

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN BIÊN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 43/2024/DS-ST
Ngày 13-5-2024
“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Tâm.

Các Hội Thẩm nhân dân:

1- Bà Nguyễn Ngọc Duyên.

2- Bà Đoàn Hồng Vân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tăng Thị Điền, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn:

- Chị Nguyễn Thị Mỹ T, sinh ngày 27/01/1978 (có mặt).

- Anh Nguyễn Văn T, sinh ngày 02/02/1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2- Bị đơn:

- Ông Phạm Văn T, sinh năm 1962 (vắng mặt).

- Bà Châu Thị Đ, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mỹ T và anh Nguyễn Văn T trình bày và yêu cầu như sau: Vào ngày 02/4/2008 âm lịch anh chị có sang nhượng tạm thời nền nhà diện tích chiều ngang 9m, chiều dài 100m, tổng diện tích 900m² của vợ chồng ông

Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ với số vàng 12 chỉ vàng 24k, hai bên làm làm giấy giao kèo và thoả thuận thời gian 02 năm nếu không chuộc lại đất là dứt luôn mảnh đất 900m² và tiền lãi mỗi tháng là 1.250.000 đồng, gia đình anh chị thấy thời gian đã đủ 02 năm chưa thấy ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ về chuộc lại đất, sau đó ông T, bà Đ đã thống nhất trả cho anh chị được như sau:

Ngày 09/01/2010 âm lịch, trả 05 chỉ vàng 24k và 10.000.000 đồng tiền lãi.

Ngày 03/4/2012 âm lịch, trả 4.000.000 đồng tiền lãi.

Ngày 27/12/2015 âm lịch, trả 03 chỉ vàng 24k và 3.000.000 đồng tiền lãi.

Ngày 06/8/2016 âm lịch, trả 01 chỉ vàng 24k.

Ngày 06/01/2017 âm lịch trả 2.000.000 đồng tiền lãi.

Ngày 05/01/2018 âm lịch trả 2.000.000 đồng tiền lãi.

Ngày 07/01/2019 âm lịch trả 2.000.000 đồng tiền lãi.

Ngày 05/01/2020 âm lịch trả 2.000.000 đồng tiền lãi.

Tính đến ngày 05/01/2020 còn 03 chỉ vàng 24k vàng gốc và 13.000.000 đồng tiền lãi đến nay vẫn chưa trả.

Đến ngày 01/5/2023 dương lịch anh chị có yêu cầu trụ sở áp để hòa giải, thì anh chị đã bớt cho ông T và bà Đ 7.000.000 đồng tiền lãi mà chỉ lấy 6.000.000 đồng tiền lãi, sau đó ông T, bà Đ đã trả thêm cho anh chị 2.000.000 đồng tiền lãi. Như vậy ông T, bà Đ còn nợ lại anh chị 03 chỉ vàng 24k và 4.000.000đ tiền lãi.

Nay anh chị yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng sang nhượng đất tạm thời giữa vợ chồng anh chị với vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Châu Thị Đ lập ngày 02/4/2008 âm lịch và buộc vợ chồng ông T, bà Đ trả cho vợ chồng anh chị 03 chỉ vàng 24k là dứt điểm, còn số tiền lãi 4.000.000 đồng thì anh chị không yêu cầu ông T, bà Đ trả.

Đối với diện tích đất 900m² hiện nay vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ đang quản lý, sử dụng nên không yêu cầu giải quyết.

Đối với bị đơn ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ đã được Tòa án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ gồm: Thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông T và bà Đ vẫn vắng mặt, nhưng có đơn xin vắng mặt và có ý kiến đồng ý theo yêu cầu của chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn T.

Tại phiên tòa hôm nay, chị Nguyễn Thị Mỹ T và anh Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu là hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất,

giữa chị Nguyễn Thị Mỹ T, anh Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn T, bà Châu Thị Đ lập ngày 02/4/2008 và yêu cầu ông T, bà Đ trả cho chị T, anh T 03 (ba) chỉ vàng 24k (loại vàng 9999) là dứt điểm. Anh chị không yêu cầu ông T, bà Đ trả 4.000.000đ tiền lãi nữa.

Đối với diện tích đất 900m² hiện nay vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ đang quản lý, sử dụng nên không yêu cầu giải quyết.

Quan điểm của đại viện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tuân thủ và chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về giải quyết vụ án: Xác định đây là quan hệ pháp luật: “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”.

Ghi nhận toàn bộ yêu cầu của chị Nguyễn Thị Mỹ T và anh Nguyễn Văn T: Tuyên bố **hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, giữa chị Nguyễn Thị Mỹ T, anh Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn T, bà Châu Thị Đ lập ngày 02/4/2008 là vô hiệu.**

Buộc ông Phạm Văn T, bà Châu Thị Đ trả cho chị T, anh T 03 (ba) chỉ vàng 24k là dứt điểm.

Đối với diện tích đất 900m² hiện nay vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ đang quản lý, sử dụng và chị T và anh T không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa hôm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét yêu cầu của đương sự nội dung về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” và bị đơn có nơi cư trú trên địa phận hành chính của huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ Điều 26 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Phần thủ tục tố tụng: Đối với ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ đã được triệu tập xét xử lần thứ nhất mà vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy ông T, bà Đ cũng có ý kiến trình bày thể hiện trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử vắng mặt đối với ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu của chị Nguyễn Thị Mỹ T và anh

Nguyễn Văn T về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và trả lại vàng chuyển nhượng đất là có cơ sở. Bởi vì, vào ngày 02/4/2008 âm lịch chị T, anh T có sang nhượng tạm thời nền nhà diện tích 900m² đất của vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ với số vàng 12 chỉ vàng 24k, hai bên làm giấy giao kèo và thoả thuận thời gian 02 năm nếu không chuộc lại đất là giao đất luôn cho chị T và anh T và tính tiền lãi mỗi tháng là 1.250.000 đồng, sau đó đúng 02 năm mà ông T và bà Đ không chuộc lại đất, nhưng có đã trả cho chị T và anh T số vàng gốc và đóng lãi suất nhiều lần đến ngày 05/01/2020 chỉ còn 03 chỉ vàng 24k.

Trong quá trình giải quyết vụ án, thì ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ có đơn xin vắng mặt và cũng thống nhất theo yêu cầu của chị T và anh T

Đối với diện tích đất 900m² hiện nay vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ đang quản lý, sử dụng và các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Từ những chứng cứ và nhận định nêu trên, qua trao đổi thảo luận Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mỹ T và anh Nguyễn Văn T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất QSD đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, giữa chị Nguyễn Thị Mỹ T, anh Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn T, bà Châu Thị Đ lập ngày 02/4/2008 là vô hiệu. Ông Phạm Văn T, bà Châu Thị Đ trả cho chị T, anh T 03 (ba) chỉ vàng 24k (loại vàng 9999) là dứt điểm.

Đối với diện tích đất 900m² hiện nay vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ đang quản lý, sử dụng và các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của chị Nguyễn Thị Mỹ T, anh Nguyễn Văn T được chấp nhận nên ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ phải chịu tiền án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Nhưng ông T và bà Đ thuộc trường hợp người cao tuổi và có yêu cầu miễn tiền án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ tiền án phí cho ông T và bà Đ.

Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Mỹ T, anh Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ, theo lai thu số 0006532 ngày 20/02/2024 của Chi cục Thị hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Xét về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

1- Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mỹ T và anh Nguyễn Văn T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất QSD đất. Xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, giữa chị Nguyễn Thị Mỹ T, anh Nguyễn Văn T với ông Phạm Văn T, bà Châu Thị Đ lập ngày 02/4/2008 là vô hiệu.

Ông Phạm Văn T, bà Châu Thị Đ phải trả cho chị Nguyễn Thị Mỹ T, anh Nguyễn Văn T 03 (ba) chỉ vàng 24k (loại vàng 9999).

Đối với diện tích đất 900m² hiện nay vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ đang quản lý, sử dụng và các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

2- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn T và bà Châu Thị Đ phải chịu tiền án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Nhưng ông T và bà Đ thuộc trường hợp người cao tuổi và có yêu cầu miễn tiền án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ tiền án phí cho ông T và bà Đ.

Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Mỹ T, anh Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo lai thu số: 0006532 ngày 20/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

3- Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, báo cho chị T, anh T có mặt biết có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 13/5/2024). Đối với ông T, bà Đ vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc được niêm yết công khai.

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, 7a 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:

- TAND tỉnh Kiên Giang
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- VP ĐKĐĐ huyện An Biên;
- THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu V. phòng.

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

Đã ký và đóng dấu

Phạm Thanh Tâm