

Bản án số: 32/2022/DS-ST

Ngày: 16/5/2022.

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 LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trịnh Đoàn Hạnh Trang**

Các Hội thẩm nhân dân: + Bà **Nguyễn Thị Hiền**

+ Ông **Nguyễn Ngọc Sơn**

-Thư ký phiên tòa: Ông **Phan Trọng Thắng** – Thư ký Tòa án nhân dân
huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham
gia phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Vân Anh** – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét
xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2022
về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết
định đưa vụ án ra xét xử số 34/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị H**, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Số 32 tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh L

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm: 1982

Bà **Nguyễn Kim H**, sinh năm: 1989

Địa chỉ: Thôn 1/5, xã P, huyện L, tỉnh L.

“Tại phiên tòa, các bên đương sự đều có mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Tại đơn khởi kiện ghi ngày 24/02/2022 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:* Năm 2018 bà H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông S, bà H diện tích đất 5.500m² đất tại xã P, huyện L với giá 50.000.000đồng, thời điểm này đất chưa được đo đạc, bà H cũng không biết nguồn gốc đất thế nào, chỉ biết hiện trạng trên đất có trồng cà phê catimo. Sau khi thanh toán tiền thì ông S, bà H đã bàn giao đất cho bà H sử dụng. Bà H tiến hành xin đo đạc để đăng ký cấp quyền sử dụng đất thì gia đình ông Tấn, bà Tuyết ở thôn B, xã P, huyện L tranh chấp, lý do đất này của ông Tấn, bà Tuyết. Bà H đã liên hệ với ông S, bà H yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất nêu trên và yêu cầu ông S, bà H phải trả lại cho bà H số tiền chuyển nhượng là 50.000.000đồng nhưng ông S, bà H không hợp tác.

Năm 2020 bà H đã làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã Phú Sơn đề nghị Ủy ban xã Phú Sơn giải quyết. Ngày 21/01/2020 Ủy ban xã Phú Sơn có tiến hành hòa giải giữa các bên thì ông S, bà H đồng ý trả lại diện tích đất trên cho ông Tấn, bà Tuyết. Ông S, bà H và bà H thống nhất hủy việc chuyển nhượng đất giữa ông S, bà H và bà H đối với diện tích đất chuyển nhượng theo giấy tay chuyển nhượng viết ngày 25/3/2018. Ông S bà H có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 50.000.000đồng. Ngày 22/01/2020 ông S, bà H trả cho bà H 5.000.000đồng, còn lại 45.000.000đồng thì ông S, bà H hẹn ngày 30/3/2020 âm lịch sẽ trả 10.000.000đồng, hai tháng sau ông S bà H sẽ trả hết số tiền còn lại. Nhưng sau đó ông S bà H không thực hiện. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu hủy việc chuyển nhượng theo giấy tay ngày 25/3/2018, bà H yêu cầu ông S, bà H phải trả lại cho bà H số tiền 45.000.000đồng và lãi suất 4.855.500đồng, cộng chung là 49.855.500đồng. Ngoài ra bà H không còn yêu cầu gì khác.

2. *Tại bản tự khai bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim H trình bày:* Năm 2018 ông bà có chuyển nhượng diện tích đất 5.500m² cho bà Trần Thị H với giá 45.000.000đồng. Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông S, bà H phải trả lại cho bà H số tiền 49.855.500đồng thì ông bà đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông S, bà H vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được. Vì vậy, Tòa án triển khai đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy việc chuyển nhượng theo

giấy tay ngày 25/3/2018 giữa bà H và ông S bà H. Bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng mà bà H chỉ yêu cầu ông S, bà H phải trả lại cho bà H số tiền 42.000.000đồng. Bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền chuyển nhượng 3.000.000đồng và rút yêu cầu trả lãi suất số tiền 4.855.500đồng, cộng chung là 7.855.500đồng.

Ông S, bà H thống nhất hủy việc chuyển nhượng theo giấy tay ngày 25/3/2018 giữa bà H và ông S bà H. Ông S, bà H đồng ý trả lại cho bà H số tiền 42.000.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự; các đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, hủy việc chuyển nhượng theo giấy tay ngày 25/3/2018 giữa bà H và ông S bà H. Buộc ông S, bà H phải trả lại cho bà H số tiền 42.000.000đồng;

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H đối với số tiền chuyển nhượng 3.000.000đồng và yêu cầu trả lãi suất số tiền 4.855.500đồng, cộng chung là 7.855.500đồng.

Buộc ông S bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Năm 2018 ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim H có chuyển nhượng cho bà Trần Thị H diện tích đất 5.500m² đất tại xã Phú Sơn, huyện Lâm Hà với giá 50.000.000đồng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ mới viết giấy tờ tay chuyển nhượng. Bà H đã thanh toán cho ông S, bà H số tiền 50.000.000đồng và ông S, bà H đã bàn giao

đất cho bà H. Khi bà H đến tiếp quản đất thì phát sinh tranh chấp với người khác nên bà H khởi kiện yêu cầu hủy việc chuyển nhượng giữ hai bên và yêu cầu ông S bà H phải trả lại cho bà H số tiền đã nhận. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 500 Bộ luật Dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị H có nộp bản chính giấy viết tay ghi ngày 25/3/2018 (BL 29) thể hiện ông S bà H có sang nhượng cho bà H lô đất 7.000m², phía bắc giáp ông PH, phía nam giáp mặt đường lộ, phía đông giáp đất ông Ba Dẹo, phía tây trên đầu đất, với giá chuyển nhượng 55.000.000đồng. Bà H cho rằng khi bà H đến sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với ông Tấn, bà Tuyết nên bà H có làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã Phú Sơn để giải quyết, tại biên bản hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2020 của Ủy ban nhân dân xã Phú Sơn (BL 14) thì ông S, bà H cũng thừa nhận diện tích đất ông S, bà H chuyển nhượng cho bà H đang tranh chấp với ông Tấn, bà Tuyết nên ông S bà H thống nhất trả lại số tiền đã nhận là 50.000.000đồng cho bà H.

Tại phiên tòa, các bên đương sự thừa nhận trong giấy viết tay chuyển nhượng có ghi diện tích đất chuyển nhượng là 7.000m² với giá chuyển nhượng 55.000.000đồng nhưng thực tế diện tích đất chuyển nhượng chỉ có 5.500m², giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng. Xét thấy, diện tích đất chuyển nhượng hiện nay chưa được đo đạc, chưa được cấp quyền sử dụng đất cho ông S, bà H và hiện nay ông S, bà H đang tranh chấp với hộ dân khác nhưng ông S, bà H lại viết giấy tay chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H là không đúng quy định về quyền của người sử dụng đất, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Bản thân bà H cũng biết tình trạng pháp lý của thửa đất nhưng bà H vẫn thống nhất nhận chuyển nhượng là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Nay bà H và ông S bà H thống nhất hủy việc chuyển nhượng nêu trên. Vì vậy, căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự cần hủy việc chuyển nhượng theo giấy bán đất ngày 25/3/2018 là phù hợp.

Đối với việc giải quyết hậu quả khi hủy việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất thì quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H khẳng định không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật nên bà H không yêu cầu đo đạc, định giá tài sản tranh chấp để giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Đối với số tiền 50.000.000đồng bà H thanh toán cho ông S bà H thì ông S, bà H đã trả lại cho bà H 5.000.000đồng, nên trước đây bà H yêu cầu ông S, bà H phải trả cho bà H số tiền 45.000.000đồng và yêu cầu trả lãi suất số tiền 4.855.500đồng. Nhưng nay bà H khẳng định chỉ yêu cầu ông S, bà H phải trả lại cho bà H số tiền 42.000.000đồng, ông S bà H đồng ý theo ý kiến của bà H nên cần buộc ông S, bà H phải trả lại cho bà H số tiền 42.000.000đồng là phù hợp.

Đồng thời, tại phiên tòa bà H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bà H thanh toán chuyển nhượng là 3.000.000đồng và rút yêu cầu trả lãi suất số tiền 4.855.500đồng, cộng chung là 7.855.500đồng. Đây là sự tự nguyện của bà H. Vì vậy, cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên là phù hợp.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H nên buộc ông S, bà H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy việc chuyển nhượng giữa hai bên. Ngoài ra, ông S bà H còn phải chịu 2.100.000đồng (42.000.000đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền ông S, bà H phải trả cho bà H. Cộng chung là 2.400.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 217, khoản 1 Điều 227; Điều 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 166, Điều 167 Luật Đất Đai.

- Căn cứ khoản 2 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim H.

Hủy việc chuyển nhượng theo giấy bán đất ngày 25/3/2018 giữa bên mua bà Trần Thị H và bên bán ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim H.

Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim H phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị H số tiền 42.000.000đồng (Bốn mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (khi án đã có hiệu lực pháp luật) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối với số tiền chuyển nhượng 3.000.000đồng và yêu cầu trả lãi suất số tiền 4.855.500đồng, cộng chung là 7.855.500đồng.

3. Về án phí: Hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí 1.250.000đồng (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) mà bà Trần Thị H đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003000 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Kim H phải chịu 2.400.000đồng (Hai triệu bốn trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

“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, 7b 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”.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (16/5/2022) các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Trịnh Đoàn Hạnh Trang