TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

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

Bản án số: 21/2019/DSST
Ngày: 04-7-2019
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Thế Dũng
Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hải
Ông Vũ Xuân Miện

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Khuất Cao Hoàng – Cán bộ Tòa án nhân dân TP. Vũng Tàu

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hiên – Kiểm sát viên.

Ngày 04-7-2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 286/2018/TLST - DS ngày 04 tháng 9 năm 2018, về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/QĐST-XX ngày 22-5-2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2019/QĐST-DS ngày 14-6-2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Đình C, sinh năm 1979 (Có mặt).
Địa chỉ: đường L, phường T, TP. VT, tỉnh BR-VT.

2. Bị đơn: Bà Tăng Kim H, sinh năm 1967 (Vắng mặt)
Địa chỉ nhà đường B, phường N, TP. VT, tỉnh BR-VT.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Ngô Xuân H và bà Phạm Thị M (Vắng mặt)
Địa chỉ: TT C, phường N, TP. VT, TP. Vũng Tàu.
Địa chỉ liên hệ: đường H, phường TT, TP. VT, tỉnh BR-VT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Đình C trình bày: Ông có nhu cầu mua đất để làm nhà ở, qua giới thiệu, ông gặp bà Tăng Kim H có đất để bán. Sau khi bà H dẫn đi xem đất, thỏa thuận giá chuyển nhượng, ngày 04-4-2015, hai

bên tiến hành lập hợp đồng tay chuyển nhượng đất, theo đó, bà H chuyển nhượng cho ông diện tích 93m2, thuộc thửa 14+15, tờ bản đồ số 21, khu đồi 3, phường M, TP. Vũng Tàu, với giá 220.000.000 đồng. Ngày 06-4-2015, ông và bà H ra Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập văn bản giao tiền, bà H giao cho ông 01 bản photo Sơ đồ vị trí do Công ty H lập ngày 02-12-2013 và 01 bản pho to biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 20-4-1996. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông chỉ biết nhận chuyển nhượng của bà H còn bà H được cấp GCNQSDĐ chưa ông không biết, lúc này bà H vẫn sinh sống tại nhà số X đường B, phường N. Năm 2016, được những người có đất trong khu vực ông mua của bà H thông báo cho ông biết đất bị thu hồi, ông mang giấy tờ lên UBND phường M, TP. Vũng Tàu để làm thủ tục nhận đền bù nhưng nhưng không có tên bà H đối với diện tích bà H đã bán cho ông nên không được giải quyết. Ông đã đến nhà bà H tại địa chỉ nhà số X của bà H để giải quyết thì bà H đã chuyển đi nơi khác. Do vậy, ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04-4-2015; buộc bà H phải hoàn trả cho ông số tiền 220.000.000 đồng, đồng thời, buộc bà H phải bồi thường theo lãi suất ngân hàng do Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên không thực hiện được. Ngoài ra, ông không có yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn bà Tăng Kim H: Vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân H và bà Phạm Thị M: Vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

4. Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông Lê Đình C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu bà H bồi thường theo lãi suất của Ngân hàng, cụ thể, thời điểm tính từ ngày giao tiền cho bà H đến khi xét xử sơ thẩm, với lãi suất là 6,8%/năm.

5. Đại diện VKSND TP Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện cơ bản đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, về thời hạn xét xử là vi phạm Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên cần rút kinh nghiệm.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông C bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc bà H hoàn trả lại số tiền 220.000.000 đồng cho ông C. Về yêu cầu bồi thường theo lãi suất của ngân hàng của nguyên đơn không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết.

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Hợp đồng được ký kết, thực hiện tại TP.Vũng Tàu; tại thời điểm ký kết hợp đồng bị đơn sinh sống tại TP.Vũng Tàu; bất động sản tọa lạc tại thành phố Vũng Tàu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2]. Về sự vắng mặt của đương sự.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và Văn bản giao nhận tiền, bị đơn cung cấp địa chỉ cư trú tại nhà số X, đường B, phường N, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tại thời điểm khởi kiện, bị đơn thay đổi địa chỉ nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết địa chỉ mới nên Hội đồng xét xử xác định, bị đơn cố tình dấu địa chỉ theo điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị Quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao do đó, Tòa án niêm yết tại UBND phường theo địa chỉ bị đơn cung cấp tại thời điểm ký kết hợp đồng để xét xử vắng mặt bị đơn theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố Tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Xuân H, bà Phạm Thị M vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và vắng mặt xét xử lần 2 nên Tòa án xét xử vắng mặt các ông bà có tên nêu trên theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04-4-2015 nên Hội đồng xét xử áp dụng theo Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3]. Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất được giữa bà Tăng Kim H và ông Lê Đình C ký ngày 04-4-2015.

- Về hình thức hợp đồng: Các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-4-2015 không công chứng chứng thực là vi phạm điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên vô hiệu về mặt hình thức.

- Về nội dung hợp đồng: Đối chiếu diện tích 93m2, thuộc thửa đất 14+15 trong Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04-4-2015 bà Tăng Kim H chuyển nhượng cho ông Lê Đình C với Quyết định số 5165/QĐ-UBND ngày 03-7-2018 của UBND TP. Vũng Tàu; 03 Sơ đồ vị trí do Công ty Cổ phần Hoa Sen lập ngày 12-7-2018, được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai TP. Vũng Tàu xác nhận ngày 13-7-2018 và Công Văn số 2841/TNMT-BT ngày 23-10-2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường TP. Vũng Tàu, Hội đồng xét xử xác định, diện tích đất bà Tăng Kim H chuyển nhượng cho ông Lê Đình Ch đã bị nhà nước thu hồi và bồi thường cho ông Ngô Xuân H; diện tích đất chuyển nhượng có nguồn gốc là của ông Ngô Xuân H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T theo giấy thỏa thuận giữa ông H và ông Th được UBND phường M, TP. Vũng Tàu xác nhận vào ngày 02-6-1997. Tại thời điểm thu hồi và bồi thường năm 2018 theo Quyết định số 5165/QĐ-UBND ngày 03-7-2018, ông H cũng chưa được cấp GCNQSDĐ, do đó, có đủ cơ sở xác định tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông C, bà H chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng hai bên vẫn tiến hành chuyển nhượng cho nhau là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Đối tượng của hợp đồng là diện tích 93m2 đất các bên chuyển nhượng cho nhau ngay tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện đã bị nhà nước thu hồi. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04-4-2015 giữa bà H và ông C bị vô hiệu về nội dung theo Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được thực hiện theo khoản 2 Điều 136 BLDS năm 2005.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04-4-2015 giữa bà H và ông C bị vô hiệu cả hình thức và nội dung nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (Đ137 BLDS năm 2005).

Thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-4-2015, ông C đã giao cho bà H 220.000.000 đồng theo Văn bản giao nhận tiền được Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng ngày 06-4-2015. Do đó, bà H phải hoàn trả cho ông C số tiền 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

Bà H giao cho ông Chai 01 bản Sơ đồ vị trí do Công ty Hoa Sen lập ngày 02-12-2013 và 01 bản biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 20-4-1996 đều là bản photo không có giá trị pháp lý nên ông C không phải hoàn trả cho bà H.

- Về yêu cầu bồi thường theo lãi suất Ngân hàng của nguyên đơn tính từ thời điểm từ ngày giao tiền cho bà H đến khi xét xử sơ thẩm, với lãi suất là 6,8%/năm, cụ thể từ ngày 06-4-2015 đến ngày 04-7-2019, là 1.528 ngày trên số tiền giao 220.000.000 đồng, với số tiền lãi là: 220.000.000 đồng : 360 ngày x 6,8% x 1.528 ngày = 63.496.888 đồng, Hội đồng xét xử xét, như phần trên đã phân tích ở trên, Hợp đồng vô hiệu cả hình thức

và nội dung nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Mặt khác, trong quá trình tố tụng, ông C không chứng minh được thiệt hại bằng việc số tiền ông giao cho bà H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tiền ông vay ngân hàng phải trả lãi nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, do đó, ông C phải chịu án phí trên số tiền không được Tòa án chấp nhận..

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền không được chấp nhận;

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 128, 136, 688, 689 và Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 4 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016;

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Đình C với bị đơn bà Tăng Kim H về việc bồi thường theo lãi suất của Ngân hàng do hợp đồng không được thực hiện.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên xử:

[1]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 93m2 đất, thuộc thửa 14+15, tờ bản đồ số 21, khu đồi 3, phường 10, TP. Vũng Tàu ký ngày 04-4-2015 giữa nguyên đơn ông Lê Đình C với bị đơn bà Tăng Kim H bị vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Tăng Kim H hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Lê Đình C số tiền là 220.000.000 đồng (Hai trăm, hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 năm 2015.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Tăng Kim H phải phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng).

- Nguyên đơn ông Lê Đình C phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.174.844 đồng (Ba triệu, một trăm bảy mươi bốn ngàn, tám trăm bốn mươi bốn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 5.500.000 đồng (Năm triệu, năm trăm ngàn đồng) do ông C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005034 ngày 04-9-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu nên ông C được hoàn lại số tiền là 2.325.156 đồng (Hai triệu, ba trăm hai mươi lăm ngàn, một trăm năm mươi sáu đồng).

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án(đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc bản án được niêm yết công khai) yêu cầu tòa án nhân dân Tỉnh Bà Rịa Vũng tàu xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND Tp.Vũng Tàu;
- Chi cục Thi hành án TP.vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đoàn Thế Dũng