

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN D
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 36/2017/DS-ST

Ngày: 17-8-2017

*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 D- TỈNH TÂY NINH
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Thiện;

2. Ông Võ Văn Vui.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Hoa;

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên
tòa:* Ông Trương Thái Hồng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 373/ 2017/TLST– DS ngày 30 tháng 12 năm 2016 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2017/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ 4, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Bị đơn: 2.1 Anh Huỳnh Minh T, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 7, khu phố 2, Thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tạm trú: Tổ 19, ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2.2 Chị Trần Ngọc H, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 7, khu phố 2, Thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tạm trú: Tổ 4, ấp H, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 21 tháng 12 năm 2016 và các lời khai tại Tòa án nhân dân Huyện D, nguyên đơn bà Huỳnh Thị K trình bày:

Ngày 11/4/2010 (al) anh Huỳnh Minh T cùng vợ là Trần Ngọc H có chuyển nhượng cho bà phần đất có diện tích chiều ngang 6m x dài hết đất (đất toạ lạc tại: Ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đất anh Huỳnh Minh T; Tây giáp đất anh N; Nam giáp đường dầu đi Phước Ninh; Bắc giáp bờ kênh nhỏ, hai bên thỏa thuận với giá 90.000.000 đồng, bà trả trước số tiền 60.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng anh T chị H hẹn một năm sau sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, bà thanh toán số tiền còn lại. Hết thời

gian hẹn, anh T chị H không sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho bà, bà có đến nhắc nhiều lần nếu không thực hiện thủ tục sang tên thì thanh toán lại cho bà số tiền đã giao cho anh T chị H. Hiện anh chị vẫn quản lý sử dụng diện tích đất trên.

Nay bà yêu cầu anh T, chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bà.

Ngày 17-4-2017 bà K thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với anh T, chị H lập ngày 11-4-2010, yêu cầu anh T chị H trả lại số tiền 60.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả và không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Huỳnh Minh T trình bày:

Bà K là cô ruột của anh, chị H là vợ của anh nhưng đã ly hôn tháng 12-2016. Hiện nay chị H về sống tại nhà cha mẹ ruột, anh không liên lạc được và không biết thông tin gì của chị H. Anh có diện tích đất ngang 6m x dài khoảng 40m, diện tích cụ thể anh không nhớ, đất tọa lạc tại Ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc đất do cha mẹ (ông Huỳnh Minh V, bà Phạm Thị N) tặng cho riêng mình anh và do anh đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2007. Khi cha mẹ tặng cho thì anh đã kết hôn và chung sống với chị H. Sau khi được tặng cho đất thì anh và chị H đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch Huyện D, để đảm bảo cho số tiền vay của vợ chồng là 50.000.000 đồng và sau khi anh, chị H ly hôn thì anh trực tiếp đáo hạn và vay tiếp số tiền 50.000.000 đồng. Đối với số tiền vay này chỉ mình anh chịu trách nhiệm. Anh không chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà K.

Khi anh và chị H còn chung sống với nhau thì vợ chồng có vay bà K số tiền khoảng 15.000.000 đồng để trồng mì, hẹn 1 tháng sẽ trả, không thoả thuận lãi suất, khi vay bà K trực tiếp giao tiền cho chị H. Chị H có nói với anh là đã trả xong cách đây khoảng 6,7 năm không nhớ chính xác thời gian. Giấy bán đất ngày 11-4-2010 thì anh xác định đây là chữ viết, chữ ký của chị H; anh không biết về giấy này và không phải chữ ký của anh. Trong số tiền bà K khởi kiện anh xác định có nợ 15.000.000 đồng, số còn lại là chị H vay.

Nay anh đồng ý trả cho bà K 15.000.000, anh không chuyển nhượng cho bà K phần đất nào, nên anh không đồng ý theo yêu cầu của bà K.

Chị Trần Ngọc H trình bày:

Chị và anh Huỳnh Minh T đã ly hôn vào tháng 12-2016. Khi chị và anh T còn chung sống với nhau có vay của bà K số tiền 60.000.000 đồng. Trong đó, chị và anh T vay chung 15.000.000 đồng, còn số tiền 45.000.000 đồng là chị vay nhưng anh T không biết. Chị vay cũng để sử dụng vào việc chi tiêu trong gia đình khi chị và anh T chưa ly hôn. Do không trả cho bà K nên bà K có yêu cầu chị viết giấy bán phần đất có diện tích như đã thể hiện trong giấy bán đất ngày 11-4-2010. Chị thừa nhận chữ ký trong giấy bán là do chị ký. Nay chị đồng ý trả cho bà K số tiền 45.000.000 đồng, nhưng xin trả dần.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến về trình tự thủ tục tố tụng:

Về trình tự thủ tục tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự tố tụng quy định không vi phạm.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị K về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11-4-2010. Buộc anh Huỳnh Minh T, chị Trần Ngọc H liên đới trả cho bà Huỳnh Thị K số tiền 60.000.000 đồng, ghi nhận bà K không yêu cầu tính lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Anh T, chị H đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, áp dụng Điều 227; 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt anh T, chị H. Anh T, chị H phải chịu hậu quả của việc không giao nộp đầy đủ chứng cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại Điều 91, Điều 96 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà K đối với anh T, chị H, thấy rằng: Bà có nhận chuyển nhượng của anh T, chị H quyền sử dụng đất diện tích đất chiều ngang 6m x chiều dài hết đất, đất tọa lạc tại ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, thỏa thuận giá 90.000.000 đồng, đưa trước 60.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng khi sang tên sẽ thanh toán đủ, có viết giấy bán đất ngày 11-4-2010 do anh T chị H ký tên, bà K cho rằng anh T chị H viết sẵn giấy tay đưa cho bà. Anh T, chị H hẹn thời gian một năm sẽ chuộc lại, nhưng đến hẹn anh chị không chuộc cũng như không tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên cho bà K. Khi chuyển nhượng giữa bà K với anh T chị H không lập thủ tục giao đất, hiện trạng đất trống. Anh T, chị H đều không thừa nhận việc anh chị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K mà do anh chị vay tiền của bà K tổng số tiền 60.000.000 đồng, không có khả năng trả nên viết giấy chuyển nhượng đất.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11-4-2010 giữa bà K với anh T, chị H không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, vi phạm quy định về hình thức hợp đồng được quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự; Điều 127 Luật đất đai 2003. Bà K yêu cầu hủy hợp đồng đồng, yêu cầu anh T chị H thanh toán cho bà số tiền 60.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi cũng như không yêu cầu giải quyết bồi thường.

[4] Anh T, chị H không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà cho rằng giấy bán đất ngày 11-4-2010 là nhằm thực hiện giao dịch vay tiền của bà K và thực tế anh chị có nhận số tiền 60.000.000 đồng; tuy nhiên, anh chị không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của anh chị, bà K không thừa nhận điều này. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu anh T chị H thanh toán cho bà K số tiền 60.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 04-11-2010 thời điểm này anh T, chị H vẫn còn quan hệ vợ chồng, chị H cho rằng sử dụng số tiền này vào việc mua bán gas, anh T cho rằng sử dụng tiền vào việc trồng mì nhằm phục vụ kinh tế trong gia đình (anh T chị H ly hôn theo Quyết định thuận tình ly hôn số 408/2016/QĐST-HNGĐ ngày 21-12-2016), do đó có cơ sở cho rằng anh chị sử

dụng chung số tiền trên là phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của gia đình anh chị phải có trách nhiệm chung theo quy định tại Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

[6] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng: Bà K không có yêu cầu bồi thường thiệt hại của hợp đồng, không yêu cầu tính tiền lãi, không yêu cầu gì khác, nên cần ghi nhận.

[7] Về án phí: Bà K khởi kiện và vụ án thụ lý trước khi Nghị Quyết 326/2016/NQQH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội có hiệu lực, nên bà K phải chịu án phí về việc hủy hợp đồng 200.000đ (hai trăm ngàn đồng). Áp dụng Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 Nghị Quyết 326/2016/NQQH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội, anh T chị H phải chịu án dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho bà K là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 122; Điều 127; Điều 689; 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm c Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014. Pháp lệnh về án phí, Lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/NQQH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị K đối với anh Huỳnh Minh T, chị Trần Ngọc H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11-4-2010 giữa bà Huỳnh Thị K với anh Huỳnh Minh T, chị Trần Ngọc H vô hiệu.

Buộc anh Huỳnh Minh T, chị Trần Ngọc H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Huỳnh Thị K số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

+ Ghi nhận bà K không yêu cầu tính lãi suất, không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

2. 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 phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị K phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn). Khấu trừ số tiền đã tạm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0014805 ngày 30-12-2016. Bà K đã nộp xong.

+ Anh Huỳnh Minh T, chị Trần Ngọc H phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

5. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà K có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Anh T, chị H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đương sự cư trú.

6. 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 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:

- VKSND. TTN;
- Cục THADS. TTN;
- Phòng KTNV. TAT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Nga

.,