

Bản án số: **239/2024/DS-ST**

Ngày: 24-9-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Thê.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Từ Văn Ân.

2. Ông Trương Đắc Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Quý, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 206/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 179/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2024/QĐST-DT ngày 11/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Văn C, sinh năm: 1948 và bà Lê Thị B, sinh năm: 1952. Cùng địa chỉ: Tổ 5, khối H, phường Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị A, sinh năm: 1957; địa chỉ: Tổ 4, khối H, phường Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Vào năm 2014, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất màu của bà Lê Thị A với giá 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Thửa đất có diện tích 288 m² (chiều dài 48 m, chiều rộng 06m) và có tứ cận: phía Tây giáp đường bê tông, phía Bắc giáp đất ông Huỳnh Khuê còn phía Đông và phía Nam thì ông bà không rõ; địa chỉ thửa đất tại khối H, phường Đ, thị xã Điện Bàn. Khi nhận chuyển nhượng các bên có viết giấy bán đất ngày 26/4/2014 và vợ chồng ông bà đã giao số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào ký hợp đồng tại

Văn phòng công chứng sẽ giao đủ. Do tin tưởng chị em ruột trong gia đình nên vợ chồng ông bà không kiểm tra giấy tờ. Tuy nhiên sau khi giao số tiền 200.000.000 đồng, vợ chồng ông bà nhiều lần yêu cầu bà A làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật nhưng bà A không thực hiện. Sau đó, vợ chồng ông bà phát hiện thửa đất bà A chuyển nhượng không có giấy tờ hợp pháp và đất đang tranh chấp nên ông bà đã nhiều lần yêu cầu bà A trả lại số tiền đã nhận nhưng bà A không chịu trả. Vì vậy, vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị A phải trả lại số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng và không yêu cầu trả lãi.

- *Bị đơn – bà Lê Thị A:* Trong quá trình giải quyết vụ án, bà A đều vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thể tổ chức phiên họp và hòa giải được. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2024, bà A thừa nhận vào năm 2014, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà B một thửa đất có chiều rộng 06 m, chiều dài 48 m với số tiền là 350.000.000 đồng; bà đã nhận của vợ chồng ông C, bà B số tiền 200.000.000 đồng và có viết giấy bán đất vào ngày 26/4/2014. Nguồn gốc đất là của Nhà nước cấp cho chồng bà nhưng đất không có giấy tờ và chồng bà hiện nay đã chết. Nay vợ chồng ông C, bà B yêu cầu trả lại số tiền trên bà A đồng ý nhưng bà không có tiền trả do quá khó khăn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn - bà Lê Thị A không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Lê Thị A phải trả cho vợ chồng ông Đặng Văn C và bà Lê Thị B số tiền là 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về tố tụng:* Nơi cư trú của bà Lê Thị A tại khối phố H, phường Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Bà Lê Thị B và ông Đặng Văn C khởi kiện về việc buộc bà Lê Thị A phải trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 200.000.000 đồng. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

[2.2] *Về giao dịch giữa các bên đương sự:* Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận vào năm 2014, vợ chồng ông Đặng Văn C và bà Lê Thị B có nhận chuyển nhượng một thửa đất màu của bà Lê Thị A; thửa đất có diện tích 288 m²

(chiều dài 48 m, chiều rộng 06m) gần mặt đường bê tông; địa chỉ tại khối H, phường Đ, thị xã Điện Bàn. Khi chuyển nhượng các bên có viết giấy bán đất và bà A có nhận số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) của vợ chồng ông C, bà B. Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và có cơ sở xác định: Chủ thể ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự khi giao kết hợp đồng nên đây là giao dịch hợp pháp, phù hợp với quy định tại điểm a, b Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét mức độ lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết thì thấy: Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2024, bà A thừa nhận thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng thì thửa đất không có giấy tờ hợp pháp. Vợ chồng ông C, bà B mặc dù không biết đất đang tranh chấp nhưng trước khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà phải có nghĩa vụ tìm hiểu nguồn gốc đất nhưng ông bà không tìm hiểu mà vẫn nhận chuyển nhượng. Do đó, trong vụ án này các bên đều có lỗi làm cho giao dịch không thể thực hiện được do vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, bà B là có cơ sở và tại biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2024, bà A thống nhất trả lại số tiền trên nên căn cứ Điều 131, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131 Điều 407, Điều 408, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B và ông Đặng Văn C đối với bà Lê Thị A về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1. Buộc bà Lê Thị A phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị B và ông Đặng Văn C số tiền là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Thị A phải chịu số tiền là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*)

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (24/9/2024); đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND thị xã Điện Bàn;
- Chi cục THADS thị xã Điện Bàn;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Văn Thế

