thị A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ cD bà và bà A vào ngày 11/4/2018 thì bà đồng ý. Việc bà A cho rằng đã giao cho bà

193.300.000 đồng, trong đó có 130.000.000 đồng tiền nợ trước đấy và 13.300.000 đồng đưa trực tiếp sau khi chuyển nhượng đất thì bà không đồng ý do bà chỉ nhận từ bà A 50.000.000 đồng, ngoài ra không nhận thêm số tiền nào khác. Các bên không có thỏa thuận sẽ cấn trừ số tiền 130.000.000 đồng tiền nợ hụi của bà với bà A vào việc thanh toán số tiền chuyển nhượng đất. Nay bà chỉ đồng ý hoàn trả cho bà A số tiền 50.000.000 đồng trong tổng số tiền 180.000.000 đồng bà A yêu cầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn – Ông Huỳnh Tấn C trình bày:

Ông thống nhất với toàn bộ các ý kiến và quyết định của vợ ông là bà Phạm Thị D liên quan đến tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ cD ông và bà Trần Thị A. Ông đồng ý cùng bà Phạm Thị D có trách nhiệm hoàn trả cho bà A số tiền 50.000.000 đồng.

Tại phiên toà:

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên toà:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật khi giải quyết, xét xử vụ án.

+ Do ông Huỳnh Tấn C là bị đơn trong vụ án đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Huỳnh Tấn C.

+ Về việc giải quyết nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 423, 427, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 146, 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị A, ông Huỳnh Tấn C, bà Phạm Thị D về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A, ông Huỳnh Tấn C và bà Phạm Thị D vào ngày 11/4/2018 đối với phần đất có diện tích 552 m^2 (chiều ngang 10 mét, dài hết đất), trong đó có 70 m^2 đất ở, đất thuộc thửa số 278, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Buộc ông Huỳnh Tấn C, bà Phạm Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị A số tiền 50.000.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản bà Trần Thị A phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Bà Phạm Thị D, ông Huỳnh Tấn C phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Do ông Huỳnh Tấn C là bị đơn trong vụ án đã có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông C.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A, ông Huỳnh Tấn C và bà Phạm Thị D vào ngày 11/4/2018 đối với phần đất có diện tích 552 m^2 (chiều ngang 10 mét, dài hết đất), trong đó có 70 m^2 đất ở, đất thuộc thửa số 278, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện H, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu bà Phạm Thị D, ông Huỳnh Tấn C có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 180.000.000 đồng thì Hội đồng xét xử thấy:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn C, bà Phạm Thị D và bà Trần Thị A được các bên thừa nhận và thể hiện tại giấy chuyển nhượng lập ngày 11/4/2018, có chữ ký xác nhận giữa các bên nhưng không tuân thủ về hình thức, không được công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác trên thực tế bà Trần Thị A vẫn chưa được ông C, bà D giao phần đất đã chuyển nhượng cho sử dụng; bà D và ông C chỉ thừa nhận đã nhận của bà A số tiền 50.000.000 đồng, bà A cho rằng ngoài số tiền 50.000.000 đồng bà D đã nhận thì bà đã thanh toán thêm được số tiền chuyển nhượng đất là 143.300.000 đồng, trong đó có 130.000.000 đồng tiền hụi bà D, ông C nợ trước đây và 13.300.000 đồng tiền đưa trực tiếp cho bà D. Tuy nhiên ngoài các trình bày của mình thì bà A không có chứng cứ nào khác chứng minh rằng bà D đã nhận của bà 13.300.000 đồng và việc các bên có thỏa thuận sử dụng số tiền hụi 130.000.000 đồng bà D, ông C nợ bà cấn trừ vào số tiền chuyển nhượng đất và được sự thống nhất của các đương sự yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/4/2018. Do đó căn cứ vào các Điều 423, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A và ông Huỳnh Tấn C, bà Phạm Thị D là có cơ sở chấp nhận.

[3] Do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Tấn C, bà Phạm Thị D và bà Trần Thị A nên căn cứ vào Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xem xét hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng theo lỗi của các bên. Do ông C, bà D đã nhận 50.000.000 đồng từ bà A nên cần buộc ông Huỳnh Tấn C và bà Phạm Thị D có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị A số tiền 50.000.000 đồng và thiệt hại phát sinh nếu có.

Tuy nhiên theo kết quả định giá tài sản lập ngày 21/6/2018 của Hội đồng định giá tài sản huyện H, tỉnh Tây Ninh thể hiện giá trị đất tranh chấp là 20.000.000 đồng/01 mét ngang, dài hết đất. Giá trị đất so với thời điểm chuyển nhượng không thay đổi và không phát sinh thiệt hại. Do đó cần buộc ông Huỳnh Tấn C, bà Phạm Thị D có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị A số tiền 50.000.000 đồng.

[4] Đối với số tiền 130.000.000 đồng bà Phạm Thị D và ông Huỳnh Tấn C thừa nhận có nợ tiền hụi của bà Trần Thị A và bà D không có chứng cứ chứng minh cho việc sử dụng số tiền 130.000.000 vào việc thanh toán tiền sang nhượng đất nên Hội đồng xét xử xét thấy đây là loại tranh chấp khác không liên quan đến

vụ án nên không đặt ra giải quyết trong vụ án này, nếu có căn cứ cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, bà Trần Thị A có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Đối với số tiền 13.300.000 đồng bà Trần Thị A cho rằng đã giao cho bà D và ông C, tại phiên tòa người đạ diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút yêu cầu không yêu cầu bà D, ông C hoàn trả số tiền trên, xét việc rút yêu cầu là do tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Khi các đương sự có tranh chấp, có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết khi quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí định giá tài sản: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự nên bà A phải chịu 7.000.000 đồng.

[7] Về án phí: Bà Phạm Thị D, ông Huỳnh Tấn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 423, 427, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 146, 147, 228, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A đối với ông Huỳnh Tấn C, bà Phạm Thị D (tự Hiệp):

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A, ông Huỳnh Tấn C và bà Phạm Thị D vào ngày 11/4/2018 liên quan đến phần đất có diện tích 552 m^2 (chiều ngang 10 mét, dài hết đất), trong đó có 70 m^2 đất ở, đất thuộc thửa số 278, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đường giao thông; Hướng Tây giáp đất ông 2 Đến; Hướng Nam giáp đường giao thông; Hướng Bắc giáp đất chị Phượng.

Buộc bà Phạm Thị D và ông Huỳnh Tấn C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị A số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà Trần Thị A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Huỳnh Tấn C và bà Phạm Thị D chưa thi hành án xong số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Huỳnh Tấn C và bà Phạm Thị D còn phải trả cho bà Trần Thị A thêm số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí định giá: Buộc bà Trần Thị A phải chịu 7.000.000 đồng. Ghi nhận bà Trần Thị A đã chi phí xong.

3/ Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A yêu cầu bà Phạm Thị D, ông Huỳnh Tấn C hoàn trả số tiền 13.300.000 đồng. Bà Trần Thị

A có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu bà Phạm Thị D, ông Huỳnh Tấn C hoàn trả số tiền 13.300.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền 130.000.000 đồng bà A yêu cầu bà D, ông C hoàn trả thì bà Trần Thị A có quyền khởi kiện theo quy định pháp luật khi quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm và khi có yêu cầu.

4/ Về án phí: Trần Thị A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần Thị A được hoàn trả số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà A đã nộp theo biên lai thu 0025473 ngày 07 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Bà Phạm Thị D và ông Huỳnh Tấn C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng áp phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả số tiền 50.000.000 đồng cho bà Trần Thị A. Tổng cộng bà D, ông C phải chịu 2.800.000 (hai triệu tám trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5/ "Trường hợp 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".

6/ Báo cho bà Trần Thị A, bà Đỗ Thị B, bà Phạm Thị D biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Huỳnh Tấn C được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện H;
- Chi cục THA DS huyện H;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn (S).

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Phú Sang