TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GÒ QUAO** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2023/DSST
Ngày: 29-5-2023
"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 GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Thanh.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Lương Thị Hồng Hạnh;
2. Ông Lý Tuấn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghĩa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao tham gia phiên toà**: Bà Nguyễn Thị Cúc - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 191/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/QĐST-DS ngày 10/5/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn Út E, sinh năm 1979 và bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1978 (đều có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 8, xã V, huyện G, tỉnh K.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị L1, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 9, xã V, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Văn Út E và bà Trần Thị Kim L trình bày: Nguyên vào ngày 17/9/2021 thì vợ chồng tôi có chuyển nhượng đất của bà Phan Thị L1 diện tích đất là ngang 12,5 mét x dài 65 mét, loại đất cây năm, đất tọa lạc tại ấp 9, xã V, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang với giá là 125.000.000 đồng và hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và vợ chồng tôi giao tiền cho bà L1 nhiều được số tiền là 115.000.000 đồng, còn thiếu 10.000.000 đồng là khi làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất xong thì vợ chồng tôi giao đủ cho bà L1. Sau khi vợ chồng tôi giao bà L1 số tiền 115.000.000

đồng thì vợ chồng tôi yêu cầu bà L1 phải làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất nhưng bà L1 lại hứa lần, hứa lựa không chịu tách giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng tôi nên vợ chồng tôi yêu cầu bà L1 trả tiền lại cho vợ chồng tôi và bà L1 đồng ý trả tiền lại cho vợ chồng tôi nhưng bà cũng hứa mà không chịu trả.

Ngày 07/6/2022 vợ chồng tôi yêu cầu ấp 9, xã V giải quyết nên đến ngày 08/6/2022 ấp 9, xã V tiến hành hòa giải thì bà L1 hứa trong vòng 3 tháng (tức là đến ngày 08/9/2022) sẽ tách giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng tôi nếu bà L1 không làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng tôi thì bà đồng ý trả lại cho vợ chồng tôi một lần số tiền là 115.000.000 đồng và tiền lãi. Đến hẹn ngày 08/9/2022 thì bà L1 không tách giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng tôi và cũng không trả tiền. Đến ngày 12/9/2022 thấy bà L1 không có động thái gì nên vợ chồng tôi yêu cầu ấp 9, xã V hòa giải lần 2.

Đến ngày 20/9/2022 ấp 9, xã V tiến hành hòa giải lần 2 thì bà L1 nói đất đai tranh chấp không chuyển nhượng cho vợ chồng tôi nữa và bà L1 lại hẹn trong 45 ngày sẽ trả đủ cho vợ chồng tôi số tiền 115.000.000 đồng nhưng vợ chồng tôi không đồng ý vì bà L1 đã hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện đúng lời hứa. Từ khi giao tiền đặt cọc đến nay vợ chồng tôi không canh tác đất hay thu được hoa lợi gì trên mảnh đất trên hết.

Nay, vợ chồng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2021 giữa vợ chồng tôi và bà Phan Thị L1 và buộc bà L1 phải trả lại cho vợ chồng tôi số tiền là 115.000.000đ (một trăm mười lăm triệu đồng) và yêu cầu tính lãi suất phát sinh theo quy định của Nhà nước. Hơn nữa, vợ chồng tôi yêu cầu bà L1 phải trả cho tôi số tiền 115.000.000 đồng và lãi trong 01 tháng là hết chứ bà L1 yêu cầu trong 3 tháng trả hết số tiền 115.000.000 đồng và lãi thì vợ chồng tôi không đồng ý.

***Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 14/02/2023 và tại phiên tòa bị đơn bà Phan Thị L1 trình bày*:** Tôi xác định vào ngày 17/9/2021 tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Út E, bà L diện tích đất là 812,5 m^2 (ngang 12,5 mét x dài 65 mét) với giá là 125.000.000 đồng. Đồng thời, ông Út E, bà L đã giao trước cho tôi trước khi làm giấy tay chuyển nhượng đất vào ngày 17/9/2021 số tiền là 115.000.000 đồng còn 10.000.000 đồng để làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tôi chuyển nhượng đất ông Út E, bà L thì đến nay chưa tách giấy CNQSD đất được là đất tôi có tranh chấp với người em chồng nên từ đó không tách giấy cho ông Út E, bà L được. Nay ông Út E, bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và vợ chồng ông Út E và bà L thì tôi cũng đồng ý. Đồng thời, tôi cũng đồng ý trả lại cho ông Út E, bà L số tiền là 115.000.000 đồng và cam kết trong vòng 2 tháng sẽ trả hết số tiền 115.000.000 đồng này cho ông Út E, bà L, nếu trong vòng 2 tháng mà tôi không trả đủ số tiền

trên thì tôi đồng ý trả lãi theo quy định của Nhà nước. Đối với yêu cầu tính lãi suất của ông Út E, bà L thì tôi cũng đồng ý vì tôi nhận tiền của ông bà mà không tách giấy là lỗi của tôi nhưng tôi yêu cầu ông Út E, bà L miễn không tính lãi vì không có khả năng trả lãi nữa. Hơn nữa, ông Út, bà L yêu cầu tôi trong 01 tháng sẽ trả hết số tiền 115.000.000 đồng và lãi thì tôi lo tiền không kịp thời gian.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã tuân thủ các thủ tục về thụ lý vụ án, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết của Tòa án cũng như các thủ tục hòa giải, thủ tục tố tụng tại phiên tòa là đúng theo qui định. Đối với đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cũng còn một số vi phạm như: Vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử nên đề nghị Tòa án khắc phục sau này.

Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự cũng như tại phiên tòa hôm nay, đối chiếu với các quy định của pháp luật Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đỗ Văn Út E và bà Trần Thị Kim L đối với bị đơn bà Phan Thị L1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2021 giữa ông Đỗ Văn Út E và bà Trần Thị Kim L và bà Phan Thị L1 vô hiệu. Buộc bà Phan Thị L1 phải trả cho ông Đỗ Văn Út E và bà Trần Thị Kim L số tiền là 115.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ông Đỗ Văn Út E và bà Trần Thị Kim L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu buộc bà Phan Thị L1 phải trả ông bà số tiền đã nhận nên quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Hai bên đương sự đã thừa nhận là bà Phan Thị L1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Văn Út E và bà Trần Thị Kim L diện tích đất là 812,5m^2 (ngang là 12,5 mét x dài 65 mét) là đúng sự thật. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Út E, bà L và bà L1 thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2021 mà hai bên đã ký.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Đỗ Văn Út E và bà Trần Thị Kim L và bà Phan Thị L1 hợp đồng được giao kết thực hiện trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng các đương sự không tuân thủ đúng theo quy định của hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên chỉ làm giấy tay. Đồng thời, ông Út E, bà L đã giao trước cho bà L1 số tiền là 115.00.000 đồng còn lại 10.000.000 đồng khi nào làm xong thủ tục tách giấy CNQSD đất sẽ giao đủ. Mặc khác, bà Lệ cũng chưa giao đất cho ông Út E, bà L để canh tác là ảnh hưởng đến quyền lợi ông Út E, bà L. Lẽ ra, khi ông Út E, bà L giao tiền cho bà L1 thì bà L1 phải có nghĩa vụ giao đất cho ông Út E, bà L nhưng bà L1 không thực hiện để kéo dài đến nay. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án giữa ông Út E, bà L và bà L1 cũng thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/9/2021. Đồng thời, bà Phan Thị L1 cũng đồng ý trả lại cho ông Đỗ Văn Út E, bà Trần Thị Kim L số tiền là 115.000.000 đồng. Hơn nữa, ông Út E, bà L yêu cầu bà L1 giao đất hoặc trả tiền nhiều lần nhưng bà L1 hứa mà không thực hiện. Do đó, cần buộc bà Phan Thị L1 phải trả lại cho ông Đỗ Văn Út E, bà Trần Thị Kim L số tiền là 115.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về lãi suất:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự thấy rằng: Trước khi hai bên làm giấy tay chuyển nhượng đất vào ngày 17/9/2021 thì vợ chồng ông Út E, bà L đã giao trước cho bà L1 hai lần với số tiền là 30.000.000 đồng. Sau đó, đến ngày 17/9/2021 thì hai bên làm giấy tay chuyển nhượng thì vợ chồng ông Út E, bà L giao tiếp số tiền là 80.000.000 đồng nữa nhưng bà L1 cũng không giao đất. Tiếp đến ngày 15/01/2022 thì vợ chồng ông Út E, bà L giao thêm 5.000.000 đồng nữa nên tổng số tiền mà thì vợ chồng ông Út E, bà L đã giao là 115.000.000 đồng nhưng bà L1 cũng tiếp tục không giao đất. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì đất của bà L1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L1 lại chuyển nhượng cho ông Út E, bà L và đất có tranh chấp nên ở đây có sự lừa dối. Khi bà L1 không giao đất cho ông Út E, bà L nên ông Út E, bà L yêu cầu trả tiền lại thì bà L1 đồng ý trả và hứa nhưng không thực hiện. Do đó, ông Út E, bà L yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết thì bà L1 lại tiếp tục hứa nữa mà không thực hiện nên ông Út E, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại Tòa án thì bà L1 cũng hứa trong 3 tháng sẽ thanh toán hết tiền cho ông Út E, bà L nhưng đến nay bà L1 cũng không thực hiện. Từ đó, cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Út E, bà L và bà L1 vô hiệu là lỗi toàn bộ thuộc về bà L1 nên bà L1 phải chịu lãi của số tiền đã nhận là có căn cứ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Phan Thị L1 cũng đồng ý trả lãi cho ông Út E, bà L nhưng bà cho rằng không có khả năng trả vốn nên xin ông Út E, bà L miễn lãi nhưng không được ông Út E, bà L đồng ý nên yêu cầu này của bà L1 không được chấp nhận. Do đó, việc ông Út E, bà L yêu cầu tính lãi suất của từng lần giao tiền đến ngày xét xử là phù theo quy định của pháp luật.

Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015: "*Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ*".

Đối chiếu quy định trên thì lãi suất cho phép là 10%/năm : 12 tháng = 0,83%/tháng nên thời gian tính lãi suất như sau:

Số tiền là 20.000.000 đồng tính từ ngày 26/5/2021 đến ngày xét xử là ngày 29/5/2023 là 26 tháng 03 ngày: (20.000.000 đồng x 0,83%/tháng) x 26 tháng 03 ngày = 4.332.599 đồng.

Số tiền là 10.000.000 đồng tính từ ngày 17/7/2021 đến ngày xét xử là ngày 29/5/2023 là 22 tháng 12 ngày: (10.000.000 đồng x 0,83%/tháng) x 22 tháng 12 ngày = 1.859.200 đồng.

Số tiền là 80.000.000 đồng tính từ ngày 17/9/2021 đến ngày xét xử là ngày 29/5/2023 là 20 tháng 12 ngày: (80.000.000 đồng x 0,83%/tháng) x 20 tháng 12 ngày = 13.545.599 đồng.

Số tiền là 5.000.000 đồng tính từ ngày 15/01/2022 đến ngày xét xử là ngày 29/5/2023 là 16 tháng 14 ngày: (5.000.000 đồng x 0,83%/tháng) x 16 tháng 14 ngày = 883.366 đồng.

Tổng cộng là 20.420.764 đồng làm tròn là 20.421.000 đồng.

[4] Tại phiên tòa sau khi nghe lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và đại diện Viện kiểm sát có quan điểm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn Út E, bà Trần Thị Kim L đối với bị đơn bà Phan Thị L1 nên buộc bà Phan Thị L1 trả lại cho ông Út E và bà L số tiền là 135.421.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi mốt nghìn đồng).

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 án 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.

[4] Về án phí DSST: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 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.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Út E, bà Trần Thị Kim L được chấp nhận nên bà Phan Thị L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 135.421.000đ x 5% = 6.771.050 đồng làm tròn là 6.771.000 đồng nhưng bà Phan Thị L1 là người cao tuổi được chính quyền địa phương xác nhận nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do đó, bà Phan Thị L1 được miễn toàn bộ án phí.

Ông Đỗ Văn Út E, bà Trần Thị Kim L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp là 2.875.000đ (hai triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo

biên lai thu tiền số 0001903 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 11, Điều 116, Điều 122, Điều 129, Điều 131 và Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 12 Luật đất đai sửa đổi bổ, sung năm 2013; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Út E, bà Trần Thị Kim L và bà Phan Thị L1 vô hiệu.

Buộc bà Phan Thị L1 phải trả cho ông Đổ Văn Út E và bà Trần Thị Kim Liên số tiền là 135.421.000 đồng (một ba mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi mốt nghìn đồng).

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 án 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.

2. Về án phí DSST là: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Út E, bà Trần Thị Kim L được chấp nhận nên bà Phan Thị L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 135.421.000đ x 5% = 6.771.050 đồng làm tròn là 6.771.000 đồng nhưng bà Phan Thị L1 là người cao tuổi được chính quyền địa phương xác nhận nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do đó, bà Phan Thị L1 được miễn toàn bộ án phí.

Ông Đỗ Văn Út E, bà Trần Thị Kim L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp là 2.875.000đ (hai triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001903 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án là ngày 29/5/2023. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

"Trường hợp bản án 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, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a, Điều 7b Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; 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 Gò Quao;
- Chi cục THADS huyện Gò Quao;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Hoài Thanh