TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2023/DS-ST
Ngày: 12-7-2023
V/v tranh chấp dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Võ Thị Ngọc Minh**;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Nguyễn Thị Phượng**;

2. Ông **Phan Quốc Tiến**;

- *Thư ký ghi biên bản phiên toà*: Bà **Hồ Thị Đào** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa*: Bà **Phan Thị Thu Trang** – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 676/2022/TLST-DS, ngày 18 tháng 11 năm 2022, về việc: "*Tranh chấp dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 227a/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 41a/2023/QĐST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Lê Quang V, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Tổ 47, khóm 5, Phường 6, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của anh V: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số 22, đường N, Phường 2, thành phố C, tỉnh Đ. Là đại diện theo ủy quyền 25/6/2022).

Bị đơn:

1/ Bà Lê Thị B, sinh năm 1955;

2/ Ông Nguyễn Chí K, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Quang T, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Tổ 47, khóm 5, Phường 6, thành phố C, tỉnh Đ.

(Anh V, anh H, bà B, anh K, ông T có mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn anh Lê Quang V có Anh Trần Đình H là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngày 10/01/2022, bà Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Chí K, thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Quang T (cha anh V) và anh V mỗi người một nền nhà diện tích khoảng 108 m^2 (ngang 6m x dài 18m, đất thổ cư 100%) tọa lạc tại tổ 3, ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Đ, Giá chuyển nhượng mỗi nền 388.800.000 đồng. Tổng cộng 02 nền số tiền 777.600.000 đồng. Theo thỏa thuận thì anh V và ông T đặt cọc trước cho bà B và ông K số tiền 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại khi sang tên thì ông T và anh V sẽ trả đủ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà B, ông K và anh V, ông T chỉ làm giấy viết tay, không có công chứng chứng thực. Vì thời điểm này bà B, ông K chưa hoàn thành thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất để đến Phòng công chứng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bà B, ông K cam kết trong vòng 03 tháng kể từ ngày đặt cọc sẽ đến Phòng công chứng tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật, để anh V và ông T được đứng tên quyền sử dụng đất. Do bà B, ông K nói cần tiền nên đã yêu cầu anh V và ông T đưa thêm tiền làm chi phí, cụ thể như sau: Ngày 15/01/2022, anh V và ông T đưa thêm tiền cọc cho ông K số tiền 110.000.000 đồng. Ngày 25/02/2022, đưa thêm số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 20/3/2022 đưa số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà B, ông K đã nhận của anh V và ông T là 510.000.000 đồng. Trong đó số tiền của anh V là 388.800.000 đồng (trả đủ giá trị diện tích đất nhận chuyển nhượng). Tuy nhiên đến nay đã quá thời hạn theo thỏa thuận nhưng bà B, ông K vẫn chưa hoàn tất các thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho anh V theo quy định của pháp luật.

Nay anh V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết: Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 10/01/2022 giữa ông Lê Quang V và bà Lê Thị B, Ông Nguyễn Chí K là giao dịch dân sự vô hiệu. Yêu cầu bà B, Ông Nguyễn Chí K liên đới trả cho anh V số tiền 388.800.000 đồng. Không yêu cầu phạt cọc.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị B và anh Nguyễn Chí K trình bày như sau:

Ngày 10/01/2022, bà B và anh K thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Quang T (cha anh V) 02 nền, mỗi nền diện tích khoảng 108 m^2 (ngang 6m x dài 18m, đất thổ cư 100%) tọa lạc tại tổ 3, ấp 1, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Giá chuyển nhượng mỗi nền 388.800.000 đồng. Tổng cộng 02 nền số tiền 777.600.000 đồng. Theo thỏa thuận thì ông T đặt cọc trước cho bà B và ông K số tiền 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại khi sang tên thì ông T sẽ trả đủ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà B, ông K và ông T chỉ làm giấy viết tay, không có công chứng chứng thực.

Do bà B, anh K nói cần tiền nên đã yêu cầu ông T đưa thêm tiền làm chi phí, cụ thể như sau: Ngày 15/01/2022, ông T đưa thêm tiền cọc cho anh K số tiền 110.000.000 đồng. Ngày 21/02/2022, đưa thêm số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 29/01/2022 đưa thêm số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 20/3/2022 đưa số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà B, anh K đã nhận của ông T là 510.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền này là của ông T, anh V không có đưa ra khoản tiền nào.

Việc thỏa thuận của ông T và anh V mỗi người một nền sau khi chuyển nhượng là thỏa thuận riêng của hai người. Bà B và anh K chỉ có thỏa thuận chuyển nhượng đất trực tiếp với ông T và nhận tiền từ ông T. Nay anh V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V, bà B, ông K vô hiệu thì bà B và anh K không đồng ý.

Tại phiên toà, bà B và anh K đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022. Bà B và anh K đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông T là 510.000.000 đồng. Không đồng ý trả tiền cho anh V, vì việc chuyển nhượng này là giữa bà B, anh K với ông T, không liên quan gì đến anh Lê Quang V.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T trình bày như sau:

Ngày 10/01/2022, bà Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Chí K thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Quang T hai nền nhà, mỗi nền diện tích khoảng 108 m^2 (ngang 6m x dài 18m, đất thổ cư 100%) tọa lạc tại tổ 3, ấp 1, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, Giá chuyển nhượng mỗi nền 388.800.000 đồng. Tổng cộng 02 nền số tiền 777.600.000 đồng. Theo thỏa thuận thì ông T đặt cọc trước cho bà B và ông K số tiền 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại khi sang tên thì ông T sẽ trả đủ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà B, anh K và ông T chỉ làm giấy viết tay, không có công chứng chứng thực. Ông T dự định sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng xong sẽ tách cho anh V một nền nhà vì vậy mới để anh V ký tên vào tờ hợp đồng mua bán đất để sau này Vinh nhận nền nhà có vị trí như sơ đồ đã vẽ trong tờ hợp đồng mua bán đất chứ không phải Vinh là người cùng ông thực hiện việc chuyển nhượng với bà B và anh K.

Do bà B, anh K nói cần tiền nên đã yêu cầu ông T đưa thêm tiền làm chi phí, cụ thể như sau: Ngày 15/01/2022, ông T đưa thêm tiền cọc cho anh K số tiền 110.000.000 đồng. Ngày 21/02/2022, đưa thêm số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 29/01/2022 đưa thêm số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 20/3/2022 đưa số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà B, anh K đã nhận của ông T là 510.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền này là của ông T, anh V không có đưa ra khoản tiền nào.

Anh V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V, bà B, ông K vô hiệu thì ông T không đồng ý.

Nay ông T yêu cầu bà B và anh K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Quang T hai nền nhà, mỗi nền diện tích khoảng 108 m^2

(ngang 6m x dài 18m, đất thổ cư 100%) tọa lạc tại tổ 3, ấp 1, xã T, huyện C, tỉnh Đ.

Tại phiên toà, do bà B và anh K yêu cầu huỷ thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tờ hợp đồng mua bán đất ngày 15/01/2022 thì ông T đồng ý. Ông đồng ý nhận lại đủ số tiền là 510.000.000 đồng đã đưa cho bà B và anh V. Không yêu cầu phạt cọc hay bồi thường chênh lệch giá.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ như sau:

* Tài liệu, chứng cứ anh Lê Quang V nộp cho Tòa án: Tờ hợp đồng mua bán đất ngày 10/01/2022 (Bản chính);

Các tài liệu trong hồ sơ các đương sự thống nhất. Không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ và không yêu cầu thu thập thêm tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành tốt pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị B và ông Lê Quang T, ông Lê Quang V. Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Quang V về việc buộc bà B và anh K trả cho anh số tiền 388.800.000 đồng. Buộc bà Lê Thị B, anh Nguyễn Chí K trả cho ông Lê Quang T tiền 510.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Lê Quang T, anh Lê Quang V, đồng thời yêu cầu được nhận số tiền 388.800.000 đồng. Bị đơn bà Lê Thị B yêu cầu được liên đới với anh K trả cho ông T số tiền là 510.000.000 đồng. Ngoài ra, các đương sự không ai có yêu cầu nào khác nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố Tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đ. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022 giữa anh Lê Quang V, ông Lê Quang T và bà Lê Thị B và đồng thời yêu cầu bà Lê Thị B, anh Nguyễn Chí K trả số tiền 388.800.000 đồng; Hội đồng xét xử nhận định:

[3] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V, ông T và bà B làm bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực là không phù hợp theo quy định tại Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[4] Về nội dung của hợp đồng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của bà B. Do đó, ngày 10/01/2022 bà B ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là phù hợp theo quy định tại Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

[5] Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của anh V là Anh Trần Đình H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022 và ông Lê Quang T, bà Lê Thị B đồng ý là có cơ sở chấp nhận.

[6] Anh V cho rằng anh đã giao đủ tiền cho bà B một nền số tiền là 388.800.000 đồng. Nhưng anh không chứng minh được nguồn gốc số tiền trên cũng như không chứng minh được số tiền đã đưa cho bà B và anh K là của anh.

Trong khi đó, bà B và anh K là người trực tiếp nhận tiền thì chỉ thừa nhận, nhận tiền trực tiếp từ ông T. Bên cạnh đó, tại trang 3 và trang 4 của Tờ hợp đồng mua bán đất thì anh K có ghi rõ "… ngày 15/01/2022 tôi có nhận của anh Lê Quang T thêm tiền cọc 110.000.000 đồng." ; "… ngày 21/2/2022 tôi có nhận của anh Lê Quang T thêm tiền cọc 50.000.000 đồng"; "… ngày 29/1/2022 tôi Nguyễn Chí K có nhận của anh Lê Quang T số tiền 50.000.000 đồng. Cả anh V, ông T, bà B, anh K đều thống nhất chỉ có lần đầu ngày 10/01/2022 và lần cuối ngày 20/03/2022 thì anh V có đi cùng ông T nhưng tiền thì do ông T trực tiếp đưa. Do đó, yêu cầu của anh V là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Ông T cho rằng ông và anh V là cha con, khi còn thuận thảo thì ông có hứa cho anh V một nền nhà nên mới ghi tên anh V vào tờ hợp đồng mua bán đất. Tuy nhiên, sau này anh V và ông T có mâu thuẫn và hợp đồng giữa bà B cũng huỷ, do đó ông yêu cầu nhận lại số tiền đã giao và không đồng ý tiếp tục cho anh V là có cơ sở nên chấp nhận.

[8] Bà B, anh K thống nhất giao lại số tiền 510.000.000 đồng cho ông T là phù hợp nên chấp nhận. Do đó, buộc Buối, anh K có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền 510.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 288 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[9] Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022. Không chấp nhận yêu cầu của anh V về việc buộc bà B và anh K liên đới trả cho anh số tiền 388.800.000 đồng. Buộc bà B, anh K có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 510.000.000 đồng.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp như đã phân tích trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về án phí:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí - lệ phí Tòa án thì:

Do anh V không được chấp nhận số tiền là 388.800.000 đồng nên anh V phải chịu 19.440.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0014650 ngày 17/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Anh V phải nộp thêm số tiền là 19.140.000 đồng.

Bà Lê Thị B, anh Nguyễn Chí K phải liên đới trả cho ông T số tiền là 510.000.000 đồng nên bà B, anh K phải liên đới chịu 25.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Chí K phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 12.750.000 đồng (Mười hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Do bà Lê Thị B là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 117, Điều 288, Điều 423, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Lê Quang V.

1.1 Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022 giữa ông Lê Quang T, anh Lê Quang V và bà Lê Thị B.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Quang V về việc buộc bà Lê Thị B, anh Nguyễn Chí K liên đới trả cho anh số tiền 388.800.000 đồng (ba trăm tám mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng).

2. Buộc bà Lê Thị B, anh Nguyễn Chí K có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Quang T số tiền 510.000.000 đồng (Năm trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Anh Lê Quang V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 19.440.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0014650 ngày 17/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Anh V phải nộp thêm số tiền là 19.140.000 đồng (Mười chín triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng).

Anh Nguyễn Chí K phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 12.750.000 đồng (Mười hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Lê Thị B là người cao tuổi nên được miễn.

4. Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 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 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày được tống đạt bản án 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b 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:
- Các đương sự;
- VKSND HCL;
- Toà án Tỉnh;
- Lưu (M).

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

Võ Thị Ngọc Minh