

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BÌNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 83/2021/DS-ST
Ngày: 20 – 12 – 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 THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Xuân Nữ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Quốc Trí
2. Ông Phạm Văn Liệt

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Thanh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Quốc Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 93/2021/QĐST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Phạm Thị Cẩm G, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 865, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Nguyễn Phước H, sinh năm 1968 (có mặt);
2. Phạm Thị N, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 642, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn Phạm Thị Cẩm G trình bày:

Vào ngày 09/12/2019, chị Phạm Thị Cẩm G có nhận chuyển nhượng diện tích đất 399m² (chiều ngang 07m, chiều dài 57m) của vợ chồng ông Nguyễn Phước H và bà Phạm Thị N với giá tiền là 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu

đồng). Diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà N, cụ thể là diện tích 1.144m², thửa số 97, tờ bản đồ số 67, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Đồng Tháp. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất không làm thành hợp đồng theo mẫu mà làm giấy viết tay, ông H và bà N ký tên người chuyển nhượng.

Cùng ngày 09/12/2019, chị G đã trả cho ông H và bà N số tiền chuyển nhượng là 65.000.000 đồng, số tiền còn lại, khi nào làm thủ tục sang tên cho chị G xong, thì chị G sẽ trả dứt điểm. Ngược lại, vợ chồng ông H và bà N đã giao cho chị G giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng. Sau đó, ông H có lấy thêm nhiều lần với số tiền 2.000.000 đồng để làm chi phí chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong thời gian chờ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất thì chị của ông H là Nguyễn Thị A đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện B ngăn chặn không cho chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, với lý do, đây là phần hương hỏa của ông bà để lại, nhằm mục đích thờ cúng nên ông H không được phép chuyển nhượng.

Khi biết được lý do trên thì chị G đã chủ động trực tiếp đến gặp ông H và bà N yêu cầu hủy hợp đồng và đề nghị vợ chồng ông H trả số tiền đã nhận trước sau là 67.000.000 đồng, ông H có ý lảng mặt, còn bà N cho rằng không biết.

Nay chị Phạm Thị Cẩm G yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị G với vợ chồng ông Nguyễn Phước H và bà Phạm Thị N, buộc ông H và bà N trả lại cho chị G số tiền 67.000.000 đồng và tiền lãi do chậm trả tiền tính từ ngày 09/12/2019 đến ngày xét xử xong.

Trường hợp ông H và bà N thanh toán xong khoản nợ, chị G đồng ý trả lại cho ông H và bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC969354, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 67, diện tích 1144m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Tháp, do ông H và bà N đứng tên quyền sử dụng đất.

- Bị đơn Nguyễn Phước H trình bày:

Ông Nguyễn Phước H thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng thực tế và đúng như hai bên đã thỏa thuận giao kết hợp đồng, việc chưa hoàn tất thủ tục để chị G đứng tên quyền sử dụng đất là do chị gái ông H tranh chấp. Ông H thống nhất có nhận số tiền 65.000.000 đồng và sau đó có nhận thêm 2.000.000 đồng làm chi phí chuyển nhượng. Do số tiền 2.000.000 đồng dùng để làm chi phí chuyển nhượng nên chị G phải có trách nhiệm chịu 1.000.000 đồng. Quá trình chuẩn bị xét xử, ông H thống nhất một mình có trách nhiệm trả cho chị G 66.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa, ông H đồng ý liên đới cùng bà N trả cho chị G số tiền 67.000.000 đồng và không đồng ý trả tiền lãi do chậm trả tiền tính từ ngày 09/12/2019 đến ngày xét xử xong.

Trường hợp ông H, bà N thanh toán xong khoản nợ cho chị G thì yêu cầu chị G trả lại cho ông H, bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC969354, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 67, diện tích 1144m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Đồng Tháp, do ông H và bà N đứng tên quyền sử dụng đất.

Bị đơn Phạm Thị N không có tường trình, không chấp hành giấy triệu tập

của Tòa án, vắng mặt không có lý do dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:**

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của nguyên đơn, bị đơn: Nguyên đơn chị G, bị đơn ông H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Bị đơn bà N chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70 và Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự, cần phê phán rút kinh nghiệm.

Việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 129, khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 131 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà N và chị G vô hiệu, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị G, buộc ông H, bà N liên đới trả cho chị G tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 67.000.000 đồng và số tiền bị thiệt hại nên chấp nhận tính theo lãi suất 10%/năm trên tổng số tiền nêu trên. Ghi nhận sự tự nguyện của chị G trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà N do chị G đang giữ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị Cẩm G, lời trình bày của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn Nguyễn Phước H và Phạm Thị N có địa chỉ tại xã T, huyện B, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn Phạm Thị N được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của chị Phạm Thị Cẩm G về việc yêu cầu ông Nguyễn Phước H và bà Phạm Thị N liên đới trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 67.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu trả lãi do chậm trả tiền tính từ ngày 09/12/2019 đến ngày xét xử xong.

[2.1] Chị Phạm Thị Cẩm G giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

với ông Nguyễn Phước H và bà Phạm Thị N, hai bên chủ thể có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, được pháp luật cho phép thực hiện và không trái đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không có công chứng (hoặc chứng thực), đăng ký theo quy định.

Nội dung hợp đồng thể hiện tại Tờ mua bán đề ngày 09/12/2019, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là diện tích đất 399m² (chiều ngang 07m, chiều dài 57m) thuộc một phần thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà N diện tích 1.144m², thửa số 97, tờ bản đồ số 67, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã G, huyện B, tỉnh Đồng Tháp. Giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng, đã thanh toán 65.000.000 đồng, còn lại 45.000.000 đồng thì hai bên thỏa thuận sau khi thực hiện xong thủ tục về chuyển quyền sử dụng đất cho chị G thì chị G trả đủ cho ông H, bà N.

Thực hiện hợp đồng, chị G đã thanh toán được số tiền 65.000.000 đồng, sau đó ông H có nhận thêm của chị G 2.000.000 đồng để làm chi phí chuyển nhượng, như vậy chị G đã thanh toán cho ông H, bà N số tiền 67.000.000 đồng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với ông H, bà N thì đã nhận số tiền 67.000.000 đồng và chưa giao đất cho chị G quản lý sử dụng, cũng như chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho chị G.

Tất cả tình tiết nội dung trên ông H đều xác nhận là đúng, do đó đây là tình tiết nội dung chị G không phải chứng minh và sự thật khách quan của vụ án đã được làm rõ như chị G trình bày.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy, tuy người sử dụng đất ông H bà N được pháp luật cho phép giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng chuyển nhượng với chị G không được các bên thực hiện công chứng hoặc chứng thực là không tuân theo quy định về hình thức. Thêm vào đó, các bên chưa thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng (tương ứng số tiền 73.333.333 đồng), cụ thể chị G chỉ thực hiện thanh toán được 65.000.000 đồng, đối với ông H và bà N thì vẫn đang quản lý, sử dụng và đứng tên quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng, nên giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của các bên là vô hiệu. Do giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, chị G yêu cầu ông H, bà N trả lại cho chị G số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 65.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật nên chấp nhận.

Xét lời trình bày của ông H về số tiền 2.000.000 đồng ông H, bà N đã nhận của chị G, quá trình chuẩn bị xét xử, ông H trình bày ông H có nhận của chị G nhiều lần với số tiền là 2.000.000 đồng để làm chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H và chị G cùng có trách nhiệm và mỗi người chịu một nửa số tiền này là 1.000.000 đồng/người. Tuy nhiên tại phiên tòa, ông H thống nhất liên đới cùng vợ ông là bà N trả cho chị G số tiền chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 2.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện này của ông H.

Xét yêu cầu bà N có trách nhiệm liên đới cùng ông H trả nợ cho chị G. Tại Tờ mua bán đất viết tay ngày 09/12/2019 có chữ ký của ông H và bà N và Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị G đang giữ thì ông H và bà N cùng đứng tên, quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa bà N đều không có ý kiến phản bác, không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án, cho nên bà N đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả pháp lý là phải có nghĩa vụ đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể bà N phải cùng liên đới với ông H trả tiền cho chị G.

Như vậy, tổng cộng số tiền ông H, bà N có nghĩa vụ liên đới trả cho chị G là 67.000.000 đồng.

[2.3] Về yêu cầu tính lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ: Theo đơn khởi kiện, chị G yêu cầu tính lãi chậm trả từ ngày xét xử xong nay tại phiên tòa, chị G thay đổi yêu cầu là yêu cầu tính lãi chậm trả từ ngày 09/12/2019 đến ngày xét xử xong với mức lãi suất theo quy định pháp luật, với lý do số tiền chuyển nhượng chị G có được là tiền chị G vay và có trả lãi, ông H bà N nhận được tiền mà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cho chị G cũng như khi không chuyển nhượng được thì không trả số tiền đã nhận lại cho chị là lỗi của ông H bà N và đã gây thiệt hại cho chị về khoản tiền lãi chị đã đóng. Hội đồng xét xử xét thấy, lỗi để hợp đồng vô hiệu là của hai bên chứ không hoàn toàn do lỗi của ông H, bà N vì hai bên không tuân thủ quy định về hình thức là không thực hiện công chứng hoặc chứng thực đối với giao dịch là quyền sử dụng đất, đồng thời, nguyên nhân ông H bà N không thực hiện tiếp hợp đồng là do bà Hạnh ngăn cản, đây là trở ngại khách quan, nên ông H bà N không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại được tính bằng tiền lãi do chậm trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận của chị G kể từ ngày hợp đồng vô hiệu, ngày 09/12/2019. Do đó, yêu cầu này của chị G là chưa có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về tài sản thế chấp: Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H, bà N có giao cho chị G giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng. Nay chị G đồng ý trả lại cho ông H bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện này của chị G.

[3] Xét ý kiến của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị G nên ông H, bà N phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117, khoản 2 Điều 119, các điều 122, 129, 131, 500, 502, 584 Bộ luật dân sự 2015;

Khoản 1 và khoản 3 Điều 167, khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai 2013.

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Thị Cẩm G và ông Nguyễn Phước H, bà Phạm Thị N được thể hiện tại Tờ mua bán ngày 09/12/2019 là vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Cẩm G.

1. Buộc ông Nguyễn Phước H, bà Phạm Thị N liên đới trả cho chị Phạm Thị Cẩm G số tiền 67.000.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị Phạm Thị Cẩm G cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Phước H và bà Phạm Thị N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của chị Phạm Thị Cẩm G hoàn trả cho ông Nguyễn Phước H và bà Phạm Thị N một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC969354, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 67, diện tích 1144m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp B, xã G, huyện B, tỉnh Đồng Tháp, do ông H và bà N đứng tên (bản chính).

3. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Phước H, bà Phạm Thị N liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 3.350.000 đồng (Ba triệu ba trăm năm chục nghìn đồng).

Trả cho chị Phạm Thị Cẩm G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 1.675.000 đồng (Một triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011019 ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyên đơn Phạm Thị Cẩm G, bị đơn Nguyễn Phước H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Phạm Thị N có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:

- Đương sự;
- VKSND huyện Thanh Bình;
- CCTHADS huyện Thanh Bình;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Xuân Nữ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Quốc Trí – Phạm Văn Liệt

Trần Xuân Nữ