TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 153/2019/DS-ST
Ngày: 14/11/2019.
V/v tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI,TỈNH AN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Châu Vũ Sơn**
- Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông **Trịnh Văn Bé**
2. Ông **Trương Phước Công.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Ngô Thị Lắm** là thư ký tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà **Đoàn Thụy Thùy Trang** – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số**:** 303/2019/TLST- DS ngày 04 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 510A/2019/QĐST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 464/2019/QĐST- DS ngày 30 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Sơn Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp V, xã T, huyện H, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên lạc: ấp V, xã C, huyện T, tỉnh An Giang, (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp A, xã N, huyện C, tỉnh An Giang, (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đoàn Thị Thúy P1, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp A, xã N, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Sơn Đ trình bày: Vào ngày 12/01/2012, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P, bà P1 diện tích 3.000 m^2 đất 2L, giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng/1.000m^2, ông có đưa số tiền 80.000.000 đồng cho ông P. Việc chuyển nhượng có làm văn bản, ông P có ký vào tờ chuyển nhượng. khi ông yêu cầu nhận đất thì ông P bán cho người khác, đến nay ông chưa nhận đất và cũng chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Từ khi ông P và bà P1 bán đất cho người khác thì có trả cho ông số tiền 20.000.000 đồng, ông rút lại yêu cầu đối với số tiền này. Nay ông yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/01/2012 giữa ông với ông P diện tích đất 3.000 m^2 đất lúa, tọa lạc tại ấp Mỹ Bình, xã Nhơn Mỹ, huyện C, tỉnh An Giang, yêu cầu ông Nguyễn Thành P, bà Đoàn Thị Thúy P1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông số tiền 60.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn ông Nguyễn Thành P trình bày: Ông và bà Đoàn Thị Thúy P1 là vợ chồng có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật, ông thừa nhận có nhận số tiền 80.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng 3.000 m^2 đất 2L, phần đất này ông chưa làm thủ tục sang tên cũng như chưa giao đất cho ông Đ, phần đất này ông đã sang nhượng cho người khác. Việc chuyển nhượng đất này vợ ông là bà P1 không biết và không liên quan đến vụ việc này, ông không tranh chấp đối với phần đất này và đồng ý không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/01/2012 giữa ông Đ với ông diện tích đất 3.000 m^2 đất lúa, tọa lạc tại ấp Mỹ Bình, xã Nhơn Mỹ, huyện C, tỉnh An Giang, trong thời gian ông chưa thực hiện việc nhượng ông có trả cho ông Đ số tiền 20.000.000 đồng. Nay ông đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền 60.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến giải quyết vụ án:

Ngày 12/01/2012 ông Nguyễn Sơn Đ có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3000m^2 đất 2L của ông Nguyễn Thành P và bà Đoàn Thị Thúy P1. Đất tọa lạc tại ấp Mỹ Bình, xã Nhơn Mỹ với giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Đã giao đủ tiền cho ông P, bà P1 nhưng chưa nhận đất canh tác do ông P, bà P1 tự ý giao phần đất nói trên cho người khác sử dụng và không làm thủ tục sang tên. Nay, ông Nguyễn Sơn Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/01/2012 giữa ông Đ với ông P và buộc ông P, bà P1 liên đới trả 60.000.000 đồng. Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 20.000.000 đồng.

Phía ông P đồng ý hủy hợp đồng và trả ông Đ 60.000.000 đồng. Riêng, bà P1 vắng mặt không lý do và không ghi nhận được ý kiến.

Xét thấy, căn cứ ông Đ khởi kiện là tờ mua bán đất lúa giữa ông Đ và ông P được lập ngày 12/01/2012, tuy nhiên chưa có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định về hình thức của hợp đồng. Đồng thời, ông P chưa giao diện tích đất cho ông Đ và tại biên bản hòa giải thành ngày 30/9/2019, giữa ông Đ, ông P đã tự nguyện đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/01/2012 và ông P đồng ý trả cho ông Đ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60.000.000 đồng. Do, đây là sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, không trái quy định của pháp luật, nên căn cứ Điều 117, 129 Bộ luật dân sự tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2012 đương nhiên vô hiệu tại thời điểm giao kết.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cu thể. Về số tiền giao nhận: Ông P có trách nhiệm giao trả ông Đ 60.000.000 đồng.

Đối với bà P1 đây là khoản nợ phát sinh trong thời kỳ hôn nhân đang tồn tại nên căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình, buộc bà P1 liên đới cùng ông P trả ông Đ 60.000.000 đồng.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ 117, 129, 131 Bộ luật dân sự, xem xét:

- Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sơn Đ, Nguyễn Thành P.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sơn Đ, ông Nguyễn Thành P lập ngày 12/01/2012 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thành P, bà Đoàn Thị Thúy P1 liên đới trả ông Nguyễn Sơn Đ số tiền 60.000.000 đồng.

- Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sơn Đ đối với số tiền 20.000.000 đồng.

Tòa án đã tiến hành thông báo thụ lý cho bà P1 đến Tòa án để tham gia phiên hòa giải nhưng bà không đến và cũng không gửi ý kiến cho Tòa án xem xét. Do đó Tòa án không tiến hành hòa giải được vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Thành P có nơi cư trú tại ấp A, xã N, huyện C, tỉnh An Giang. Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Đoàn Thị Thúy P1 được tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 228 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà P1.

[2] Qua lời trình bày và các tài liệu chứng cứ cung cấp và qua quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử xác định giữa ông Đ với ông P có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể vào ngày 12/01/2012, ông Đ có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P diện tích 3.000 m^2 đất 2L, giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng/1.000m^2, ông Đ có đưa cho ông P số tiền 80.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm văn bản, ông P có ký vào tờ chuyển nhượng, khi ông Đ yêu cầu nhận đất thì ông P bán cho người khác, đến nay ông Đ chưa nhận đất và cũng chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Từ khi ông P bán đất cho người khác có trả cho ông Đ số tiền 20.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông Đ rút lại yêu cầu đối với số tiền này. Ông P cũng thừa nhận hiện nay ông chưa hoàn thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa giao đất cho ông Đ, ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ, đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền 60.000.000 đồng, hiện nay hoàn cảnh gia đình khó khăn cho ông xin trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi dứt số tiền 60.000.000 đồng. Xét thấy việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, hai bên có làm giấy tờ, ông P không thực hiện nghĩa vụ giao đất cho ông Đ là đã vi phạm hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ. Mặt khác ông P cũng thừa nhận hiện tại còn nợ ông Đ số tiền 60.000.000 đồng và xin trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi dứt số tiền 60.000.000 đồng nhưng không được ông Đ chấp nhận. Vì vậy ông Đ yêu cầu ông P bà P1 có nghĩa vụ liên đới trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 60.000.000 đồng là phù hợp với Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, được pháp luật thừa nhận và bảo vệ.

Xét thấy trong thời gian thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông P thì giữa ông P với bà P1 là vợ chồng đã phát sinh trong thời kỳ hôn nhân là phù hợp với Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, do đó buộc bà P1 với ông P có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 60.000.000 đồng cho ông Đ là phù hợp với Điều 27 luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Từ những cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sơn Đ, buộc ông P, bà P1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đ số tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 60.000.000 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về lãi suất: Tại phiên Tòa ông Đ không yêu cầu tính lãi suất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; ông Nguyễn Thành P, bà Đoàn Thị Thúy P1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ 117, 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 26, 35, 39, 144, 147, 228, 235, 244, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sơn Đ.

- Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sơn Đ, Nguyễn Thành P.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sơn Đ, ông Nguyễn Thành P lập ngày 12/01/2012 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thành P, bà Đoàn Thị Thúy P1 liên đới trả ông Nguyễn Sơn Đ số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

- Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Sơn Đ đối với số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thành P, bà Đoàn Thị Thúy P1 phải chịu án phí 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

- Ông Nguyễn Sơn Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0013281 ngày 04/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

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 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đương sự có mặt tham gia phiên toà có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 thoả 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./.

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

Châu Vũ Sơn

Nơi nhận**:**
-TAND tỉnh An Giang;
-VKSND huyện C;
-Chi cục THADS huyện C;
-Các đương sự;
-Lưu.