

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG HỒ
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 37/2021/ DS-ST
Ngày 05 - 4 - 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 LONG HỒ, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

-Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Công Bằng.

-Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Việt Hùng.
2. Ông Trần Thanh Khen.

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Hoa –Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

-Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện Long Hồ: Bà Dương Thị Ngọc Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 253/2020/ TLST- DS ngày 01 tháng 12 năm 2020, về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2021/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2021/QĐST-DS, ngày 19 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Văn Đức N, sinh năm: 1966. Tên thường gọi: Văn Đức S.
Địa chỉ: ấp 2, xã T, huyện L, tỉnh L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Văn Đức N là Luật sư Phạm Văn H – Văn Phòng luật sư Phạm Văn H – Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thành X, sinh năm: 1957 (Vắng mặt).
Địa chỉ: ấp M1, xã Đ, huyện H, tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 10 năm 2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 25 tháng 12 năm 2020 và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn

trình bày:

Vào năm 2008 ông có chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành X phần đất có diện tích 119,5m² thuộc thửa số 553 diện tích 2.831m², tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện H, tỉnh L, với giá 29.875.000 đồng, hai bên có làm biên nhận ngày 27/3/2008.

Ông đã đưa trước cho ông X 23.500.000 đồng, số tiền còn lại 6.375.000 đồng khi nào ông X giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng đất ông có cất 01 căn nhà lá trên đất để sinh sống. Trong khi chờ ông X đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục chuyển nhượng thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ đã tiến hành kê biên quyền sử dụng đất, phần đất mà ông X chuyển nhượng cho ông. Do sợ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ kê biên bán đấu giá cho người khác, ông không có chỗ ở nên ông đã đứng ra mua lại phần đất này với giá 75.000.000 đồng từ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ, hiện nay ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông chuyển nhượng của ông X, số thửa 22, diện tích 122m², tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp M1, xã Đ, huyện H, tỉnh L.

Ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Theo biên nhận nhận tiền ngày 27/3/2008). Buộc ông X có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền 23.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông theo giá trị đất chuyển nhượng thực tế là 75.000.000 đồng.

-Bị đơn ông Nguyễn Thành X vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nhưng có bản khai ý kiến trình bày như sau:

Năm 2008 ông có chuyển nhượng cho ông N phần đất diện tích 119m², loại đất vườn, tọa lạc tại ấp M1, xã Đ, huyện H, tỉnh L với giá 250.000 đồng/m², thành tiền 29.750.000 đồng, có làm giấy tay, ông N đưa trước 23.000.000 đồng, còn lại 6.000.000 đồng ông N không đưa tiếp nên ông không làm giấy tờ cho ông N. Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ kê biên thửa đất này và 01 thửa liền kề bán đấu giá là 150.000.000 đồng, thửa của ông N là 75.000.000 đồng.

Theo yêu cầu của ông N ông không đồng ý, vì ông N không đưa tiền đủ cho ông, đến khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ kê biên bán đấu giá ông N không khởi kiện, đến nay ông N đã được đứng tên quyền sử dụng đất từ việc mua đấu giá và cất nhà sử dụng, ông đồng ý giao đất cho ông N và không có ý kiến.

Ông N yêu cầu ông trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23.500.000 đồng và bồi thường 75.000.000 đồng ông không đồng ý, về giá đất ông đồng ý giá đất là 75.000.000 đồng, không yêu cầu định giá đất

-Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án:

+Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng, riêng bị đơn không thực hiện đúng

quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thời hạn chuẩn bị xét xử, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho viện kiểm sát nghiên cứu đúng theo quy định.

+Về nội dung: Đề nghị áp dụng Điều 147, Điều 157, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đề nghị áp dụng Điều 123, Điều 131, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Đề nghị áp dụng Điều 166, Điều 168, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Đề nghị áp dụng Điều 27 của Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên nhận đặt cọc ngày 27/3/2008 giữa ông Văn Đức N và ông Nguyễn Thành X.

Buộc ông Nguyễn Thành X hoàn trả số tiền 23.500.000 đồng cho ông Văn Đức N. Buộc ông Nguyễn Thành X có trách nhiệm bồi thường cho ông Văn Đức N số tiền 25.750.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành X bồi thường 49.250.000 đồng.

Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nộp 500.000 đồng chi phí khảo sát.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn nộp 2.462.500 đồng án phí do yêu cầu không được chấp nhận. Buộc bị đơn chịu 2.462.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 thủ tục tố tụng: Bị đơn là ông Nguyễn Thành Xương đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần 02 không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[2]. Về nội dung:

Phần đất thửa số 22, diện tích 122m², tờ bản đồ số 6, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M1, xã Đ, huyện H, tỉnh L, năm 2008 ông X chuyển nhượng cho ông N,

ông N cất nhà và sinh sống trên phần đất này, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ đã kê biên bán đấu giá tài sản để thi hành cho Bản án số 55/2007/HSST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ. Do đã chuyển nhượng và cất nhà trên đất để sinh sống nên ông Nháy đã đứng ra mua lại từ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ với giá 75.000.000 đồng. Hiện nay ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên không có tranh chấp.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Theo biên nhận nhận tiền ngày 27/3/2008), yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 23.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 75.000.000 đồng.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Theo biên nhận nhận tiền ngày 27/3/2008) được ký kết giữa ông N và ông X được xác lập trên cơ sở tự nguyện. Tuy nhiên về hình thức không đúng với quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế ông X đã giao đất và ông N đã cất nhà sinh sống trên phần đất ông nhận chuyển nhượng. Trong quá trình hoàn thiện về mặt thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa số 22, diện tích 122m², tờ bản đồ số 6, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M1, xã Đ, huyện H, tỉnh L đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ kê biên bán đấu giá cho người phải thi hành án là ông X, ông N đã mua lại phần tài sản trên từ việc bán đấu giá, và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông N không tiếp tục thực hiện được, do tài sản đã được chuyển nhượng trong một giao dịch khác.

Do đó việc ông N yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông N (Theo biên nhận nhận tiền ngày 27/3/2008) là có căn cứ chấp nhận.

Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “ ...*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.....bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”.

Ông X đã nhận của ông N 23.500.000 đồng nên ông X phải có trách nhiệm trả lại cho ông N 23.500.000 đồng.

Đối với phần đất chuyển nhượng giữa ông X và ông N, hiện nay thuộc thửa số 22, diện tích 122m², tờ bản đồ số 6, ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông X không tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.2]. Về bồi thường thiệt hại:

Xét về lỗi gây thiệt hại: Ông X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N trong thời gian dài nhưng ông không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N. Việc Thi hành án dân sự huyện Long Hồ kê biên tài sản nêu trên là để thi hành cho Bản án số 55/2007/HSST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, mà người phải thi hành là ông X. Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ kê biên tài sản ông N không khởi kiện mà đứng ra mua lại tài sản đấu giá. Xét 02 bên đều có lỗi ngang nhau nên các bên phải gánh chịu hậu quả về lỗi do mình gây ra.

Ông N và ông X thừa nhận, ông N nhận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên từ việc bán đấu giá của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ với giá là 75.000.000 đồng. Nên phần giá trị đất chênh lệch là: (75.000.000 đồng – 23.500.000 đồng = 51.500.000 đồng), thiệt hại thực tế là 51.500.000.000 đồng, ông Nháy phải chịu thiệt hại 50% = 25.750.000 đồng.

[4]. Từ những nhận định trên buộc ông X trả cho ông Nháy 23.500.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại cho ông N là 25.750.000 đồng. Tổng cộng: 49.250.000 đồng.

[5]. Về án phí: Buộc ông X nộp tiền án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, cụ thể: (49.250.000 đồng x 5% = 2.462.500 đồng) và 300.000 đồng về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Buộc ông N nộp án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, cụ thể: [(23.500.000 đồng + 75.000.000 đồng) – 49.250.000 đồng] x 5% = 2.462.500 đồng.

[6]. Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 500, khoản 2 Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Theo biên nhận nhận tiền ngày 27/3/2008) tại thửa đất số 22, diện tích 122m², tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp M1, xã Đ, huyện H, tỉnh L, giữa ông Văn Đức N và ông Nguyễn Thành X.

2. Buộc anh ông Nguyễn Thành X trả lại cho ông Văn Đức N 23.500.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường cho ông Văn Đức N 25.750.000 đồng. Tổng cộng là 49.250.000 đồng (*Bốn mươi chín triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ: Nguyên đơn đồng ý nộp 500.000 đồng (*Năm trăm ngàn đồng*). Nguyên đơn đã nộp xong.

4. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Thành X nộp 2.462.500 đồng (*Hai triệu, bốn trăm sáu mươi hai ngàn, năm trăm đồng*) về yêu cầu bồi thường của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Buộc ông Văn Đức N nộp 2.462.500 đồng (*Hai triệu, bốn trăm sáu mươi hai ngàn, năm trăm đồng*), ông N đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo lai thu số 0006302 ngày 01 tháng 12 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ nên được khấu trừ, ông N còn phải nộp tiếp 2.162.500 đồng (*Hai triệu, một trăm sáu mươi hai ngàn, năm trăm đồng*).

5. Quyền kháng cáo: Án xử có mặt nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú.

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 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 Vĩnh Long;
- VKSND huyện Long Hồ;
- CC THADS huyện Long Hồ;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Võ Công Bằng