

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 51/2021/DS-ST

Ngày: 20-5-2021

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 THÀNH PHỐ TÂY NINH – TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Linh Phi

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Lễ

Ông Võ Văn Lực

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Ninh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Nhiên, Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 535/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2021/QĐST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2021/QĐST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Võ Thị Bích P, sinh năm 1972; Có mặt.

Địa chỉ: Số 63B, tổ 8, Khu phố A, Phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1968; Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 26, ấp TH, xã TB, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 30 tháng 7 năm 2020, đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 11-4-2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Võ Thị Bích P trình bày:

Ngày 06-02-2020, chị P thỏa thuận với bà L chuyển nhượng thửa đất số 720, 721; tờ bản đồ số 22, tổng diện tích là 3000 m² đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, giấy CNQSDĐ bà L đứng tên chủ sử dụng đất với giá 690.000.000 đồng, chị P đặt cọc 50.000.000 đồng. Trong “Hợp đồng mua bán nhà đất” ngày 06-02-2020 giữa chị P và bà L thỏa thuận có một con đường đi ngang 3m dài vào đất, hẹn đến ngày 29-02-2020 hai bên cùng công

chứng hợp đồng.

Do hai bên chưa thống nhất được việc chuyển nhượng nên ngày 27-4-2020 thỏa thuận lại “Giấy sang nhượng nhà đất” thay thế “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đã ký ngày 26-02-2020. Theo đó, bà L nhận thêm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và cam kết con đường đi ngang 5m dài vào đất thửa 719. Bà L cũng có yêu cầu chị P giao thêm 5.000.000 đồng để lo việc gia đình. Tổng cộng bà L nhận của chị P 105.000.000 đồng.

Tuy nhiên, bà L không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiện nay bà L đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Văn H nên hợp đồng không thực hiện được.

Chị P yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà, đất” ngày 06-02-2020 và “Giấy sang nhượng đất” ngày 27-4-2020 vô hiệu; buộc bà L trả 105.000.000 đồng, chị P không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị L vắng mặt không có ý kiến trình bày.*

-Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội qui phiên tòa.

+ Về nội dung: Căn cứ các Điều 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu của bà P tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 06-02-2020 và giấy sang nhượng nhà, đất ngày 27-4-2020” giữa chị P và bà L là vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên bà L có trách nhiệm giao trả cho chị P số tiền 105.000.000 đồng đã nhận. Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả trông tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát xét thấy:

[1] Về tố tụng: Chị Võ Thị Bích P khởi kiện bà Phạm Thị L yêu cầu giải quyết “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Bà Phạm Thị L được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà L.

[2] Nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện của chị P thấy rằng:

“Hợp đồng mua bán nhà, đất” ngày 06-02-2020 giữa chị P và bà L thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thửa 715, 720, tổng diện tích 3000 m² tờ bản đồ số 22 đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giá 690.000.000 đồng, chị P đã giao 50.000.000 đồng tiền cọc hẹn đến ngày 29-02-2020 công chứng và thanh toán số tiền còn lại. Ngoài ra, bà L cam kết có con đường đi ngang ít nhất 3m vào tới đất.

Ngày 27-4-2020 hai bên thỏa thuận lại bằng “Giấy sang nhượng nhà đất”, bà L nhận thêm 55.000.000 đồng và cam kết lại con đường đi vào đất thửa 719 ngang 5m dài vào đất. Tổng cộng, bà L đã nhận 105.000.000 đồng tiền đặt cọc từ chị P.

Căn cứ “Biên bản lấy lời khai” ngày 21-8-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh thu thập từ vụ án thụ lý số 321/2020/TBTL-DSST giữa chị P với bà L thể hiện: Bà L xác nhận có chuyển nhượng hai phần đất trên cho chị P với giá 690.000.000 đồng, nhận từ chị P 100.000.000 đồng tiền cọc và 5.000.000 đồng nhận tháng 3-2020, bà L có cam kết có con đường đi 5m vào đất nhưng đến hạn thực hiện hợp đồng thì chị P không giao tiền nên bà L đã chuyển nhượng phần đất này cho ông H, bà L.

Tại “Biên bản lấy lời khai người làm chứng” ngày 05-3-2021 ông Hoàng xác nhận có nhận chuyển nhượng hai thửa 715, 720, tờ bản đồ số 22 của bà L và đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-3-2020 xác định thửa đất 715, 719 và 720 tờ bản đồ số 22 theo bản đồ địa chính và hiện trạng không có đường đi vào đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P và bà L không công chứng, chị P chỉ đưa 105.000.000 đồng chưa đủ 2/3 giá trị hợp đồng nên hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm hình thức theo quy định tại 129 Bộ luật dân sự 2015.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Đối chiếu với quy định trên thì bà L phải có trách nhiệm trả lại cho chị P 105.000.000 đồng tiền cọc. Trong vụ án này nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại tiền mà không có yêu cầu gì khác nên không đặt ra xem xét giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại.

[3] Về chi phí tố tụng:

Theo Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bà Phạm Thị L phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá 800.000 đồng nộp trả chị Võ Thị Bích P.

[4] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 129, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Bích P với bà Phạm Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố “**Hợp đồng mua bán nhà đất**” ngày 06-02-2020 và “Giấy sang nhượng nhà, đất” ngày 27-4-2020 vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Bích P số tiền 105.000.000 (Một trăm lẻ năm triệu) đồng.

Kể từ ngày chị Võ Thị Bích P có đơn yêu cầu thi hành án, bà Phạm Thị L không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả cho chị Võ Thị Bích P số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Phạm Thị L nộp 800.000 (Tám trăm nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh hoàn trả cho chị Võ Thị Bích P.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Võ Thị Bích P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chị P 2.625.000 (Hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000810 ngày 04-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Bà Phạm Thị L phải chịu 5.550.000 (Năm triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. Trường hợp 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Phòng nghiệp vụ TAND t. Tây Ninh;
- VKSND Tp.TN;
- Chi CTHADS Tp.TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Linh Phi

tòa
Thành viên
Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên

Đỗ Thị Hương