

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TIỀN GIANG

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 400/2022/DS-ST

Ngày: 16/9/2022

Về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất+hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH – TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Võ Ngọc Hiếu**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Nguyễn Văn Y**

Ông **Huỳnh Văn Phó**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Đàm Thị Ngọc Ánh** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Lê Hoàng Lan Ngọc** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021, về việc tranh chấp “**Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất+hợp đồng đặt cọc**”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 168/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Trần Thúc L, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: ấp TT, xã TLT, CT, Tiền Giang

* Bị đơn: Nguyễn Thị L1, sinh năm 1924

Trần Công T, sinh năm 1961

Trần Thị Hoàng L2, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: 119, cư xá LDH, phường 11, Q.11, TP.Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1, ông T, bà L2: Trần Bích L3, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 19/15, TVK, phường 7, TP.MT, Tiền Giang

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Cao Thị L4, sinh năm 1967 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp TT, xã TLT, CT, Tiền Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông L trình bày: ngày 09/01/2011 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 542m², tọa lạc ấp Tân Thạnh, xã Tân Lý Tây, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang của ông Trần Công L5, giá chuyển

nhượng 300.000.000đồng. Cùng ngày ông có đặt cọc 8.000.000đồng. Từ lúc ký hợp đồng đến nay ông không có quản lý phần đất này.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với ông L5. Ông yêu cầu gia đình ông L5 hoàn lại 8.000.000đồng tiền cọc và 25.600.000đồng (trong đó tiền phạt cọc 8.000.000đồng, tiền lãi 17.600.000đồng của 16.000.000đồng, mức lãi 10%/năm, thời gian 11 năm). Tổng cộng là 33.600.000đồng.

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: gia đình ông L5 thừa nhận ngày 09/01/2011 ông L5 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 542m², tọa lạc ấp Tân Thạnh, xã Tân Lý Tây, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang với ông L, giá chuyển nhượng 300.000.000đồng. Ông L5 có nhận 8.000.000đồng tiền cọc. Nay gia đình ông L5 gồm bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Công T và bà Trần Thị Hoàng L2 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L5 với ông L, đồng ý trả lại cho ông L 8.000.000đồng tiền cọc, đồng ý trả 8.800.000đồng tiền lãi, mức lãi suất 10%/năm, trên số tiền 8.000.000đồng, tính từ năm 2011 đến nay là 11 năm. Tổng cộng là 16.800.000đồng.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với đương sự thì các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L5 với ông L. Ghi nhận việc bị đơn hoàn trả lại 16.800.000đồng cho ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tại đơn khởi kiện ngày 02/12/2020 nguyên đơn ông L yêu cầu những người thừa kế của ông L5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đó xác định quan hệ tranh chấp là “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Trong quá trình giải quyết vụ án ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại tiền cọc, phạt cọc. Do đó cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất+hợp đồng đặt cọc”.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà L3 có đơn xin vắng mặt, đơn phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung: hai bên đương sự thống nhất xác định vào ngày 09/01/2011 ông L5 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 542m², tọa lạc ấp Tân Thạnh, xã Tân Lý Tây, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang

với ông L, giá chuyển nhượng 300.000.000đồng. Ông L có đặt cọc số tiền 8.000.000đồng. Ngày 25/5/2012 ông L chết.

Xét về hình thức: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên lập không có công chứng, chứng thực và chưa được đăng ký là không đúng theo quy định tại Điều 689, Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét về nội dung: về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Trần Văn Nghiệp chuyển nhượng cho ông L5 vào năm 2003. Ngày 21/01/2003 ông L5 được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp hộ.

Theo sổ hộ khẩu gia đình số 080039145 do Công an Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thì thời điểm năm 2003 hộ ông L5 gồm có ông L5, bà L1, ông T.

Theo quy định tại Điều 109 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định việc định đoạt tài sản chung của hộ gia đình là tư liệu sản xuất, có giá trị lớn phải được các thành viên đồng ý.

Ngày 09/01/2011 ông L tự ý định đoạt chuyển nhượng đất cho ông L5, không có ý kiến của những thành viên trong hộ gia đình là trái quy định của pháp luật.

Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông L5 vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Nay các bên đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về số tiền đặt cọc ông L yêu cầu phạt cọc số tiền 8.000.000đồng. Xét yêu cầu này nhận thấy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của hai bên, ông L5 biết đất cấp cho hộ mà tự ý định đoạt và ông L biết đất cấp cho hộ mà vẫn giao kết khi chưa có ý kiến của các thành viên trong hộ nên yêu cầu này của ông L không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với số tiền lãi ông L yêu cầu bị đơn trả tiền lãi trên số tiền 16.000.000đồng. Xét thấy yêu cầu này không có cơ sở, vì yêu cầu này của hai bên không thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, phía bà L1, ông T và bà L2 đồng ý trả tiền lãi trên số tiền 8.000.000đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về án phí: bà L1, ông T có đơn xin miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi. Đơn phù hợp với quy định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông L, bà L2 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; 35; 244; 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 109, 122, 127, 689, 692 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu của ông L về việc yêu cầu bị đơn trả 8.000.000đồng tiền phạt cọc và 8.800.000đồng tiền lãi.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/01/2011 giữa ông Trần Thúc L với ông Trần Công L5, phần đất có diện tích 542m², thửa đất số 3467, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp Tân Thạnh, xã Tân Lý Tây, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Buộc bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Công T và bà Trần Thị Hoàng L2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Thúc L 8.000.000đồng tiền đặt cọc.

Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị L1, ông Trần Công T và bà Trần Thị Hoàng L2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Thúc L 8.800.000đồng tiền lãi.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Hoàng L2 phải chịu 377.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Thúc L phải chịu 840.000đồng án phí, ông L đã nộp 300.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003942 ngày 23/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang nên còn phải nộp 540.000đồng.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc bản án 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 thoả 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự; Lưu HS, AV.

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

ĐÃ KÝ

Võ Ngọc Hiếu