

Bản án số: 161/2017/ DS-ST
Ngày: 12 -12 -2017
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
QSĐĐ và mua bán nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH***

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **TRẦN VĂN HÀI**

2. Ông **TRẦN TRUNG NHÂN**

*- Thư ký phiên tòa: Ông **PHẠM MINH TÂN** - Thư ký tòa án.*

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà: Ông **NGUYỄN VĂN HẢI** - Kiểm sát viên*

Trong ngày 12 tháng 12 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 329/2017/TLST- DS ngày 28 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 206/2017/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **HUỲNH THỊ THANH L**, sinh năm 1969.(có mặt)
Địa chỉ: ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Bà **TRẦN THỊ N**, sinh năm 1950.(vắng mặt)
Địa chỉ: ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Anh **TRẦN VĂN CH**, sinh năm 1972.(vắng mặt)

Địa chỉ: ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang

- Ông **NGUYỄN N**, sinh năm 1960.(có mặt)

Địa chỉ: ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh L trình bày: Ngày 06/01/2017 bà có nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị N 01 căn nhà số 412 kết cấu vách ván, mái ngói, nền gạch tàu, cột cây gắn liền với diện tích đất khoảng 64m². Tọa lạc tại số 412, ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang, phần đất thuộc thửa số 107, diện tích

61,4m², giá chuyển nhượng là 145.000.000 đồng. Bà đã thanh toán trước cho bà N 45.000.000đồng, việc mua bán 02 bên có lập hợp đồng thỏa thuận với nhau ngày 06/01/2017. Đến ngày 28/02/2017 bà đến gặp bà N yêu cầu lập thủ tục chuyển quyền sang tên căn nhà gắn liền với thửa đất số 107 và thanh toán hết số tiền còn lại thì bà N không chịu.

Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2017 giữa bà với bà Trần Thị N. Yêu cầu bà N trả lại 45.000.000đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà đã thanh toán.

Tại phiên tòa hôm nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 06/01/2017 với bà N. Buộc bà N trả lại bà 40.000.000đồng.

- Bị đơn bà Trần Thị N dù được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lời trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Ch dù được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lời trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn N tại tờ tự khai và tại phiên tòa trình bày: Ông là xe ôm có đi gởi tiền cho anh Trần Văn Ch vào ngày 07/01/2017, số tiền là 5.000.000đồng theo yêu cầu bà L. Việc bà L khởi kiện bà N, ông Ch ông không khiếu nại gì.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2017 giữa bà Huỳnh Thị Thanh L với bà Trần Thị N, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L buộc bà N trả 40.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

Về quan hệ pháp luật: Tại phiên tòa hôm nay, bà L trình bày ngày 06/01/2017 bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng nhà ở của bà Trần thị N nhưng do bà không biết bà đã mua hợp đồng bán sẵn ở ngoài về ghi nên nội dung để nhà mua bán nhà ở. Bà yêu cầu hủy hợp đồng trên do đó HĐXX xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở.

Về tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Ch mặc dù được triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà N, anh Ch.

Tại phiên tòa hôm nay bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán ngày 06/01/2017 giữa bà với bà Trần Thị N. Yêu cầu bà N trả lại 40.000.000đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà đã thanh toán. Đối với số tiền 5.000.000đồng bà chuyển vào tài khoản anh Ch bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án. Xét thấy đây là quyền tự định đoạt của đương sự phù hợp với qui định tại Điều 244 Bộ Luật tố tụng dân sự nên ghi nhận.

Về nội dung: Xét thấy các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSD đất và nhà ở nhưng không tuân thủ qui định pháp luật dân sự về hình thức hợp đồng, nội dung mua hợp đồng cũng không rõ ràng theo qui định tại 502 Bộ luật dân sự, Điều 122, 123 Luật nhà ở. Các bên cũng chưa thực hiện việc giao tài sản và thanh toán tiền mua bán xong. Nên việc hợp đồng trên đã bị vô hiệu theo qui định tại Điều 129, 131 Bộ luật dân sự. Bà L yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu bà N trả lại bà 40.000.000 đồng cũng phù hợp với qui định pháp luật. Đối với bà Trần Thị N và anh Trần Văn Ch từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay dù được tổng đạt đầy đủ văn bản tố tụng của Tòa án theo qui định pháp luật nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không có ý kiến gì về việc bà L khởi kiện. Đây là các đương sự tự từ bỏ quyền bảo vệ quyền, lợi ích của mình nên có thiệt thòi gì tự gánh chịu. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà L.

Xét lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè phù hợp với nhận định của nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

- Về án phí: Hoàn lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã đóng. Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 227, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 131, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 122, 123 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết 326/NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh L.

Hủy hợp đồng mua bán, trao đổi, tặng cho nhà ở ngày 06/01/2017 giữa bà Huỳnh Thị Thanh L và bà Trần Thị N.

- Buộc bà Trần Thị N phải trả cho bà Huỳnh Thị Thanh L số tiền 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà N chậm trả tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ Luật dân sự tương ứng thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Về án phí: Bà Trần Thị N phải chịu 2.000.000 (Hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại bà Huỳnh Thị Thanh L 1.125.000 (Một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 07277 ngày 28/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè.

- Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng đối với người vắng mặt thời hạn trên tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các 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:

- *Đương sự;*
- *VKSND huyện Cái Bè;*
- *Chi cục THADS huyện Cái Bè;*
- *Lưu.*

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

TRẦN TÚ ANH

