

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 114/2017/DS-ST  
Ngày: 13-7-2017  
V/v Tranh chấp hợp đồng  
Chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất giữa ông N V Q với ông T V  
H, bà D N T.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lý Đông Hòa

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Nhật Thảo

Bà Phạm Thị Kim Thảo

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Kim Sơn là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

***-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:*** Ông Dương Quy Thái – Kiểm sát viên.

Từ ngày 10 đến ngày 13 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2017/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2017 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phạt cọc” theo Quyết định Đưa vụ án ra xét xử số 62/2017/QĐXX-ST ngày 15 tháng 5 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2017/QĐST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

***-Nguyên đơn:*** Ông N V Q, sinh năm 1965 (có mặt)

Nơi cư trú: Tổ 01, ấp B P, xã B C, huyện C P, tỉnh An Giang.

***-Bị đơn:*** 1/Anh T V H (T), sinh năm 1978 (vắng mặt)

2/Chị D N T, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số nhà 275, Tổ 11, ấp V T, xã V B, huyện C T, tỉnh An Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 21-12-2016 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông N V Q trình bày: Vào ngày 16-11-2016, ông có thỏa thuận nhận chuyển

nhượng của vợ chồng anh T V H (T) và chị D N T một phần đất ruộng có diện tích 7.957m<sup>2</sup>; đất tọa lạc ấp V T, xã V B, huyện C T, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC200924, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00886, thửa đất số 3491, tờ bản đồ số 02 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 16-9-2015 đứng tên chị D N T. Giá chuyển nhượng là 447.000.000đ. Ông đã đặt cọc và giao tiền đặt cọc cho anh H, chị T là 135.000.000đ, có lập “Tờ mua bán đất ruộng” và “Biên nhận” ngày 16-11-2016 có anh H, chị T ký tên xác nhận. Hai bên thỏa thuận trong thời gian 1 tuần lễ tiến hành làm thủ tục; sau khi công chứng hợp đồng xong thì ông sẽ trả đủ số tiền còn lại là 312.000.000đ cho anh H, chị T. Nhưng sau đó anh H, chị T không thực hiện lời hứa; ông nhiều lần nhắc nhở, vợ chồng anh H, chị T không chịu làm thủ tục công chứng, không giao đất và cũng không trả lại tiền cọc đã nhận.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 16-11-2016; yêu cầu anh T V H (T) và chị D N T trả lại ông tiền cọc đã nhận là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng). Ông rút lại yêu cầu phạt cọc.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và 2 lần thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho anh T V H và chị D N T; nhưng anh H, chị T vẫn không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không cung cấp chứng cứ, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ngày 20 và 27-4-2017, Tòa án đến nhà anh H, chị T để ghi lời khai nhưng anh H, chị T không có mặt tại nhà nên không ghi được lời khai của anh H, chị T.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang phát biểu quan điểm như sau:

1/Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

Đối với nguyên đơn ông N V Q đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

Đối với bị đơn anh T V H, chị D N T chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

2/Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với anh H, chị T là có phát sinh, sự việc được minh chứng qua “Tờ mua bán đất ruộng” không có công chứng hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định và “Biên nhận” nhận tiền đặt cọc. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đã xác lập, yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và rút lại yêu cầu phạt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Buộc bị đơn anh H, chị T trả lại nguyên đơn ông Q tiền cọc đã nhận là 135.000.000đ.

Về án phí: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền nhận bản án, quyền kháng cáo đối với bản án nếu không thống nhất và phải chấp hành nghiêm chỉnh bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng anh T V H, chị D N T vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung đối với bị đơn.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện, đối chiếu quy định của pháp luật tại Điều 697 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 500 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự về quyền sử dụng đất mà cụ thể là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ địa chỉ bị đơn, đối chiếu với quy định của pháp luật tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ “Tờ mua bán đất ruộng” và “Biên nhận” được lập ngày 16-11-2016 do nguyên đơn cung cấp. Ngày 21-12-2016, nguyên đơn khởi kiện. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 184 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự và Điều 429 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; thì vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện.

[5] Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:

Căn cứ “Tờ mua bán đất ruộng” và “Biên nhận” được lập ngày 16-11-2016 do nguyên đơn cung cấp;

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 21-12-2016,

Từ căn cứ trên có cơ sở kết luận, vào ngày 16-11-2016, giữa nguyên đơn ông Q và bị đơn anh H, chị T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất ruộng có diện tích 7.957m<sup>2</sup>; đất tọa lạc ấp V T, xã V B, huyện C T, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC200924, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00886, thửa đất số 3491, tờ bản đồ số 02 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 16-9-2015 đứng tên chị D N T. Giá chuyển nhượng là 447.000.000đ. Ông Q đã đặt cọc và giao tiền đặt cọc cho anh H, chị T là 135.000.000đ; sau khi nhận tiền cọc anh H, chị T không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không giao đất; ông Q nhiều lần nhắc nhở; anh H, chị T không chịu làm thủ tục công chứng, không giao đất và cũng không trả lại tiền cọc đã nhận dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng đã được xác lập; bị đơn không có ý kiến.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16-11-2016, giữa nguyên đơn ông Q với bị đơn anh H, chị T; Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Các Điều 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 450 và Điều 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, thì hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng; Căn cứ Điều 134 của Bộ Luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16-11-2016 giữa ông Q và anh H, chị T vô hiệu.

Xét yêu cầu của nguyên đơn: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu; Bị đơn đã nhận của nguyên đơn 135.000.000đ tiền đặt cọc, nay nguyên đơn có yêu cầu được nhận lại 135.000.000đ tiền đặt cọc. Đối chiếu quy định của pháp luật tại Điều 137 của Bộ Luật Dân sự năm 2005, thì bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 135.000.000đ là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Buộc anh H và chị T trả cho ông Q 135.000.000đ tiền đặt cọc.

[6] Về án phí: Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 147 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do buộc bị đơn anh H và chị T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Q số tiền 135.000.000đ, nên bị đơn phải chịu 6.750.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về quyền kháng cáo: Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự,

Nguyên đơn ông Q có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (13-7-2017).

Bị đơn anh H và chị T vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Các Điều 147, 184, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 134, 137, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ Luật Dân sự năm 2005;

Các Điều 357, 429, 450, 468, 500 và 688 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N V Q.

[2] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16-11-2016, giữa ông N V Q với anh T V H và chị D N T vô hiệu.

[3] Buộc bị đơn anh T V H (T) và chị D N T liên đới trả cho nguyên đơn ông N V Q tiền cọc đã nhận là 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

[4] 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 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

[5] Về án phí:

Hoàn trả cho nguyên đơn ông N V Q 3.375.000đ (ba triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000456 ngày 21-02-2017 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Bị đơn anh T V H (T) và chị D N T phải chịu 6.750.000đ (Sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn ông N V Q có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (13-7-2017).

Bị đơn T V H (T) và chị D N T vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự (để thi hành);
- Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
- Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành;
- Phòng Kiểm tra Nghiệp vụ - Thi hành án, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Lý Đông Hoà**