

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN IA GRAI
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 05/2023/DS-ST
Ngày 23/3/2023
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 HUYỆN IA GRAI TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đặng Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Rcom Blan
2. Bà Nguyễn Thị Mỹ

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thắm, Cán bộ Toà án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

Ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 01 năm 2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phí Ngọc T và bà Phạm Thị T1; địa chỉ: tổ dân phố A, thị trấn I, huyện Ia, tỉnh G(có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Quang T2 và bà Phan Thị T3; địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện Đ, tỉnh L (có đơn đề nghị vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phí Ngọc T và bà Phạm Thị T1 trình bày: Ngày 20/10/2014 ông, bà thoả thuận chuyển nhượng cho ông Đỗ Quang T2 và bà Phan Thị T3 diện tích 18.283m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 98, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: xã Ia Pếch, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 602674 do Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai cấp ngày 15/10/2014. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 320.000.000đ, ông T2 và bà T3 có trách nhiệm giao số tiền 320.000.000đ cho ông, bà sau khi hai bên thực hiện việc công chứng hợp đồng. Ngày 20/10/2014 ông, bà cùng với ông T2 và bà T3 đến Phòng Công chứng số 1 tỉnh Gia

Lai công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi công chứng, ông T2 và bà T3 hẹn vài bữa sẽ giao tiền, nhưng thời gian sau đó ông T2 và bà T3 chuyển vào tỉnh L sinh sống và không thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho ông, bà. Ông, bà đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông T2 và bà T3 giao tiền để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng họ không thực hiện và nói không muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông T2 và bà T3 đã được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Gia Lai công chứng ngày 20/10/2014. Ngoài ra ông, bà không có yêu cầu nào khác.

Tại văn bản trình bày ngày 07/02/2023, ông Đỗ Quang T2 và bà Phan Thị T3 trình bày: Ông, bà đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông T và bà T1. Lý do là sau khi ký hợp đồng công chứng xong, ông bà chưa giao tiền cho ông T và bà T1; ông T và bà T1 cũng chưa giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Mặt khác hiện nay do ông, bà tuổi cao, sức yếu nên không có nhu cầu làm vườn; ông bà đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 20/10/2014. Do vậy đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Bị đơn có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt, do đó Toà án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Ngày 20/10/2014 ông T và bà T1 chuyển nhượng diện tích 18.283m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 98, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: xã Ia Pếch, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 602674 do Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai cấp ngày 15/10/2014 cho ông T2 và bà T3. Hợp đồng đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Gia Lai công chứng đúng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Tuy nhiên sau đó ông T2 và bà T3 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông T và bà T1 là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng đã giao kết theo quy định tại Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005. Quá trình giải quyết vụ án, ông T2 và bà T3 cũng đã thừa nhận và đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo yêu cầu của ông T và bà T1. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông T và bà T1 là có căn cứ theo quy định tại Điều 424 và 425 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

[3]. Về giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng: Các đương sự không có yêu cầu nên Toà án không xem xét.

[4]. Về án phí: Căn cứ vào Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ. Tại phiên toà nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này, do vậy Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 227 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 424, 425, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phí Ngọc T và bà Phạm Thị T1
2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 18.283m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 98, tờ bản đồ số 02, địa chỉ xã Ia Pếch, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai giữa ông Phí Ngọc T và bà Phạm Thị T1 với ông Đỗ Quang T2 và bà Phan Thị T3 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Gia Lai công chứng ngày 20/10/2014.
3. Về án phí: Ông Phí Ngọc T và bà Phạm Thị T1 tự nguyện chịu toàn bộ án phí không có giá ngạch là 300.000đ, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ đã tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008787 ngày 16/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Ông T và bà T1 đã nộp đủ.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai;
- Tòa án tỉnh;
- VKSND huyện;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Chí Công