

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 126/2018/DS-ST
Ngày: 26-7-2018
V/v Tranh chấp về 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 PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thế Văn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Sơn Hùng

Ông Nguyễn H Tuấn

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tâm Nhân - Thư ký Toà án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 274/2017/TLST – DS ngày 22 tháng 12 năm 2017 về việc Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2018/QĐXX – ST ngày 15 tháng 05 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Phan Hòa L (Hiếu), sinh năm 1977 nơi cư trú: Tổ 03, ấp B Thới, xã B Thủy, huyện Châu Phú, An Giang. *có mặt.*

Bị đơn:

1. Ông Phan Thiện K, sinh năm 1970 *vắng mặt.*

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1970 *có mặt.*

Cùng cư trú: Số 253, tổ 16, ấp Phú Hiệp, thị trấn Chợ Vàm, huyện Phú Tân, An Giang

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1973 nơi cư trú: Tổ 03, ấp B Thới, xã B Thủy, huyện Châu Phú, An Giang. *có mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 09 năm 2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/10/2015 của nguyên đơn ông Phan Hòa L trình bày: Ngày 01/11/2009, ông Phan Thiện K và vợ bà Nguyễn Thị B có chuyển nhượng cho ông 5 công tằm cắt

(6.480m²) đất tọa lạc xã B Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang với số tiền 250.000.000 đồng, có làm giấy tay do ông K ký tên. Ông K cùng bà B trực tiếp nhận tiền mặt đủ một lần có cha mẹ, anh em, con ông K chứng kiến. Ông đã nhận đất làm từ năm 2009 đến nay. Ông nhiều lần yêu cầu làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông K bà B không thực hiện.

Nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.480m², vợ chồng ông K bà B có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho ông.

Bản tự khai ngày 14 tháng 12 năm 2015 của bị đơn ông Phan Thiện K và bà Nguyễn Thị B trình bày: Vợ chồng ông được ông bà nội cho 8.000m² đất nông nghiệp tọa lạc xã B Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01744/fF ngày 23/11/1995 do ông K đứng tên. Năm 2009, do cần tiền làm ăn nên ông K tự ý bán 05 công tầm cắt (6.480m²) cho ông L (là anh em chú bác với ông) với số tiền 250.000.000 đồng nhưng lúc chuyển nhượng làm giấy tay chỉ một mình ông K ký tên và không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi làm xong giấy chuyển nhượng ông K đã giao đất cho ông L canh tác đến nay nhưng do bà B không đồng ý chuyển nhượng nên không thể sang tên được. Nay vợ chồng ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2009 giữa ông K và ông L là vô hiệu và xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim B trình bày: Bà và chồng là ông L có nhận chuyển nhượng của ông K bà B 6.480m² đất tọa lạc xã B Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang với số tiền 250.0000.000 đồng nhưng bà để chồng là ông L đứng tên giấy chuyển nhượng. Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông K bà B.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn bà B yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông K vô hiệu; bà trả lại tiền cho ông L 250.000.000 đồng; ông L trả lại đất cho vợ chồng bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến:

+Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng những quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cần rút kinh nghiệm khắc phục việc không đề nghị Chánh án ra quyết định gia hạn thời hạn chuẩn xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử gửi Viện kiểm sát không đúng thời hạn luật định.

+Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 122, Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 01/11/2009 giữa ông Phan Hòa L và ông Phan Thiện K là vô hiệu. Buộc ông K bà B trả lại tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng và bồi thường ½ tiền chênh lệch do giá đất tăng lên cho. Ông L có nghĩa vụ giao lại cho ông K bà B đất chuyển nhượng đang sử dụng 6.642m² đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về thủ tục tố tụng:

Ông Phan Thiện K là bị đơn, đã được Tòa án triệu tập xét xử lần thứ ba nhưng không có mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông K theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]Về nội dung giải quyết vụ án:

Các bên thống nhất ông K có chuyển nhượng cho ông L 5 công tằm cắt ($6.480m^2$) đất nông nghiệp tọa lạc xã B Phú, huyện Châu Phú, An Giang với số tiền 250.000.000 đồng theo giấy tay 01/11/2009. Ông K đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, ông L đã nhận đất sử dụng từ năm 2009 đến nay. Sau khi làm giấy tay chuyển nhượng, bà B là vợ ông K không đồng ý lập thủ tục sang tên cho ông L đất chuyển nhượng. Từ đó, dẫn đến tranh chấp, ông L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K bà B không đồng ý, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng $6.480m^2$ đất vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng $6.480m^2$ đất giữa ông L và ông K được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, tuy nhiên đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông K bà B nhưng khi chuyển nhượng chỉ có ông K thỏa thuận, không có sự đồng ý của bà B là vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là các bên có nghĩa vụ hoàn trả nhau những gì đã nhận, bên gây thiệt hại phải bồi thường. Ông K bà B cùng nhận tiền của ông L 250.000.000 đồng nên có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận; ông L trả lại ông K bà B đất thực tế đang sử dụng $6.642m^2$ tọa lạc xã B Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang thuộc thửa 413, 428, 429 tờ bản đồ số 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1744/ff do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp ngày 23/11/1996 gồm các điểm 1, 2, 3, 4 bản trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 02/03/2017. Theo biên bản định giá ngày 18/7/2018, đất chuyển nhượng có giá thị trường là 61.000.000 đồng, giá trị cả diện tích đất chuyển nhượng là $6.480m^2 \times 61.000đ/m^2 = 395.280.000$ đồng, tăng giá hơn so với thời điểm hai bên chuyển nhượng là 145.280.000 đồng. Hợp đồng vô hiệu do cả hai cùng có lỗi nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại do giá đất tăng lên. Ông K bà B ngoài số tiền gốc trả lại, còn phải bồi thường cho ông L tiền thiệt hại do tăng giá đất là $145.280.000/2 = 72.640.000$ đồng. Về phía ông L, tiền mua đất là của vợ chồng ông và bà H và cả hai hiện đang sử dụng đất, do đó ông K bà B có nghĩa vụ trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường cho ông L bà H tổng cộng 322.640.000 đồng; ông L bà H cùng có nghĩa vụ giao lại đất cho ông K bà B.

[3]Về án phí, chi phí tố tụng khác:

Ông L phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông K bà B phải chịu 16.132.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông L và ông K bà B mỗi bên đều có lỗi nên tiền đo đạc 3.637.000 đồng và tiền định giá tài sản 2.200.000 đồng, tổng cộng 5.837.000 đồng mỗi bên phải chịu

½ là 2.918.500 đồng. Ông L đã nộp xong các khoản tiền này nên ông K bà B có nghĩa vụ hoàn lại cho ông L tiền do đặc và định giá 2.918.500 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 147, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 33, Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hòa L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 01/11/2009 giữa ông Phan Hòa L và ông Phan Thiện K là vô hiệu.

Ông Phan Thiện K và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Phan Hòa L và bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 322.640.000 (Ba trăm hai mươi hai triệu sáu trăm bốn chục nghìn đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất chậm thanh toán theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ông Phan Hòa L và bà Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Thiện K và bà Nguyễn Thị B 6.642m² đất tọa lạc xã B Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang thuộc thửa 413, 428, 429 tờ bản đồ số 05 giấy chứng nhận số H1744/fF do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp ngày 23/11/1996 gồm các điểm 1, 2, 3, 4 bản trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 02/03/2017.

Ông L phải chịu 200.000 (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009992 ngày 13/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú. Ông L không còn phải nộp thêm án phí.

Ông K bà B cùng phải chịu 16.132.000 (Mười sáu triệu một trăm ba mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông L phải chịu phải chịu tiền do đặc và tiền định giá tài sản 2.918.500 đồng (đã nộp xong).

Ông K bà B phải chịu tiền do đặc và tiền định giá tài sản 2.918.500 đồng. Ông K bà B có nghĩa vụ hoàn lại cho ông L tiền do đặc và tiền định giá 2.918.500 (Hai triệu chín trăm mười tám nghìn năm trăm đồng)

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đề yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng ông K vắng mặt, thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án này 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

Trần Thế Văn