

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VL
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 46/2020/DS-ST

Ngày: 21 - 9 - 2020

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 VL, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Phan Công Trí**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Hồng Tư**.

2. Ông **Đào Văn Vĩnh**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Huỳnh Ngọc Nhiều**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Trịnh Thị Mỹ Tiên**, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện VL xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2020/QĐXX-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1 *Nguyên đơn:*

1.1. Anh **Dương Quốc T**, sinh năm 1984 (vắng mặt).

1.2. Chị **Nguyễn Thị Thu Th**, sinh năm 1983. Người đại diện theo ủy quyền của chị Th: Anh **Dương Quốc T** (văn bản ủy quyền ngày 04/02/2020) (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Phạm Văn T1**, sinh năm 1963 (vắng mặt).

2.2. Bà **Lê Thị V**, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên V**.

Trụ sở: Tòa nhà Capital Tower, Số 109, đường Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Doãn S** – Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tấn D** – Giám đốc Chi nhánh Bạc Liêu. Người được ủy quyền lại: Anh **Lâm Thanh T2** (văn bản ủy quyền ngày 21/9/2020) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 12 năm 2019 và lời khai tại Tòa án, anh Dương Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu Th là nguyên đơn trình bày: Vào ngày 15/9/2013, anh T, chị Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị V để nhận chuyển nhượng diện tích 1.300m² đất lúa với giá 70.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tay, có người làm chứng, nhưng không ra cơ quan có thẩm quyền để công chứng, chứng thực. Ông T1, bà V đã thế chấp quyền sử dụng đất ở ngân hàng để vay vốn, bao gồm luôn cả phần đất mà anh nhận chuyển nhượng, khi thế chấp thì anh, chị không hay biết. Do ông T1, bà V không trả nợ nên ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Cho nên, ngày 21/11/2019, giữa anh và ông T1, bà V có lập thỏa thuận nếu sau khi phát mãi tài sản, phần đất còn lại sẽ giao cho anh, chị Th 1.300m², nếu không đủ diện tích đất này thì phần đất thiếu sẽ được trả bằng tiền. Tuy nhiên, đến nay ông T1, bà V vẫn không thực hiện. Vì vậy, anh T, chị Th yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh T và chị Th sẽ giao trả lại diện tích đất 1.300m², ông T1 và bà V có trách nhiệm trả lại cho anh, chị số tiền 70.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng và hòa giải hợp lệ cho ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị V và Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên V (gọi tắt là Ngân hàng). Nhưng ông T1, bà V vắng mặt không có lý do, không gửi bất kỳ chứng cứ, ý kiến cho Tòa án. Ngân hàng không có ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện VL phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Tòa án thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 68, Điều 70, Điều 71 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự; riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, Điều 72, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Dương Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu Th đối với ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị V về yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại số tiền 70.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, ông T1, bà V phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Anh Dương Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu Th khởi kiện ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị V yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại số tiền nhận chuyển nhượng là tranh chấp về Hợp đồng dân sự theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Thời điểm khởi kiện, ông T1, bà V cư trú tại ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Anh Dương Quốc T, Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị V đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập của Tòa án nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh T, Ngân hàng, ông T1, bà V theo quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Anh Dương Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu Th và ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị V có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, được anh T, chị Th cung cấp bản hợp đồng viết giấy tay, có người làm chứng.

[3.2] Theo Hợp đồng anh T, chị Th cung cấp, thì các bên chỉ chuyển nhượng trên thực tế diện tích qua thẩm định thực tế có số đo và tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất bà Bùi Thị Giáp đang quản lý, sử dụng có số đo 33,2m.

- Hướng Tây giáp phần đất ông Phạm Văn Vũ đang quản lý, sử dụng có số đo 33,2m.

- Hướng Nam giáp phần đất ông Phạm Văn Tiền đang quản lý, sử dụng có số đo 40,3m.

- Hướng Bắc giáp với phần đất còn lại của ông Phạm Văn T1 có số đo 38m.

Diện tích: 1.300m².

Phần đất này thuộc một phần thửa 706, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

[3.3] Diện tích đất trên, anh T, chị Th nhận chuyển nhượng với giá 70.000.000 đồng và đã trả tiền đủ theo thỏa thuận. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh T, chị Th là người quản lý, cho người khác thuê sử dụng trồng lúa. Tuy nhiên, trên thực tế quyền sử dụng đất vẫn do ông T1 đứng tên.

[3.4] Tại biên bản lấy lời khai ông Phạm Văn Hùng, bà Đặng Thị Thắm là những người giáp ranh thửa đất trên, cũng là những người chứng kiến việc giao kết chuyển nhượng giữa hai bên đều thừa nhận có sự việc chuyển nhượng giữa anh T, chị Th với ông T1, bà V như lời trình bày của anh T.

[3.5] Mặc dù, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông T1, bà V đúng theo quy định pháp luật, nhưng ông T1, bà V đều vắng mặt, không gửi bất kỳ chứng cứ hoặc thể hiện ý kiến của ông, bà đối với yêu cầu của anh T, chị Th. Điều này cho thấy ông T1, bà V đã từ bỏ quyền, lợi ích hợp pháp của ông bà, mọi hậu quả pháp lý bất lợi ông T1, bà V phải tự gánh chịu theo quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 70 và khoản 1 Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.6] Năm 2015, ông T1, bà V đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất do ông T1 đứng tên, bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho anh T, chị Th mà không chịu thực hiện nghĩa vụ chuyển tên quyền sử dụng đất cho anh T, chị Th. Ngày 21/11/2019, giữa anh T, chị Th với ông T1, bà V có lập tờ thỏa thuận mới để thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến nay đã gần 01 năm, ông T1, bà V vẫn không thực hiện.

[3.7] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T, chị Th với ông T1, bà V không được công chứng, chứng thực. Nhưng anh T, chị Th trả đủ tiền và đang trực tiếp quản lý là đã thực hiện được ít nhất 2/3 nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, được pháp luật công nhận. Song, anh T, chị Th yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà V, vì ông T1, bà V vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng, không sang tên, tách thửa quyền sử dụng đất cho anh T, chị Th, được xác định là không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

[3.7] Từ sự phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của anh T, chị Th về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà V là có cơ sở nên chấp nhận toàn bộ theo quy định tại khoản 4 Điều 422, điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Buộc ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị V có trách nhiệm hoàn trả cho anh Dương Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu Th số tiền 70.000.000 đồng. Anh T, chị Th có trách nhiệm giao trả lại hiện trạng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà V.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá 1.826.480 đồng. Do yêu cầu của anh T, chị Th được chấp nhận, nên ông T1, bà V phải chịu 1.826.480 đồng (Một triệu tám trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm tám mươi đồng) theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Anh T, chị Th đã chi 1.826.480 đồng xong, ông T1, bà V có trách nhiệm hoàn lại cho anh T, chị Th số tiền này theo quy định tại khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng Dân Sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

[5.1] Do yêu cầu khởi kiện của anh T, chị Th đối với ông T1, bà V được chấp nhận, nên ông T1, bà V phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của 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.

[5.2] Anh T, chị Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, đã dự nộp tạm ứng án phí 1.750.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005144 ngày 08/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu nên được hoàn lại theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của 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.

[6] Như đã phân tích, có căn cứ chấp nhận toàn bộ lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

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, khoản 3, 5 Điều 70, khoản 1 Điều 72, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 129, khoản 4 Điều 422, điểm b khoản 1

Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu Th đối với ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị V. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Dương Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu Th với ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị V được ký kết ngày 15/9/2013.

2. Buộc ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị V có trách nhiệm hoàn trả cho anh Dương Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu Th số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

3. Anh Dương Quốc T và chị Nguyễn Thị Thu Th có trách nhiệm giao trả lại hiện trạng quyền sử dụng đất diện tích 1.300m² cho ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị V. Quyền sử dụng đất có vị trí thuộc một phần thửa 706, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất bà Bùi Thị G đang quản lý, sử dụng có số đo 33,2m.
- Hướng Tây giáp phần đất ông Phạm Văn V đang quản lý, sử dụng có số đo 33,2m.
- Hướng Nam giáp phần đất ông Phạm Văn T2 đang quản lý, sử dụng có số đo 40,3m.
- Hướng Bắc giáp với phần đất còn lại của ông Phạm Văn T1 có số đo 38m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2020)

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị V có trách nhiệm hoàn trả cho anh Dương Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu Th số tiền 1.826.480 đồng (Một triệu tám trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm tám mươi đồng).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Phạm Văn T1, bà Lê Thị V phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

6.2. Anh Dương Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu Th đã nộp số tiền 1.750.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005144 ngày 08/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu nên được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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, 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.

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện VL, tỉnh Bạc Liêu;
- CCTHADS huyện VL, tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

(Đã ký)

Lê Phan Công Trí