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: 55/2020/DS-ST
Ngày: 19-5-2020
"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 CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Kim Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1/- Ông Trần Minh Triển

2/- Ông Lương Văn Cẩu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Thương 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 19 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2018/TLST–DS ngày 11 tháng 7 năm 2018 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 03 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn I, sinh năm: 1950 (có mặt)

Nơi cư trú: Số A, Tổ B, ấp T, Thị Trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1963 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm : 1957 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tờ tự khai cùng ngày 14/6/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Trần Văn I trình bày: Vào ngày 12/8/2016 vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ có thỏa thuận bán cho ông một phần đất ở có diện tích 255,7m^2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05006 QSDĐ/mG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/4/2001 do ông Nguyễn Văn C đứng tên với số tiền

thỏa thuận 100.000.000đồng, ông đã trả đủ tiền cho ông C, bà Đ. Ông C, bà Đ có giao bản chính giấy chứng nhận cho ông giữ, hai bên có làm hợp đồng mua bán tài sản ký ngày 12/8/2016 và biên nhận nhận tiền của ông, thỏa thuận trong vòng 30 ngày sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông, nhưng kể từ khi nhận đủ tiền đến nay ông C, bà Đ không thực hiện lời hứa, không làm thủ tục cho ông, cứ hẹn lần hẹn lựa, nại ra nhiều lý do, cuối cùng né tránh không cho ông gặp mặt kéo dài cho đến nay. Nay ông yêu cầu ông C, bà Đ làm thủ tục chuyển nhượng 255,7m^2 đất trên cho ông; đến ngày 19/3/2020 ông I thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông C, bà Đ làm thủ tục chuyển nhượng mà chỉ yêu cầu ông C, bà Đ trả lại cho ông 100.000.000 đồng đã nhận, ông đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Đ.

*** Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ:** Sau khi thụ lý vụ kiện Tòa án có tống đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng phía bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ đều vắng mặt không có lý do, cũng không cung cấp lời khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn sơ thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn I số tiền 100.000.000 đồng và ông C, bà Đ phải chịu án phí theo quy định.

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 tụng tại phiên tòa, hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ là bị đơn trong vụ kiện đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ông Trần Văn I khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ làm thủ tục chuyển nhượng 255,7m^2 đất trên cho ông; đến ngày 19/3/2020 và tại phiên tòa hôm nay ông I thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông chỉ yêu cầu ông C, bà Đ trả lại cho ông 100.000.000 đồng đã nhận, ông đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Đ. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được xem xét, chấp nhận.

Tuy phía ông C, bà Đ vắng mặt tại phiên tòa, song căn cứ vào các chứng cứ nguyên đơn cung cấp như: Hợp đồng mua bán tài sản ký ngày 12/8/2016, biên nhận nhận tiền ngày 12/6/2016, bản chính giấy chứng quyền sử dụng đất 255,7m^2 do ông Nguyễn Văn C đứng tên quyền sử dụng cho thấy thực tế hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thật, quá trình thực hiện hợp đồng thì phát sinh tranh chấp. Xét về nội dung hợp đồng thì thấy các bên không tuân thủ quy định pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất vi phạm điều 167 luật đất đai năm 2013 và điều 689 bộ luật dân sự 2005, hai bên chỉ làm giấy tay mua bán không qua công chứng chứng thực theo quy định pháp luật, nên căn cứ vào hướng dẫn tại mục 2.3 của Nghị Quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 thì hợp đồng vô hiệu kể từ khi xác lập và nghĩ nên áp dụng điều 137 BLDS để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên hai bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Tuy nhiên tại đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 19/3/2020 và tại phiên tòa hôm nay ông Trần Văn I không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng chỉ yêu cầu ông C và bà Đ trả lại 100.000.000 đồng đã nhận và ông đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, bà Đ. Do đó nghĩ nên chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn theo hướng có lợi cho bị đơn là hoàn toàn phù hợp.

[3] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 5 % án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông Trần Văn I.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điều 121, 124, 127, 137, 689, 691 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 luật đất đai 2013; Các Điều 26, 35, 39, 91, 93, 94, 147, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị Quyết số 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định 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 của ông Trần Văn I.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn I số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Ông Trần Văn I có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ bản chính một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05006 QSDĐ/mG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/4/2001 diện tích 255,7m^2 cho ông Nguyễn Văn C.

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.

- Về án phí: Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn I có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (19/5/2020). ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Đ có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết 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 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 dân sự 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 vụ án.

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

(đã ký)

Phan Thị Kim Hoa