

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN IA GRAI
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 28/2023/DS-ST
Ngày 10/8/2023
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 IA GRAI TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đặng Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Như Quang
2. Ông RChâm Dương

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Vương Tấn Lập, Cán bộ Toà án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Kim Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 170/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị C; địa chỉ: tổ dân phố A, thị trấn C, huyện T, tỉnh L (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thu H; địa chỉ: Số 16, Ngách A, Ngõ C, Trần Khát C, phường T, quận H, thành phố H (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Vũ Thị C trình bày: Bà với bà Phạm Thu H là quan hệ họ hàng với nhau. Bà H có nhu cầu mua đất ở Gia Lai nên có nói với bà có đất không nhượng lại cho bà H. Bà nói với với bà H là có mảnh đất tại thửa số 127, tờ bản đồ thuộc khu quy hoạch xã Ia, huyện I, tỉnh G do bà mua lại của người khác từ trước, nay vì điều

kiện ở xa không trông nom, quản lý được nên muốn bán. Sau đó bà H từ H vào xem đất, xem xong và bà H đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 400.000.000đ, bà H đưa trước cho bà 30.000.000đ bằng cách chuyển khoản, số tiền còn lại sau khi ra công chứng xong thì bà H sẽ trả đủ. Khoảng 08 giờ ngày 15/7/2022 tại Văn phòng công chứng huyện I bà và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên, số tiền ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ. Sau khi công chứng xong thì bà H nói do có việc gấp nên trở về H, trước khi về bà H nhờ bà đem toàn bộ hồ sơ sang Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện I để làm thủ tục sang tên cho bà H, đồng thời hẹn đúng trưa cùng ngày sẽ chuyển số tiền còn lại cho bà là 370.000.000đ. Đến đầu giờ chiều bà mang toàn bộ hồ sơ cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp vào Bộ phận một cửa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện I để làm thủ tục đăng ký theo quy định. Sau khi nộp xong, bà gọi điện cho bà H thông báo và yêu cầu bà H chuyển số tiền còn lại như đã thỏa thuận. Nhưng bà H nói bây giờ chỉ có 50.000.000đ thôi và đề nghị chuyển cho bà, số còn lại sẽ trả dần nhưng bà không đồng ý, bà nói phải trả đủ tiền thì bà mới sang nhượng. Lúc đó bà H mới nói nếu không chịu thì kêu người bán đất và trả lại cho bà H 30.000.000đ. Thời gian sau đó bà tiếp tục liên hệ với bà H thì bà H nói lỗi do bà H, bây giờ bà H không mua nữa nên có ai mua thì bà cứ bán, còn số tiền 30.000.000đ thì tùy bà giải quyết. Do bà H không trả đủ tiền và không mua đất nữa nên bà đến Bộ phận một cửa của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện I đề nghị chưa sang tên vì người mua chưa trả đủ tiền cho bà. Hiện tại diện tích đất trên vẫn do bà trực tiếp quản lý và sử dụng. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết giữa bà với bà H ngày 15/7/2022 đã được công chứng đối với diện tích 400m² tại thửa số 127, tờ bản đồ thuộc khu quy hoạch xã Ia Grăng, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Bà sẽ trả lại cho bà H số tiền 30.000.000đ đã nhận, đồng thời tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Toà án đã cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định của pháp luật cho bị đơn bà Phạm Thu H. Tuy nhiên bà H không đến Toà án để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng và cũng không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Toà án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến như sau: Thẩm phán đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng cần thiết theo quy định của pháp luật; tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án. Về nội dung, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 227 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 127, tờ bản đồ số: Khu QHCTXDTT xã Ia Grăng, địa chỉ xã Ia Găng, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai

giữa bà Vũ Thị C với bà Phạm Thu H được Văn phòng Công chứng Dương Thuỳ Trang công chứng ngày 15 tháng 7 năm 2022. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả lại cho bị đơn 30.000.000đ; bị đơn phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, Toà án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Ngày 15/7/2022 bà Vũ Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 400m² đất ở nông thôn tại thửa số 127, thuộc khu quy hoạch xã Ia Grăng, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 436538 do Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai cấp ngày 13/5/2013 cho bà Phạm Thu H với giá 400.000.000đ. Hai bên thoả thuận bà H đưa trước cho bà C 30.000.000đ, số tiền còn lại sẽ được bà H chuyển cho bà C sau khi hợp đồng được công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác lập trên cơ sở tự nguyện và được công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C thì thấy rằng: Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng thửa đất là 400.000.000đ, bà H thanh toán trước cho bà C 30.000.000đ, số tiền còn lại bà H có trách nhiệm chuyển trả ngay sau khi hợp đồng được công chứng. Tuy nhiên sau đó bà H không thanh toán đầy đủ số tiền còn lại như đã thoả thuận cho bà C là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Tại văn bản ngày 28/02/2023 và các tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện Ia Grai cung cấp thể hiện: hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất giữa bà C và bà H do bà C là người trực tiếp đi nộp; hiện nay các bên chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính nên việc chuyển quyền sử dụng đất nói trên chưa được đăng ký vào sổ địa chính theo quy định của pháp luật. Do đó bà C khởi kiện yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà H đối với thửa đất nêu trên là có căn cứ theo quy định tại Điều 423 và 424 Bộ luật Dân sự.

[4]. Theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi hợp đồng bị huỷ bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa bà C tự nguyện trả lại số tiền đã nhận là 30.000.000đ cho bà H là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp số tiền 3.300.000đ để chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất chuyển nhượng. Số tiền trên đã chi đủ cho công việc thẩm định. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên tại phiên toà nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này nên Hội đồng xét xử không đề cập đến nữa.

[6]. Về án phí: Căn cứ vào 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ. Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bị đơn là $30.000.000đ \times 5\% = 1.500.000đ$. Tại phiên toà nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí (bao gồm của bị đơn), do vậy Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 227 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 274, 401, 423, 424, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 400m² đất ở nông thôn tại thửa số 127, tờ bản đồ số: Khu QHCTXDTT xã Ia Grăng, địa chỉ xã Ia Grăng, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai giữa bà Vũ Thị C với bà Phạm Thu H được Văn phòng Công chứng Dương Thuỳ Trang công chứng ngày 15 tháng 7 năm 2022.

3. Bà Vũ Thị C phải trả cho bà Phạm Thu H 30.000.000đ (*ba mươi triệu 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, 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 chi phí tố tụng: Bà Vũ Thị C tự nguyện chịu số tiền 3.300.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà C đã nộp đủ.

5. Về án phí: Bà Vũ Thị C tự nguyện chịu toàn bộ án phí không có giá ngạch là 300.000đ và án phí có giá ngạch là 1.500.000đ, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ đã tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008754 ngày 12/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Bà Vũ Thị C còn phải nộp tiếp là 1.500.000đ (*một triệu năm trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai;
- Toà án tỉnh;
- VKSND huyện;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Chí Công