

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 27/2021/DS-ST

Ngày: 20/9/2021

*“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 THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Long Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Huệ.
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Huy – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A: Ông Lê Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2021/TLST-DS về việc *“Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2021/QĐXXST-DS ngày ngày 18 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn H**, sinh năm 1975; địa chỉ: 354 Quang Trung, Tổ 14, phường B, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt khi xét xử vắng mặt lúc tuyên án.

- Bị đơn: Ông **Huỳnh D**, sinh năm 1950; Địa chỉ: Tổ 8, phường B, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn H bày:

Vào năm 2018 bà H và ông D có thỏa thuận chuyển nhượng 01 thửa đất nông nghiệp (trồng lúa) với diện tích 799m², hai bên thỏa thuận trị giá chuyển nhượng là 600.000.000đ. Khi chưa chuyển nhượng bà H có nghe phong phanh thửa đất sắp bị thu hồi, ông D nói nếu đất bị thu hồi ông D sẽ bán thửa đất tại Lò bò để trả tiền cho bà H. Từ năm 2018 bà H đưa tiền cho ông D làm nhiều lần, tổng số tiền là 527.000.000đ. Sau đó một phần thửa đất đã bị thu hồi nên ông D không làm thủ tục sang nhượng cho bà H được và bà H cũng không tiếp tục trả thêm số tiền còn lại cho ông D nữa.

Ngoài ra ông D đã trả cho bà H số tiền 59.000.000đ, một lần trả 35.000.000đ và một lần 24.000.000đ. Nay bà H yêu cầu ông D phải trả cho bà H tổng số tiền là 600.000.000đ, trong đó 468.000.000đ tiền gốc và tiền lãi là 132.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà H có nộp cho Tòa chứng cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện là 01 “Giấy nhận tiền” đề ngày 07/11/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh D trình bày:

Ông D đồng ý về việc bà H trình bày về nội dung vào năm 2018 ông D và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng 01 thửa đất nông nghiệp với diện tích 799m² trị giá 600.000.000đ, ông D đã nhận của bà H 527.000.000đ. Hai bên thỏa thuận thì bà H có trách nhiệm làm giấy tờ, nhưng bà H không làm, sau đó Nhà nước thông báo thu hồi đất, nên hai bên không lập hợp đồng công chứng, chứng thực được, số tiền ông D được nhận từ việc đền bù do thu hồi đất là 59.000.000đ và ông D đã đưa bà H số tiền này vào khoảng tháng 11/2020.

Nay ông D không đồng ý với yêu cầu bà H đưa ra, tôi không đồng ý trả gốc là 468.000.000đ và tiền lãi là 132.000.000đ như bà H yêu cầu. Ông D muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa ông D và bà H, bà H đã đồng ý nhận chuyển nhượng đất nên khi đất bị thu hồi bà H phải chịu.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến và đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Huỳnh D phải trả lại cho bà Nguyễn H số tiền 468.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu trả khoản tiền lãi của bà Nguyễn H với số tiền 132.000.000đ;

Về án phí: Buộc ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho bà H theo quy định của pháp luật.

Buộc bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền không được chấp nhận, bà H được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí chênh lệch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, qua nghe lời trình bày và tranh luận tại phiên tòa của nguyên đơn, bị đơn và ý kiến kết luận đề xuất hướng giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn H khởi kiện ông Huỳnh D địa chỉ tại: Tổ 8, phường B, thị xã A, tỉnh Gia Lai để yêu cầu hoàn trả tiền gốc và lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng đất theo “Giấy nhận tiền” đề ngày 07/11/2019, do ông D không thực hiện việc chuyển nhượng đối với 799m² đất mà hai bên đã thỏa thuận. Như vậy Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây gọi tắt là BLTTDS).

[2]. Về pháp luật áp dụng: Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn theo lời khai của hai bên diễn ra vào cuối năm 2018, hai bên không xác định thời điểm cụ thể, Bà H cung cấp chứng cứ

là “Giấy nhận tiền” được hai bên xác lập vào ngày 07/11/2019, nay nguyên đơn khởi kiện tranh chấp nên áp dụng Bộ luật Dân sự (sau đây gọi tắt là BLDS) 2015 và Luật Đất đai 2013 có hiệu lực tại thời điểm giao kết và hiện nay để xem xét, giải quyết.

[3] Về nội dung và đối tượng tranh chấp: Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà H và bị đơn ông D đều thừa nhận năm 2018 hai bên có thỏa thuận bằng lời nói không lập thành văn bản về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất trồng lúa số 38, tờ bản đồ số 33 tại Tổ 1, phường Tây Sơn, thị xã A, tỉnh Gia Lai với diện tích 799m², giá trị chuyển nhượng là 600.000.000đ, ông D thừa nhận có nhận của bà H nhiều lần tiền với số tiền là 527.000.000đ, trong đó lần nhận 500.000.000đ ông có viết giấy “Giấy nhận tiền” đề ngày 07/11/2019, trong giấy nhận tiền này chỉ ghi nhận ông D có nhận của bà H 500.000.000đ về tiền bán đất, ngoài ra không ghi gì về quyền và nghĩa vụ gì khác của hai bên, số tiền 27.000.000đ ông D nhận mà không có viết giấy giao nhận; Tại phiên tòa hôm nay hai bên đều thừa nhận là không có thỏa thuận gì về việc phải chịu trách nhiệm bồi thường nếu không thực hiện hợp đồng, bà H thừa nhận nghề nghiệp của bà là buôn bán, bà là chủ Doanh nghiệp sản xuất ống nước nhựa, vì vậy đây là điều không cần phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS.

Xét việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn đã thừa nhận nêu trên thì thấy rằng: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa giữa bà H với ông D không lập thành văn bản theo quy định tại Điều 502 BLDS 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, như vậy là trái với quy định tại khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119 và Điều 122 BLDS 2015 và khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013; giao dịch thỏa thuận bằng lời nói về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất trồng lúa số 38, tờ bản đồ số 33 tại Tổ 1, phường Tây Sơn, thị xã A, tỉnh Gia Lai với diện tích 799m² giữa bà Nguyễn H và ông Huỳnh D tranh chấp trong vụ án này là vô hiệu, nên không có hiệu lực pháp luật. Lỗi dẫn đến giao dịch này vô hiệu là của cả hai bên.

Nên ý kiến ông D về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận.

Vì vậy, nguyên đơn bà H yêu cầu ông D hoàn trả lại số tiền mua đất đã nhận là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS, ông D thừa nhận đã nhận của bà H 527.000.000đ, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà H thừa nhận có nhận lại của ông D số tiền 59.000.000đ như ông D khai, như vậy ông D phải trả lại số tiền đã nhận là 468.000.000đ;

Về khoản tiền lãi 132.000.000đ mà bà H yêu cầu ông D phải trả: Bà H không chứng minh được hai bên có thỏa thuận về việc ông D phải chịu lãi của số tiền đã nhận nếu hai bên không thực hiện được hợp đồng, không chỉ ra căn cứ pháp lý để yêu cầu khoản tiền lãi này của bà. Nên không được chấp nhận.

Do vậy, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc ông D phải hoàn trả cho bà H số tiền 468.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về khoản buộc ông D phải trả 132.000.000đ tiền lãi.

[4]. Về án phí: Ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền phải trả cho bà H là: $468.000.000đ \times 5\% = 23.400.000đ$ (*Hai mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng*). Tuy nhiên ông D thuộc diện Người cao tuổi, nên căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, miễn án phí cho ông D.

Bà H phải chịu án phí đối với khoản yêu cầu không được chấp nhận là: $132.000.000đ \times 5\% = 6.600.000đ$. Bà H được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 14.000.000đ; Hoàn trả cho bà H số tiền 7.400.000đ;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, khoản 1, 2 Điều 131; Các điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 168, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 188, và khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013; Điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn H: Buộc ông Huỳnh D phải trả lại cho bà H khoản tiền bán đất đã nhận là 468.000.000đ (*Bốn trăm sáu mươi tám triệu đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn H về việc buộc ông Huỳnh D phải trả cho bà H khoản tiền lãi với số tiền 132.000.000đ (*Một trăm ba mươi hai triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh D.

Buộc bà Nguyễn H phải chịu 6.600.000đ án phí dân sự sơ thẩm; Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000đ theo biên lai tạm ứng án phí số 0009923 ngày 11/01/2021 của chi cục thi hành án dân sự thị xã A. Hoàn trả cho bà H số tiền 7.400.000đ (*Bảy triệu bốn trăm nghìn đồng*).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp 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 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:

- TAND tỉnh Gia Lai
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

(đã ký)

Lê Long Sơn