

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
Huyện Quế Võ
Tỉnh Bắc Ninh

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

Bản án số: 03/2017/DS-ST
Ngày 31 tháng 5 N 2017
V/v “*Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẾ VÕ
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - chủ tọa phiên toà:* Bà Nguyễn Tuyết Mai
- Các hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Hữu Hãn
2. Bà Phan Thị Nhụ
- *Thư ký phiên toà:* Bà Vũ Thị Hòa - Thư ký TAND huyện Quế Võ
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 N 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh mở phiên toà công khai xét xử sơ thẩm vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thụ lý số 20/2016/TLST- DS ngày 28 tháng 11 N 2016 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2017/QĐST- DS ngày 26/4/2017, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Anh Nguyễn Đức Đ, sinh N 1960
Địa chỉ: Quảng L, Hán Quảng, Quế Võ, Bắc Ninh (*Có mặt*)
- ***Bị đơn:*** Anh Nguyễn Mạnh N, sinh N 1964
Chị Nguyễn Thị H, sinh N 1965
Địa chỉ: Quảng L, Hán Quảng, Quế Võ, Bắc Ninh (*Có mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Đức Đ trình bày: Anh và vợ chồng anh Nguyễn Mạnh N, chị Nguyễn Thị H là người cùng làng. Ngày 18/4/2011, vợ chồng anh N có vào nhà nói đang cần tiền và muốn nhượng lại cho anh 3 định suất đất giãn dân với số tiền thỏa thuận là 38.000.000đ/suất. Khi đó hai bên có lập biên bản chuyển nhượng đất giãn dân, biên bản này có chữ ký của hai bên và người làm chứng, trong đó thỏa thuận: anh mua đất giãn dân của vợ chồng anh N với tổng số tiền là 114.000.000đ (*Một trăm mười bốn triệu đồng*), thời hạn giao đất

là 24 tháng tính từ ngày giao tiền 18/4/2011, hết thời hạn trên nếu không giao đất thì vợ chồng anh N phải hoàn trả lại anh số tiền trên.

Đến hạn nhưng vợ chồng anh N không giao đất và cũng không trả tiền, anh đòi nhiều lần nhưng không được. Vì vậy nay anh đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh N phải trả lại cho anh số tiền 114.000.000đ (*Một trăm mười bốn triệu đồng*), anh không yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng và cũng không đề nghị xem xét vợ chồng anh N về hành vi lừa đảo. Ngoài ra anh không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Nguyễn Mạnh N và chị Nguyễn Thị H xác nhận toàn bộ nội dung việc mua bán đất giã dân với anh Nguyễn Đức Đ như lời khai của anh D là đúng. Anh, chị hiện còn nợ anh D là 114.000.000đ (*Một trăm mười bốn triệu đồng*). Tuy nhiên do việc làm ăn khó khăn nên chưa có tiền trả cho anh D. Nay anh D khởi kiện không yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng mua bán đất giã dân mà đòi lại số tiền trên thì anh, chị cũng đồng ý nhưng xin được trả dần. Ngoài ra anh, chị không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay các bên thống nhất thỏa thuận: Không thực hiện tiếp hợp đồng mua bán đất giã dân và anh Nguyễn Mạnh N, chị Nguyễn Thị H trả cho anh Nguyễn Đức Đ 114.000.000đ (*Một trăm mười bốn triệu đồng*).

Đại diện VKSND huyện Quế Võ tham gia phiên tòa nhận xét:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; việc thu thập chứng cứ đầy đủ, khách quan, đảm bảo trình tự thủ tục tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo nguyên tắc xét xử công khai bằng lời nói và liên tục.

Đương sự thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Mạnh N, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Đức Đ vô hiệu.

Chấp nhận sự tự nguyện của các bên: anh Nguyễn Mạnh N, chị Nguyễn Thị H phải trả cho anh Nguyễn Đức Đ 114.000.000đ (*Một trăm mười bốn triệu đồng chẵn*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ 02 lần thông báo về phiên hòa giải nhưng đều vắng mặt khi hoà giải. Do vậy Tòa án đã quyết định đưa vụ án ra xét xử khi chưa tiến hành thủ tục hoà giải giữa các đương sự là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ngày 18/4/2011, giữa anh Nguyễn Đức Đ và vợ chồng anh Nguyễn Mạnh N, chị Nguyễn Thị H có xác lập **Biên nhận chuyển nhượng đất giã dân**, nội

dung thể hiện: anh N và chị H bán cho anh D 03 suất đất giãn dân với tổng số tiền là 114.000.000đ (*Một trăm mười bốn triệu đồng*), thời hạn thực hiện thỏa thuận là 24 tháng, quá thời hạn trên nếu không có đất giãn dân thì bên bán phải trả cho bên mua toàn bộ số tiền đã nhận là 114.000.000đ (*Một trăm mười bốn triệu đồng*). Tuy nhiên sau đó, không có việc chia đất giãn dân, cộng với việc làm ăn không thuận lợi nên anh N, chị H không giao đất và cũng không có tiền để trả cho anh D. Vì vậy mới phát sinh tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc mua bán đất giãn dân giữa hai bên đều không đảm bảo các điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. **Biên nhận chuyển nhượng đất giãn dân** vi phạm cả về hình thức và nội dung của hợp đồng, chưa có đất đã chuyển nhượng, người chuyển nhượng chưa có quyền sử dụng đất. Đến nay cả hai bên đều nhất trí không thực hiện tiếp hợp đồng mà đều đồng ý giải quyết bằng cách trả lại tiền cho nhau. Vì vậy, thỏa thuận trong **Biên nhận chuyển nhượng đất giãn dân** vô hiệu, do đó các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa hai bên đều thống nhất thỏa thuận trả cho nhau 114.000.000đ (*Một trăm mười bốn triệu đồng*) nên cần chấp nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

Cụ thể: Anh Nguyễn Mạnh N và chị Nguyễn Thị H phải trả cho anh Nguyễn Đức Đ số tiền 114.000.000đ (*Một trăm mười bốn triệu đồng*).

- Án phí: Vụ án này xảy ra do lỗi của bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 468; Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự N 2015; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Mạnh N, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Đức Đ vô hiệu.

- Chấp nhận sự tự nguyện của các bên: Anh Nguyễn Mạnh N và chị Nguyễn Thị H trả cho anh Nguyễn Đức Đ số tiền 114.000.000đ (*Một trăm mười bốn triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không trả thì hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất là 10%/N tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án.

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 hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án phí: Anh Nguyễn Mạnh N và chị Nguyễn Thị H phải chịu 5.700.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Đức Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận anh Nguyễn Đức Đ đã nộp 2.850.000đ tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2013/0558 ngày 28/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ, Bắc Ninh. Hoàn trả anh Nguyễn Đức Đ 2.850.000đ tại biên lai số AA/2013/0558 ngày 28/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ, Bắc Ninh.

Án xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận :

- Tòa án tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA huyện;
- Những người TGT;
- Lưu Hs, Vp.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tuyết Mai