

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 85/2021/DS-ST.

Ngày: 29-6-2021.

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 HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tô Ngọc Liêm;

2. Bà Hoàng Thị Thiện Lai.

-Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Lắm, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Vĩnh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 121/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 301/2021/QĐST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 274/2021/QĐST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1988; nơi cư trú: ấp T, xã M, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983; nơi cư trú: khóm B, phường K, thành phố X, tỉnh An Giang; là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 06/4/2021); có mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Phước D, sinh năm 1972; nơi cư trú: ấp T, xã M, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Thạch Thị Sà M, sinh năm 1993; nơi cư trú: ấp T, xã M, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt

Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1971; nơi cư trú: ấp T, xã M, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ngày 13/7/2018, ông Nguyễn Thành T và ông Nguyễn Phước D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: ông D đồng ý chuyển nhượng cho ông T diện tích đất chuyển nhượng 80,1 m², đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện C, tỉnh An Giang với giá 200.000.000 đồng. Ông D cam kết đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D và không có ai tranh chấp. Ngay sau ký hợp đồng, ông T đã giao đủ tiền cho ông D số tiền 200.000.000 đồng. Ông D cam kết 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T. Nhưng đến hạn ông D không thực hiện như cam kết. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2018 giữa ông T với ông D là vô hiệu do vi phạm hình thức của hợp đồng, yêu cầu ông D trả lại cho ông số tiền 200.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày 13/7/2018 đến ngày Tòa án xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C trình bày: Bà và ông Nguyễn Phước D là vợ chồng. Bà xác nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2018 là do ông D ký tên, bà và ông D có chuyển nhượng diện tích đất 80,1m² đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện C, tỉnh An Giang, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, ông T đã giao đủ tiền cho ông D và bà. Nhưng khi suy nghĩ lại nếu bán đất bà và ông D không có khả năng mua đất khác để ở. Vì vậy, đến thời gian thực hiện hợp đồng ông D không thực hiện lời cam kết hợp đồng giữa ông D với ông T. Bà và ông D đã trả cho ông T số tiền 100.000.000 đồng, còn nợ lại 100.000.000 đồng, bà đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông D là vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Phước D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Sà M đã được tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông D, bà M không gửi văn bản ý kiến của ông, bà về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Tòa án. Nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông D, bà M.

Tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông D là vô hiệu; xin rút lại yêu cầu khởi kiện 100.000.000 đồng do ông D, bà C đã trả cho ông T 100.000.000 đồng, còn nợ lại 100.000.000

đồng, rút lại yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày 13/7/2018 đến ngày Tòa án xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự; Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 Luật Đất đai, Đề nghị hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T đối với ông Nguyễn Phước D; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2018 vô hiệu; buộc ông Nguyễn Phước D và bà Nguyễn Thị Kim C trả cho ông Nguyễn Thành T số tiền 100.000.000 đồng; đình chỉ đối với yêu cầu của ông T với số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

** Về tố tụng:*

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả lại tiền nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có nơi cư trú tại xã M, huyện C, tỉnh An Giang. Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng theo quy định Điều 26; 35; 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Thành T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả lại tiền. Đây là quan hệ tranh chấp về dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án thụ lý quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp.

[3]. Về tư cách, sự vắng mặt của đương sự: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng xác định nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bị đơn ông Nguyễn Phước D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Sà M, bà Nguyễn Thị Kim C

Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới đã thực hiện các thủ tục tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nhưng bị đơn,

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4]. Về thu thập chứng cứ:

Bị đơn ông Nguyễn Phước D, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án có thể hiện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông D, bà C có trách nhiệm liên đới trả 200.000.000 đồng. Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt theo quy định pháp luật, nhưng ông D không có ý kiến về chứng cứ nguyên đơn cung cấp, không có ý kiến phản bác hay phản tố lại yêu cầu của người khởi kiện và chứng cứ nguyên đơn thuộc trường hợp tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là chứng cứ để giải quyết vụ án.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, còn bị đơn chưa giao đất cho nguyên đơn, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận theo hợp đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và không yêu cầu đo vẽ, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ nên Tòa án không tiến hành thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá đối với đối tượng của hợp đồng.

** Về nội dung vụ án:*

[5]. Về hợp đồng, yêu cầu khởi kiện: Ngày 13/7/2018 ông Nguyễn Thành T và ông Nguyễn Phước D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng 80,1m², số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Về hình thức, hợp đồng lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, vi phạm Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Vì các bên lập hợp đồng nhưng không đúng quy định pháp luật. Do đó, ông Nguyễn Thành T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2018 vô hiệu là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng, nên quyền và nghĩa vụ của các bên được điều chỉnh theo quy định của pháp luật, Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Do ông T không nhận đất, chỉ có ông D, bà C nhận 200.000.000 đồng, ông D, bà C đã trả cho ông T 100.000.000 đồng và còn nợ số tiền 100.000.000 đồng. Đồng thời, ông T yêu cầu ông D liên đới cùng bà C trả 100.000.000 đồng, ông D không có ý kiến phản đối, ông D, bà C là vợ chồng, nên căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình, Điều

288 Bộ luật dân sự, ông D, bà C có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền 100.000.000 đồng;

[6]. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu với số tiền 100.000.000 đồng và rút lại yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày 13/7/2018 đến ngày Tòa án xét xử. Xét thấy, việc rút lại yêu cầu với số tiền 100.000.000 đồng và rút lại yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày 13/7/2018 đến ngày Tòa án xét xử của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật và có lợi cho bị đơn, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với số tiền 100.000.000 đồng, đình chỉ yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày 13/7/2018 đến ngày Tòa án xét xử của nguyên đơn.

[7]. Từ những cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới về quan điểm giải quyết án.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với số tiền 100.000.000 đồng, rút lại yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày 13/7/2018 đến khi Tòa án xét xử, nên nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Nguyễn Phước D, bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu án phí theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; 35; 39; 92; 144; 147; 217, 227, 228, 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân gia đình;

Căn Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2018 giữa ông Nguyễn Thành T và ông Nguyễn Phước D vô hiệu

Buộc ông Nguyễn Phước D, bà Nguyễn Thị Kim C có trách nhiệm liên đới trả cho ông T số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Đình chỉ đối với yêu cầu của ông T với số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày 13/7/2018 của ông Nguyễn Thành T đối với ông Nguyễn Phước D, bà Nguyễn Thị Kim C.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Phước D, bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thành T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 6.633.000 (sáu triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0007578 ngày 09 tháng 4 năm 2021 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án 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:

- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thị Thi

