TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ KT** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2022/DS-ST
Ngày: 25 - 7 - 2022
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 KT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hiền;

2. Bà Lâm Thị Kim Xuyến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Dung - là thư ký Tòa án nhân dân thị xã KT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã KT tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã KT, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2022/TLST-DS, ngày 27 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2022/QĐXX-ST ngày 12/7/2022, giữa:

1. Nguyên đơn:

- Ông Lương Văn Th, sinh năm 1970;

- Bà Trần Thị Ph, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Th.Tr, thị xã KT, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Khanh, sinh năm 1987, (có mặt).

Địa chỉ: ấp GD, xã BH, thị xã KT, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Lê Lương Q, sinh năm 1996, (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 3, Phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, gồm:

- Ông Lê Phát T, sinh năm 1971, (có mặt).

- Bà Lương Thanh Th1, sinh năm 1978, (có mặt).

- Võ Thị Thu Đ, sinh năm 1995, (có văn bản đề nghị vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, Phường 1, thị xã KT, Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Vào năm 2018 ông Lê Phát T và ông Lê Lương Q có mua lúa của vợ chồng ông Th, bà Ph, số tiền nợ mua lúa 68.500.000 đồng. Giữa ông Th với cha con ông T và ông Q thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên ông Q ngang 06m, dài hết đất tại xã Th.Tr, diện tích khoảng 540m^2 cho ông Th để cấn trừ nợ, có lập giấy tay "Đơn mua đất" ngày 26/12/2018. Khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cha con ông Q đang thế chấp Ngân hàng nên thỏa thuận hạn 01 năm lấy giấy đất ra để chuyển nhượng. Tuy nhiên đến nay ông Q, ông T không thực hiện.

Vì các bên mới chỉ ký giấy tay là "Đơn mua đất" ngày 26/12/2018, thực tế chưa giao đất, ông Th và bà Ph cũng không biết phần đất trên thuộc thửa đất và tờ bản đồ số mấy. Do đó, nay ông Th và bà Ph yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là "Đơn mua đất" ký ngày 26/12/2018 giữa ông Th với ông Q. Yêu cầu ông Q, ông T, bà Thúy liên đới trả số tiền gốc và phần thiệt hại coi như là tiền lãi tổng cộng là 120.000.000 đồng, năm 2021 bị đơn đã trả 5.000.000 đồng nên số tiền còn lại là 115.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Lương Q trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Tên của ông là Lê Lương Q (không phải là Lê Lương Q1). Giữa gia đình ông với gia đình ông Th có mối quan hệ bà con, năm 2018 cha của ông là ông Lê Phát T mua lúa của ông Th, đã trả được một phần tiền, còn nợ 68.500.000 đồng, ông Th yêu cầu trả nợ, do không có tiền nên ngày 26/12/2018 gia đình ông có thỏa thuân bán phần đất ngang 06m, tại xã Th.Tr cho ông Th để cấn trừ nợ, có làm giấy tay. Phần đất này nằm trong thửa đất diện tích hơn 2000m^2 do ông đứng tên, loại đất vườn tạp, không nhớ số thửa đất và tờ bản đồ. Khi đó thửa đất đang thế chấp ngân hàng nên thỏa thuận 01 năm sau lấy giấy đất ra sẽ làm thủ tục. Tuy nhiên sau khi xóa thế chấp ông đã bán toàn bộ thửa đất (bao gồm cả phần đất thỏa thuận bán cho ông Th) cho người khác.

Nay ông đồng ý hủy hợp đồng mua bán đất mà các bên đã ký ngày 26/12/2018, đồng ý liên đới cùng cha mẹ là ông T, bà Thúy trả số tiền 115.000.000 đồng cho ông Th và bà Ph. Do hoàn cảnh khó khăn, không có khả năng trả một lần nên đề nghị được trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Vợ của ông là bà Võ Thị Thu Đ, kết hôn năm 2021 nên bà Đ không biết và không liên quan đến tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Phát T và bà Lương Thanh Th1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Ông bà là vợ chồng, năm 2018 ông bà có buôn bán lúa, có mua lúa của ông Th, còn nợ số tiền 68.500.000 đồng, do làm ăn thua lỗ nên chưa có tiền trả, tại "Đơn mua đất" lập ngày 26/12/2018 mục đích làm bằng chứng ông bà nợ tiền của ông Th chứ thực tế không có thỏa thuận bán đất, ngoài hợp đồng ký ngày 26/12/2018 thì các bên chưa có việc giao nhận đất, về thông tin số thửa đất và tờ bản đồ thì không rõ.

Nay ông bà đồng ý hủy bỏ hợp đồng mua bán đất theo "Đơn mua đất" lập ngày 26/12/2018. Ông bà đồng ý trả số tiền là 120.000.000 đồng cho vợ chồng ông Th, bà

Ph, năm 2021 đã đưa 5.000.000 đồng nên số tiền còn 115.000.000 đồng. Tuy nhiên đang gặp khó khăn nên chỉ có khả năng trả mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thu Đ có văn bản đề nghị vắng mặt và có ý kiến trình bày: Bà Đ kết hôn với ông Q vào năm 2021, bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa ông Th, bà Ph với ông Q, ông T và bà Thúy.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến trước khi xét xử cũng như tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

Về nội dung: Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ "Đơn mua đất" ngày 26/12/2018 của các bên vi phạm về mặt hình thức vì không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên thuộc trường hợp vô hiệu. Hậu quả là các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi thì phải bồi thường. Phía ông Q có lỗi do không thực hiện đúng theo nội dung đã thỏa thuận, nay các đương sự thống nhất hủy hợp đồng là tờ "Đơn mua đất" ngày 26/12/2018 và đồng ý trả lại số tiền 115.000.000 đồng là có cơ sở, phù hợp Điều 131 Bộ luật Dân sự. Căn cứ Điều 288, 501, 502 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lương Văn Th, bà Trần Thị Ph khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Lương Q. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại Phường 1, thị xã KT nên căn cứ Điều 26; Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã KT.

[2] Phạm vi giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/12/2018. Tuy nhiên sau đó nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/12/2018, yêu cầu trả lại tiền. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thu Đ có bản tự khai đề nghị giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà Đ.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Vấn đề thống nhất: Ngày 26/12/2018 giữa ông Lương Văn Th và ông Lê Lương Q ký tờ "Đơn mua đất" thỏa thuận cấn trừ số tiền nợ 68.500.000 đồng để lấy phần đất có chiều ngang 6m tại xã Th.Tr, thị xã KT, không rõ số thửa, tờ bản đồ thửa đất, hiện

chưa bàn giao đất. Nay nguyên đơn ông Th, bà Ph và bị đơn ông Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, bà Thúy thống nhất hủy bỏ hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Đơn mua đất" ký ngày 26/12/2018 nêu trên. Năm 2021 thì ông T và bà Thúy đã trả cho ông Th 5.000.000 đồng. Nay Ông Q, ông T và bà Thúy thống nhất liên đới trả lại cho ông Th, bà Ph số tiền 115.000.000 đồng, phía nguyên đơn đồng ý.

Như vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/12/2018, buộc ông Q, ông T, bà Thúy liên đới trả cho ông Th và bà Ph 115.000.000 đồng. Về phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển quyền thì thực tế chưa giao cho phía ông Th, bà Ph nên không đặt ra vấn đề giao trả lại quyền sử dụng đất.

[4.2] Vần đề không thống nhất: Nguyên đơn yêu cầu ông Q, ông T và bà Thúy liên đới trả một lần hết số tiền trên, không đồng ý cho trả dần. Ngược lại ông Q, ông T và bà Thúy đề nghị được trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ vì hoàn cảnh khó khăn. Phía nguyên đơn không chấp nhận, do đó Hội đồng xét xử cần buộc ông Q, ông T, bà Thúy có nghĩa vụ thanh toán số tiền trên như yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Thu Đ không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 274, 275, 280, 288, 422, 500, 502 của Bộ luật Dân sự.

Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn Th và bà Trần Thị Ph về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Lương Q.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ "Đơn mua đất" ký ngày 26/12/2018 giữa ông Lương Văn Th với ông Lê Lương Q.

Buộc ông Lê Lương Q, ông Lê Phát T và bà Lương Thanh Th1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lương Văn Th và bà Trần Thị Ph số tiền 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng).

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Ông Lê Lương Q, ông Lê Phát T và bà Lương Thanh Th1 phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 5.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Lương Văn Th và bà Trần Thị Ph không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Th và bà Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000665 ngày 26/4/2022 và 2.875.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000734 ngày 12/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã KT.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Võ Thị Thu Đ có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được cấp, tống đạt bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND thị xã KT;
- Chi cục THADS thị xã KT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Dương Thị Tuyết Nhung