

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 46/2017/DS-ST

Ngày: 13-9-2017

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Nương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Trần Phúc.

2. Ông Thái Văn Lộc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Nguyên Phụng - Là thư ký Toà án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông Võ Minh Mẫn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2017 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2017/QĐXX-ST ngày 28 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm 1990. (có mặt).

Cư trú tại: Số A, đường Hoàng L K, tổ B, Khu Phố B, thị trấn C T, huyện C T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Anh Lưu Vũ K, sinh năm 1972; (vắng mặt)

Cư trú tại: Tổ D, Khu Phố C, thị trấn C T, huyện C T, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lê Thị Kim L, sinh năm 1974; (vắng mặt)

Cư trú tại: Tổ D, Khu Phố C, thị trấn C T, huyện C T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17/4/2017 của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh P và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh P trình bày:

Nguyên ngày 20/4/2017 anh có làm đơn khởi kiện anh Lưu Vũ K, theo đó yêu cầu anh K thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích ngang 20, dài 70m, trong đó có 100m² đất thổ cư, tọa lạc tại Tổ B, Khu Phố C, thị trấn C T, huyện C T, tỉnh Tây Ninh trị giá 460.000.000 đồng cho anh. Trước đó vì bà Trần Thị Ph có mượn của anh số tiền 240.000.000 đồng, anh K đứng ra nhận trả nợ thay cho bà Ph nên anh đồng ý mua phần đất của ông K để khấu trừ nợ. Theo như thỏa thuận thì sau khi khấu trừ số nợ của bà Ph thì anh sẽ trả thêm phần tiền chênh lệch so với giá trị phần đất cho anh K. Sau đó, anh đã đưa hơn số tiền anh phải trả nhưng anh K lại không giao đất cho anh. Nên anh khởi kiện ra Tòa án yêu cầu anh K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho anh. Anh đồng ý trả số tiền sang nhượng đất cho anh K nhưng phải khấu trừ số tiền mà bà Ph nợ anh theo đúng thỏa thuận ban đầu.

Ngày 26/7/2017 anh thay đổi yêu cầu khởi kiện, anh không yêu cầu anh K thực hiện việc chuyển nhượng đất cho anh nữa, mà yêu cầu anh K trả lại số tiền anh đã đưa cho anh K để mua phần đất trên là 277.000.000 đồng. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần tiền nợ mà anh K nhận trả nợ thay cho bà Trần Thị Ph. Anh cũng không yêu cầu vợ anh K là chị Lê Thị Kim L liên đới cùng trả số tiền 277.000.000 đồng trên và không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn anh Lưu Vũ K trình bày trong biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2017:

Ngày 24/10/2016 anh và anh Nguyễn Thanh P có thỏa thuận với nhau về việc sang nhượng đất. Theo đó thì anh đồng ý bán cho anh P một phần đất có chiều ngang 20m, dài 70m, có thổ cư là 100m², với giá 460.000.000 đồng. Anh P đã đặt cọc cho anh số tiền 40.000.000 đồng. Còn lại 420.000.000 đồng hẹn đến ngày 09/02/2017 hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất và anh P phải trả cho anh hết số tiền còn lại là 420.000.000 đồng. Anh P đưa tiền cho anh rất nhiều lần, tổng cộng là 277.000.000 đồng. Cũng ngày 24/10/2016 anh có làm giấy nhận nợ, ghi rõ việc anh sẽ trả nợ thay cho bà Trần Thị Ph, nhưng không ghi rõ sẽ trả số tiền là bao nhiêu, hẹn khi ba bên gặp nhau thì anh sẽ thỏa thuận số tiền cụ thể. Khi anh bán đất cho anh P lấy được tiền thì anh sẽ trả lại tiền thay cho bà Ph. Nay anh P yêu cầu anh trả số tiền 277.000.000 đồng thì anh đồng ý. Khi nào anh bán được phần đất

trên sẽ lấy tiền trả cho anh P. Anh đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh và anh P đã ký kết với nhau vào ngày 24/10/2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim L trình bày trong biên bản lấy lời khai ngày 18/7/2017:

Chị là vợ anh Lưu Vũ K, phần đất mà anh K sang nhượng cho anh P là tài sản do ba mẹ anh K là ông Lưu Văn G và bà Phạm Thị H cho riêng anh K. Chị không liên quan đến phần đất này. Khi anh K và anh P thoả thuận sang nhượng phần đất này chị hoàn toàn không biết. Chị cũng không có nhận tiền của anh P. Phần đất này kê bên phần đất nhà ở của chị. Nay anh P kiện anh K ra toà yêu cầu trả tiền sang nhượng đất thì chị không có ý kiến gì. Việc anh K làm anh K tự giải quyết, không liên quan đến chị.

Tại phiên tòa đại diện VKSND huyện Châu Thành trình bày:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn anh Lưu Vũ K có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn anh Nguyễn Thanh P số tiền sang nhượng đất là 277.000.000 đồng, không tính lãi. Ghi nhận các bên thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2016.

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 và ý kiến phát biểu của đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Anh Lưu Vũ K và chị Lê Thị Kim L vắng mặt tại Tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, xét xử vắng mặt anh K, chị L.

[2]. Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa anh Nguyễn Thanh P trình bày: Trước đây anh làm đơn khởi kiện yêu cầu anh Lưu Vũ K tiếp tục thực hiện hợp đồng, chuyển nhượng cho anh một phần đất có diện tích ngang 20, dài 70m đất trong đó có 100m² đất thổ cư, với giá 460.000.000 đồng. Anh đã đưa trước tiền cọc cho anh K 277.000.000 đồng. Ngày 26/7/2017 anh làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, anh chỉ yêu cầu anh K trả lại cho anh số tiền đã nhận trước là 277.000.000 đồng, anh không đồng ý nhận đất. Tại phiên tòa hôm nay anh giữ nguyên yêu cầu anh K trả

lại cho anh số tiền 277.000.000 đồng đã nhận cọc. Anh P xuất trình được giấy tay sang nhượng đất và các biên bản giao nhận tiền giữa anh và anh K. Thẻ hiện anh K có nhận của anh số tiền nêu trên. Tại buổi làm việc ngày 26/7/2017 anh K, anh P đều thống nhất trình bày: Tại thời điểm giao dịch 24/10/2016 đất đã có giấy chứng nhận QSDĐ do anh K đứng tên. Hợp đồng vi phạm về hình thức: Tuy được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực, cũng không đăng ký tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch, không tuân thủ về hình thức vi phạm quy định tại Khoản 1,2 Điều 689 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai.

[3]. Hai bên anh P và anh K thống nhất yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 24/10/2016 vô hiệu. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 134 Bộ luật dân sự tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng QSDĐ giữa anh P và anh K lập ngày 24/10/2016 vô hiệu là phù hợp.

[4]. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu áp dụng điều 137 Bộ luật dân sự, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao tại phần II Mục 2 tiểu mục 2.3 điểm c3 Buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đất hiện tại anh K còn đang sử dụng, nên không phải buộc anh P trả lại đất cho anh K. Anh K có trách nhiệm trả lại cho anh P số tiền đặt cọc mua đất là 277.000.000 đồng;

Ghi nhận tại phiên tòa hôm nay anh P không yêu cầu bên anh K bồi thường thiệt hại mà chỉ yêu cầu trả lại số tiền đã đặt cọc mua đất là 277.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Không xem xét về lỗi của các bên cũng nhưng các khoản bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá đất.

Ghi nhận anh P không yêu cầu chị Lê Thị Kim L có trách nhiệm liên đới cùng anh K trả tiền cho anh. Đối với số tiền mà chị Trần Thị Ph còn nợ anh thì anh sẽ khởi kiện chị Ph trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích trên yêu cầu nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3]. Xét lời trình bày của bị đơn anh Lưu Vũ K thấy rằng: Anh đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2016 giữa anh và anh P. Anh đồng ý trả lại cho anh P số tiền đặt cọc mà anh đã nhận trước 277.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4]. Xét lời trình bày của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Kim L: Chị không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa anh K và anh P, việc anh K làm anh K tự giải quyết, không liên quan đến chị nên ghi nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh K, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Căn cứ Khoản 3 Điều 188; Khoản 1 Điều 191; Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 134, 137, 689, Khoản 3 Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005.

1. Tuyên bố: Giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thanh P và anh Lưu Vũ K được lập ngày 24/10/2016 là vô hiệu.

2. Tuyên xử về hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Anh Lưu Vũ K tiếp tục sử dụng diện tích là có chiều ngang 20m, dài 70m, có 100m² đất thổ cư tọa lạc tại: Tổ B, Khu Phố C, thị trấn C T, huyện C T, tỉnh Tây Ninh.

Buộc Anh Lưu Vũ K có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Thanh P số tiền 277.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi bảy triệu đồng).

Ghi nhận anh P không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ghi nhận anh P không yêu cầu bà Lê Thị Kim L vợ anh K có trách nhiệm liên đới cùng anh K trả số tiền nêu trên cho anh.

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 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 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lưu Vũ K phải chịu 13.850.000 đồng (Mười ba triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Thanh P không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện C T hoàn trả lại cho anh P số tiền tạm ứng án phí đã nộp

là 7.225.000 đồng (Bảy triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng) cụ thể: 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017730 ngày 20/4/2017 và 6.925.000 đồng theo biên lai thu số 0018149 ngày 26/7/2017.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện C T;
- Chi cục THADS huyện C T;
- Các đương sự;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Lưu: Tập án;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Phạm Thị Kim Nương

