

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN T
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 06/2020/DS-ST

Ngày: 27/02/2020

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN T , TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Hà Minh Tấn.

2/ Ông Nguyễn Vĩnh Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hiếu Ly - Thư ký Toà án nhân dân huyện TÂN T , tỉnh Long An

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TÂN T , tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên

Trong ngày 27 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện TÂN T , tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2020/TLST-DS ngày 05/12/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2020/QĐXXST-DS ngày 15-01-2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2020/QĐST-DS ngày 10-02-2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Bá N , sinh năm 1971

Bà Nguyễn Thị Kim P , sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Ấp ki 12, xã Mỹ Phước T , thị xã Cai L , tỉnh Tiền Giang

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M , sinh năm 1983

Bà Nguyễn Thị V , sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: Ấp Kênh G , xã Nhơn N , huyện TÂN T , tỉnh Long An;

(Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt mà không phải vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời trình bày tại Tòa án của nguyên đơn như sau:

Ngày 04/10/2019, ông N và bà P có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim P phần đất tại thửa số 1357, diện tích 5460m² và thửa 1325 có diện tích 4932m², tờ bản đồ số 5, đất tại xã Nhơn N, huyện TÂN T, tỉnh Long An. Giá đất chuyển nhượng là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận giao tiền hai lần, lần thứ nhất 400.000.000đ, lần thứ hai 300.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N và bà P đã giao cho ông M và bà V 400.000.000đ và đã nhận canh tác 2 thửa đất nêu trên. Ông M và bà V đã giao cho ông N và bà P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi đến Văn phòng Công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N, bà P mới biết ông M nợ người khác nên Tòa án nhân dân huyện TÂN T đã áp dụng biện pháp ngăn chặn. Do đó, ông N, bà P với ông M, bà V không thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ông N, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N, bà P với ông M, bà V; yêu cầu ông M và bà V tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N và bà P có thay đổi yêu cầu khởi kiện, hiện nay ông N, bà P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông M và bà V trả lại số tiền 400.000.000đ, ông N và bà P sẽ trả lại hai thửa đất cho ông M và bà V.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M xác nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1325 và thửa 1357 tờ bản đồ số 5 cho ông Nguyễn Bá N và bà Nguyễn Thị Kim P với giá 700.000.000đ. Ông đã nhận của ông N, bà P số tiền 400.000.000đ và giao đất cho ông N, bà P canh tác. Hiện nay, do ông đang nợ người khác nên bị Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn, ông và bà V không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cho ông N, bà P. Do vậy, ông M đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N, bà P và đồng ý trả lại 400.000.000đ cho ông N, bà P theo yêu cầu của ông N, bà P và đồng ý nhận lại đất do ông N, bà P giao lại.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn: ông N và bà P yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông M và bà V trả lại số tiền 400.000.000đ.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TÂN T:

Trong quá trình giải quyết vụ án, về Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đúng quyền hạn.

Việc tuân theo pháp luật của các đương sự: nguyên đơn đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền của Tòa án: Quyền sử dụng đất có tranh chấp hợp đồng tại xã Nhơn N, huyện TÂN T, đồng thời bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị V cư trú tại ấp Kênh G, xã Nhơn N, huyện TÂN T, tỉnh Long An. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TÂN T theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Về nội dung:

Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 04-10-2019, Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị V chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Nguyễn Bá N và bà Nguyễn Thị Kim P quyền sử dụng đất thửa số 1357 tờ bản đồ số 5, diện tích 5460m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 400934, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH00181 cấp ngày 16/8/2011 và thửa 1325 tờ bản đồ số 5 có diện tích 4932m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 400935, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH00182 cấp ngày 16/8/2011; đất tại xã Nhơn N, huyện TÂN T, tỉnh Long An; do ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị V đứng tên với giá 700.000.000 đồng. Ông M và bà V ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Ông N và bà P đã thanh toán một phần số tiền chuyển nhượng cho ông M và bà V với số tiền là 400.000.000đ. Bị đơn bà Nguyễn Thị V vắng mặt nên không có ý kiến. Ông Nguyễn Văn M thừa nhận ông và bà V có ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và đã nhận của ông N, bà P số tiền 400.000.000đ như ông N và bà P trình bày. Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Bá N, bà Nguyễn Thị Kim P có giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 04-10-2019. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N, bà P với ông M, bà V không có công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức, bên nhận chuyển nhượng mặc dù đã nhận đất canh tác nhưng mới thanh toán số tiền 400.000.000đ nên chưa đến 2/3 giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng. Do đó, chưa đủ điều kiện công nhận hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự. Đồng thời, ông M còn nợ người khác nên quyền sử dụng đất đã bị Tòa áp nhân dân huyện TÂN T dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số

03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21-10-2019. Đến ngày, 14/01/2020, Tòa án nhân dân huyện TÂN T đã xét xử và vẫn tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất của ông M và bà V để đảm bảo việc thi hành án. Do đó, việc hợp đồng không tiếp tục được là do lỗi của ông M, bà V. Do đó, có cơ sở tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các đương sự là hợp đồng vô hiệu.

Hiện nay, ông N, bà P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông M, bà V phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Bà V vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và không có ý kiến. Ông M đồng ý với yêu cầu của ông N và bà P. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 04-10-2019 giữa ông N, bà P với ông M, bà V, buộc ông M và bà V có nghĩa vụ trả cho ông N, bà P số tiền 400.000.000 đồng.

Về đất, ông M và bà V đã giao đất cho ông N và bà P canh tác. Nay hai bên thống nhất hủy hợp đồng, hai bên tự thỏa thuận về việc giao trả đất, ông M xác nhận đã nhận lại đất nên Hội đồng xét xử không đề cập. Ông N và bà P có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông M và bà V.

[3] Về án phí: Ông M và bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải hoàn trả cho ông N và bà P do có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Ông N và bà P không phải chịu án phí nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 117, 122, 131, 502, 503, 288, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá N với bà Nguyễn Thị Kim P đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 04-10-2019 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị V với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Bá N với bà Nguyễn Thị Kim P.

- Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Bá N với bà Nguyễn Thị Kim P số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

- Ông N và bà P có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 400934, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH00181 cấp ngày 16/8/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 400935, vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số CH00182 cấp ngày 16/8/2011 do ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị V đứng tên cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị V.

2. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ Luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1/ Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị V phải chịu 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2/ Ông Nguyễn Bá N với bà Nguyễn Thị Kim P không phải chịu án phí nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0000662, ngày 05-12-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TÂN T.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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.

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện TÂN T ;
- Chi cục THADS huyện TÂN T ;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Ánh

