

Bản án số: 42/2022/DS-ST
Ngày: 18-3-2022
V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thế Văn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Thái Quân

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Soan là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Hoài là Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 161/2021/TLST – DS ngày 21 tháng 6 năm 2021 về việc Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 200/2021/QĐXXST – DS ngày 29 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn Nh, sinh năm 1969

2. Bà Lê Thị Mỹ D, sinh năm 1975

Cùng cư trú: Tổ 13, ấp Phú Q, xã Phú A, huyện Phú T, An Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Phước L sinh năm 1980

2. Bà Bùi Thị Thúy K, sinh năm 1984

Cùng cư trú: Tổ 13, ấp Phú Q, xã Phú A, huyện Phú T, An Giang.

Ông Nh, bà D có m; ông L, bà K vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 6 năm 2021 của nguyên đơn ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Mỹ D trình bày: Ngày 01-01-2019 ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà K 87,5m² đất ở tọa lạc xã Phú An, huyện Phú Tân, An Giang với số tiền 80.000.000 đồng, có làm giấy tay, không công chứng, chứng thực được với lý do đất này ông L, bà K nhận chuyển nhượng của ông O, bà L vào năm 2009 nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ông, bà đã đưa trước cho ông L, bà K 50.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên xong sẽ trả đủ. Nhưng sau đó, ông L, bà K không giao đất, không làm thủ tục sang tên và cũng không trả lại tiền đã nhận. Ông, bà có gửi đơn tranh chấp, được Ban hòa giải ấp Phú Quới, xã Phú An hòa giải ngày 28/4/2021 thì hai bên thống nhất ông L trả lại cho ông, bà 55.000.000 đồng, thời gian trả vào ngày 20/5/2021, tuy nhiên đến nay ông L, bà K vẫn không thực hiện theo thỏa thuận. Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông L bà K phải trả lại số tiền 55.000.000 đồng và bồi thường theo giá trị thực tế hoặc phải trả tiền lãi theo quy định pháp luật.

Bản tự khai và lời khai của bị đơn ông Trần Phước L và bà Bùi Thị Thúy K trình bày: Ông, bà có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Nh, bà D 01 miếng đất ngang 3m với giá 80.000.000 đồng, có nhận trước 50.000.000 đồng, còn lại thỏa thuận làm giấy tờ xong trả đủ. Sau đó, ông bà có đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích đất nhỏ nên không sang tên được. Ông L có thỏa thuận tại Ban hòa giải ấp Phú Quới cam kết tháng 4/2021 trả lại cho ông Nh, bà D 55.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông bà hoàn cảnh gia đình khó khăn, đất chuyển nhượng cho người khác không được nên chưa có tiền trả lại. Ông, bà đồng ý trả cho ông Nh, bà D 55.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả 1%/tháng từ ngày 28/4/2021.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả lại tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại 5.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả từ ngày 20/5/2021 đến nay theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Mỹ D; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh, bà D với ông L, bà K vô hiệu; buộc ông L bà K có nghĩa vụ trả cho ông Nh bà D 50.000.000 đồng, 5.000.000 đồng thiệt hại như thỏa thuận và tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn có nơi cư trú xã Phú An, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân theo khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn ông Trần Phước L, bà Bùi Thị Thuý K được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, do đó Tòa án xét xử vắng mặt ông L theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Nguyên và bị đơn thống nhất có lập Tờ bán đất thổ cư ngày 01/01/2019 với nội dung vợ chồng ông L, bà K chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nh, bà D 87,5m² đất ở với số tiền 80.000.000 đồng, đưa trước 50.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng sau khi làm giấy tờ thủ tục sang tên xong sẽ trả đủ. Sau khi làm giấy tay chuyển nhượng, ông L bà K không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng được, từ đó không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển quyền sang tên cho ông Nh bà D, dẫn đến tranh chấp.

[2.2] Biên bản hòa giải ngày 28/4/2021 của Ban áp Phú Quới, xã Phú An giữa bà D và ông L thì ông L thống nhất trả lại cho bà D số tiền 55.000.000 đồng hứa trong hạn 20 ngày kể ngày 28/4/2021 đến 20/5/2021. Đến hạn nhưng ông L, bà K không trả 55.000.000 đồng cho ông Nh, bà D như đã cam kết. Ông Nh, bà D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông L, bà K trả lại tiền chuyển nhượng 55.000.000 đồng theo biên bản hòa

giải tại Ban áp Phú Quới và tính lãi chậm trả theo pháp luật từ ngày 20/5/2021. Ông L bà K đồng ý trả tiền chuyển nhượng 55.000.000 đồng và trả lãi chậm trả.

[2.3] Tờ bán đất thô cư ngày 01/01/2019 có nội dung ông L, bà K chuyển nhượng cho ông Nh, bà D 87,5m² đất ở với số tiền 80.000.000 đồng, đưa trước 50.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng sau khi làm giấy tờ thủ tục sang tên xong sẽ trả đủ. Tại thời điểm chuyển nhượng cả hai bên đều biết rõ đất này ông L, bà K nhận chuyển nhượng từ người khác chỉ bằng giấy tay, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, hai bên chuyển nhượng 87,5m² đất khi bên chuyển nhượng là ông L và bà D chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu. Các bên có nghĩa vụ trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Khi biết được không thể làm thủ tục sang tên thì tại Ban áp Phú Quới hai bên thỏa thuận ông Nh, bà D trả lại ông L, bà K 50.000.000 đồng và bồi thường 5.000.000 đồng, tổng cộng 55.000.000 đồng, thời hạn thanh toán từ ngày 28/4/2021 đến ngày 20/5/2021.

[2.4] Quá trình giải quyết hai bên thống nhất vẫn thực hiện theo thỏa thuận theo biên bản hòa giải của Ban áp Phú Quới là trả lại đã nhận 50.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại 5.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật từ ngày 20/5/2021 đến nay. Xét thấy hai bên thỏa thuận về trả lại tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại dựa trên cơ sở lãi suất tiền vay tính từ ngày nhận tiền 01/01/2019 đến ngày 28/4/2021 hơn hai năm với số tiền 5.000.000 đồng mà không tính trên cơ sở giá đất trên thị trường là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với thực tế nên được chấp nhận. Ông L thỏa thuận ngày 20/5/2021 trả lại tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 5.000.000 đồng nhưng thực hiện không đúng nên phải trả thêm lãi chậm trả từ ngày 20/5/2021 đến ngày xét xử với mức lãi 10%/năm. Số tiền lãi chậm trả được tính như sau: 55.000.000 đồng x 10%/năm x 9 tháng 28 ngày = 4.552.000 đồng. Như vậy, ông L, bà K có nghĩa vụ trả cho ông Nh, bà D tổng cộng 59.552.000 đồng.

[2.5] Về án phí:

Ông L và bà K phải chịu 2.977.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nhân và bà Dung không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 288, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Mỹ D đối với ông Trần Phước L và Bùi Thị Thúy K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 87,5m² theo tờ bán đất thổ cư lập ngày 01/01/2019 giữa ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Mỹ D đối với ông Trần Phước L và Bùi Thị Thúy K là vô hiệu.

Buộc ông Trần Phước L và Bùi Thị Thúy K có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn Nh và bà Lê Thị Mỹ D số tiền 59.552.000 (năm mươi chín triệu năm trăm năm mươi hai nghìn đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất chậm thanh toán theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ông Lc và bà K phải chịu 2.977.000 (Hai triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

Ông Nh, bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nh, bà D 1.375.000 (một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004032 ngày 21/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trần Thế Văn