

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SƠN H
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 16/2019/DS-ST
Ngày : 16/8/2019
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 SƠN HÒA, TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tâm

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Trọng Tỳ
2. Ông Đinh Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nay Y Sura, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Hòa tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Nhiệm, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2019 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2019/QĐST-DS ngày 31/7/2019, giữa:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Ngọc L, sinh năm 1963; Địa chỉ: khu phố Trung H, thị trấn Củng S, huyện Sơn H, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Lê Văn L, sinh năm 1981 bà Lê Thị Ngọc Nh, sinh năm 1984; Địa chỉ: thôn Tân H, xã Sơn H, huyện Sơn H, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/5/2019 và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc L trình bày: Vào ngày 05/3/2016, giữa tôi và vợ chồng ông L bà Nh có lập “*giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*”. Theo đó, vợ chồng ông L bà Nh đồng ý chuyển nhượng cho tôi diện tích đất ở 50m² tọa lạc thôn Tân H, xã Sơn H, huyện Sơn H (*trên đất có ngôi nhà cấp 4 có diện tích 50m²*) với tứ cận: Đông giáp nhà ông L, Tây giáp đường đi, Nam giáp nhà ông Đ, Bắc giáp nhà tôi; hợp đồng không được chính quyền địa phương chứng thực. Chúng tôi có thỏa thuận giao tiền mua đất trước làm hợp đồng sau nên vào ngày 04/3/2016, tôi đã giao đủ 200.000.000 đồng cho ông L bà Nh được thể hiện tại giấy nhận tiền ngày 04/3/2016. Nhưng từ khi nhận đủ tiền cho đến nay, vợ chồng ông Long bà Nhó không làm thủ tục sang tên thửa đất, gây cản trở việc sử dụng đất và đến nay đã đi khỏi nơi cư trú. Nay tôi yêu cầu Tòa án hủy “*giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*” lập ngày 05/3/2016 giữa tôi với vợ chồng ông L bà Nh; buộc vợ chồng ông L bà Nh có nghĩa vụ trả lại cho tôi 200.000.000 đồng và tiền lãi 6.000.000 đồng (*thời gian tính lãi 36 tháng kể từ ngày 04/3/2016 đến ngày 21/5/2019 với lãi suất 0,83%/tháng*)

Bị đơn vợ chồng ông Lê Văn L bà Lê Thị Ngọc Nh đã được Tòa án nhân dân huyện Sơn H tiến hành các thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng luôn vắng mặt.

Tòa án nhân dân huyện Sơn H đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại phiên Tòa:

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm và hướng giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng; Việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát cùng cấp và người tham gia tố tụng đúng theo quy định. Nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định về quyền, nghĩa vụ và nội quy phiên tòa. Bị đơn đã được Tòa án niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc L; Buộc bị đơn ông Lê Văn L bà Lê Thị Ngọc Nh cùng có nghĩa vụ trả đủ số tiền 206.000.000 đồng cho nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc L (*Trong đó 200.000.000 đồng là số tiền chuyển nhượng đất ở và 6.000.000 đồng là tiền lãi phát sinh từ ngày nhận tiền cho đến ngày xét xử sơ thẩm*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn vợ chồng ông L bà Nh vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự và giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 04/3/2016 giữa nguyên đơn với bị đơn không được công chứng, chứng thực là vi phạm khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 và không được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự 2005, Điều 95 Luật đất đai 2013 nên hợp đồng bị vô hiệu, chưa phát sinh hiệu lực theo Điều 137, 405 Bộ luật dân sự 2005. Đối chiếu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở bị vô hiệu với quy định pháp luật như đã phân tích trên nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 04/3/2016 giữa nguyên đơn với bị đơn.

[3] Xét giấy nhận tiền ngày 04/3/2016 có chữ ký của vợ chồng bị đơn với nội dung: *“Tôi tên là: Lê Thị Ngọc Nh chồng là Lê Văn L hiện ở thôn Tân H, xã Sơn H, Sơn H, Phú Yên. Tôi có nhận tiền bán nhà cho cô L với số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu chẵn). Trả cô L bớt 50.000.000 đồng (năm chục triệu đồng chẵn) còn lại 150.000.000 đồng. Tôi đã nhận đủ”*. Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định 200.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở mà các bên đã giao dịch vào ngày 04/3/2016 và nguyên đơn đã thanh toán xong. Do hợp đồng chuyển nhượng đất ở lập ngày 04/3/2016 bị vô hiệu nên buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại 200.000.000 đồng theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005.

[4] Xét yêu cầu trả tiền lãi của nguyên đơn: Hội đồng xét thấy, nguyên đơn chỉ yêu cầu trả tiền lãi 6.000.000 đồng (*với lãi suất 0,83%/tháng*) là phù hợp với quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 và có lợi cho bị đơn. Đối chiếu yêu cầu trả tiền lãi với quy định pháp luật như viện dẫn trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu trả tiền lãi của nguyên đơn.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật dân sự và khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 buộc bị đơn vợ chồng ông Lê Văn L bà Lê Thị Ngọc Nh phải chịu án dân sự sơ thẩm 206.000.000 đồng x 5% = 10.300.000 đồng.

Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm có căn cứ pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 91, 147, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 128, 137, 405, 689, 692 của Bộ luật dân sự 2005. Các Điều 95, 167 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc L.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 04/3/2016. Buộc bị đơn vợ chồng ông Lê Văn L bà Lê Thị Ngọc Nh có nghĩa vụ trả đủ một lần số tiền 206.000.000 đồng cho nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc L (*trong đó 200.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất ở và 6.000.000 đồng là tiền lãi phát sinh theo lãi suất 0,83%/tháng*)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự buộc bị đơn vợ chồng ông Lê Văn L bà Lê Thị Ngọc Nh phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 10.300.000 đồng. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc L 5.150.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số 0009688 ngày 27/5/2019 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Sơn H.

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.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND H.Sơn H;
- Chi cục THADS huyện Sơn H;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Minh Tâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Trọng Tỳ Nguyễn Thái Bình

Lê Minh Tâm

