

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 88/2023/DS-ST
Ngày: 29-9-2023
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 THÀNH PHỐ SA ĐÉC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thanh Thùy.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Minh.
- Bà Nguyễn Thị Nhàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Hoàng Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2023/TLST-DS ngày 31 tháng 01 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87A/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1976

Địa chỉ: **Số C, đường T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp**

Đại diện hợp pháp của ông **T**: Bà **Hồ Mỹ S**, sinh năm 1985

Địa chỉ: **Khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.**

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2022)

2. Bị đơn: Bà **Trần Kim H**, sinh năm 1974

Ông **Lê Hồng T1**, sinh năm 1973

Địa chỉ: **Số F, đường T, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.**

Tại phiên tòa: Bà **S** có mặt; bà **H**, ông **T1** vắng mặt không có lý do

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T ủy quyền cho bà Hồ Mỹ S trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc T có nhận chuyển nhượng QSD đất và căn nhà trên đất của vợ chồng bà Trần Kim H và ông Lê Hồng T1 thửa đất số 360, tờ bản đồ 32, diện tích 100,5m², loại đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng 500.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng được ký kết và công chứng tại Văn phòng C vào ngày 17/11/2021, đất tọa lạc tại Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận QSD đất do bà Trần Kim H đứng tên. Ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng 500.000.000đ cho bà H và ông T1 nhận. Bà H và ông T1 đã giao bản chính giấy chứng nhận QSD đất để ông T tiến hành thủ tục sang tên cho ông T đứng tên. Ngày 10/6/2022, ông Nguyễn Ngọc T được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Ông T, bà H và ông T1 có thỏa thuận miệng ngày giao đất là 17/12/2021 (01 tháng) sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T1 và bà H không giao. Sau nhiều lần hẹn giao đất cho ông T thì bà H và ông T1 đến nay vẫn chưa giao đất cho ông T sử dụng. Hiện tại bà H và ông T1 đã bỏ địa phương đi nhưng chưa bàn giao đất cho ông T.

Nay ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2021 đối với phần đất thuộc thửa 360, tờ bản đồ 32, diện tích 100,5m², tọa lạc tại khóm B, Phường A, thành phố S, Đồng Tháp được bà Trần Kim H, ông Lê Hồng T1 và ông Nguyễn Ngọc T ký kết, do bà H và ông T1 vi phạm nghĩa vụ giao đất cho ông T. Đồng thời yêu cầu bà Trần Kim H, ông Lê Hồng T1 trả lại số tiền 500.000.000đ. Tại phiên tòa bà S là người đại diện theo ủy quyền của ông T xin thay đổi yêu cầu là ông T không yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng cách tính lãi từ ngày 17/11/2021 đến ngày 17/9/2023, với lãi suất 10%/ năm (tương đương 0,83% tháng), là 91.300.000đ.

Ông T xác định không tranh chấp yêu cầu đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, ông T không còn yêu cầu gì khác.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Kim H và ông Lê Hồng T1 không có mặt tại địa phương, đi đâu, làm gì không có tin tức. Đồng thời, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ thủ tục đăng báo, nhắn tin trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định nhưng bà H và ông T1 vẫn không liên lạc với nguyên đơn, không đến Tòa án để giải quyết, không nộp văn bản ghi ý kiến và cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án. Những lần Tòa án triệu tập, ông T1 và bà H đều vắng mặt, không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc*

giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (Phiên họp) mà không tiến hành hòa giải. Tòa án đã thông báo kết quả Phiên họp cho Bà H và ông T1 biết.

*** Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:**

Về tố tụng, thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T với bà Trần Kim H và ông Lê Hồng T1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 360, tờ bản đồ 32, diện tích 100,5m², tọa lạc tại khóm B, phường A, thành phố S.

Buộc bà Trần Kim H và ông Lê Hồng T1 liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Ngọc T.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật.

Về án phí, chi phí tố tụng khác: Các đương sự nộp án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Các đương sự trong vụ án tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

[1.2]. Bà Trần Kim H và ông Lê Hồng T1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2021 đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ 32, diện tích 100,5m² (đo đạc thực tế 75,3 m²) do bị đơn vi phạm nghĩa vụ giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Đồng thời, ông T yêu cầu bà H, ông T1 trả lại số tiền 500.000.000đ.

[2.1] Xét yêu cầu của ông **T** về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2021, đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ 32, diện tích 100,5m² (đo đạc thực tế 75,3 m²). HĐXX nhận thấy:

Ngày 17/11/2021, ông **Nguyễn Ngọc T** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 360, tờ bản đồ 32, diện tích 100,5m² (đo đạc thực tế 75,3 m²), loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại **khóm B, Phường A, thành phố S** của vợ chồng bà **Trần Kim H** và ông **Lê Hồng T1** với giá chuyển nhượng là 500.000.000đ. Việc chuyển nhượng đất được lập thành hợp đồng có công chứng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông **T** tiến hành thủ tục sang tên. Ngày 10/6/2022, ông **T** được **Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, căn cứ Điều 503 BLDS quy định: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai*”. Hợp đồng chuyển nhượng đất 17/11/2021 có hiệu lực nên làm phát sinh quyền nghĩa vụ của hai bên.

Đồng thời, Căn cứ khoản 1, Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2021 thỏa thuận: “*Bên A (bên chuyển nhượng) có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm hợp đồng này có hiệu lực pháp luật*”. Nhưng hiện bà **H**, ông **T1** thì bỏ địa phương đi đâu không rõ. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án thực hiện phương thức thông báo tìm kiếm bà **H**, ông **T1** trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng đến nay không có tin tức và việc bàn giao đất đến nay không thực hiện được. Như vậy, bà **H** và ông **T1** đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự quy định về Hủy bỏ hợp đồng. Vì vậy, ông **T** yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/11/2021 với bà **H**, ông **T1** là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu của ông **T** về việc yêu cầu bà **H**, ông **T1** trả lại số tiền 500.000.000đ. HĐXX xét thấy:

Căn cứ theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự quy định hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

....

3. Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường”

Do ông **T1**, bà **H** đã nhận số tiền chuyển nhượng của ông **T** là 500.000.000đ nên ông **T1**, bà **H** có trách nhiệm hoàn trả số tiền chuyển nhượng đã nhận là 500.000.000đ.

[2.3] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu là không yêu cầu ông **T1** và bà **H** bồi

thường thiệt hại bằng cách tính lãi từ ngày 17/11/2021 đến ngày 17/9/2023, với lãi suất 10%/ năm (0,83%/ tháng), là 91.300.000đ, là sự tự nguyện của nguyên đơn nên HĐXX ghi nhận.

[3] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[5] Về chi phí thông báo, nhắn tin trên phương tiện thông tin đại chúng: nguyên đơn chịu theo quy định pháp luật.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 180, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 423, 427, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166, 167, 168, 179, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 26, 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Ngọc T** về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bị đơn bà **Trần Kim H** và ông **Lê Hồng T1**.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2021 giữa ông **Nguyễn Ngọc T** với bà **Trần Kim H** và ông **Lê Hồng T1** đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ 32, diện tích 100,5m², tọa lạc tại **khóm B, phường A, thành phố S, Đồng Tháp** do ông **Nguyễn Ngọc T** đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Ông **Nguyễn Ngọc T** có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất đối với thửa số 360, tờ bản đồ 32, diện tích 100,5m², tọa lạc tại **khóm B, phường A, thành phố S, Đồng Tháp** do ông **Nguyễn Ngọc T** đứng tên giấy chứng nhận QSD đất cho bà **Trần Kim H** và ông **Lê Hồng T1**.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Chi phí, lệ phí, các loại thuế do các đương sự chịu theo quy định pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được Tòa án tuyên xử cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà **Trần Kim H**, ông **Lê Hồng T1** liên đới trả cho ông **Nguyễn Ngọc T** số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Hoàn trả cho ông **Nguyễn Ngọc T** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.772.000 đồng theo các biên lai thu số 0001241 ngày 31/01/2023 và số 0015105 ngày 06/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

Bà **Trần Kim H** và ông **Lê Hồng T1** phải chịu 24.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí thông báo, nhắn tin trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông **Nguyễn Ngọc T** chịu 3.000.000đ (đã nộp và chi xong).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà **H** và ông **T1** chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.209.680 đồng. Do ông **T** đã nộp và chi xong nên bà **H** và ông **T1** phải liên đới nộp 3.209.680 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để hoàn trả lại cho ông **T**.

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, 7a, 7b và Điều 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 mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh DT;
- VKSND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng;

Võ Thanh Thùy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN -CHỦ TỌA PHIÊN TÒA