TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2021/DS-ST
Ngày: 12-3-2021
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 THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Lý

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Phú

Ông Trương Minh Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Phú - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng *tham gia phiên tòa*: bà Hoàng Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 324/2020/TLST-DS ngày 09 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 01/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Lữ Đức M

Nơi cư trú: HV, Phường P, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

- *Bị đơn:* bà Bùi Thị Mai L

Nơi cư trú: PCT, Phường O, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 18/12/2019, ông M và bà Bùi Thị Mai L có lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, nội dung bà L chuyển nhượng cho ông 03 lô đất là: lô 54 có diện tích 214 m2, lô 55 có diện tích 205 m2, lô 56 có diện tích 206m2, địa chỉ các lô đất tại thôn Măng Line, Phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm

Đồng, giá chuyển nhượng mỗi lô là 1.500.000.000 đồng, tổng cộng giá của ba lô là 4.500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ngày bàn giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 31/3/2020. Do thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L đang thực hiện các thủ tục tách thửa để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các lô 54, 55, 56 nêu trên nên giữa bà L và ông M chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng mà không thực hiện việc công chứng hoặc chứng thực. Sau khi ký kết hợp đồng, ông M đã thanh toán cho bà L toàn bộ số tiền là 4.500.000.000 đồng, bà L cũng đã ký xác nhận đã nhận đủ số tiền trên. Quá ngày 31/3/2020, ông M nhiều lần yêu cầu bà L thực hiện việc bàn giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các lô 54, 55, 56 nhưng đến nay bà L không thực hiện được.

Vì vậy, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/12/2019 giữa ông và bà L, buộc bà L trả cho ông toàn bộ số tiền 4.500.000.000 đồng.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản lấy lời khai của đương sự, bị đơn bà Bùi Thị Mai L trình bày:

Bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích khoảng 10.000m^2 tại thôn Măng Line, Phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Từ diện tích đất này, bà phân thành nhiều lô để chuyển nhượng lại. Ngày 18/12/2019 bà và ông Lữ Đức M có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các lô số 54, 55, 56 với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng/lô, tổng cộng là 4.500.000.000 đồng. Bà đã nhận đủ số tiền trên, nhưng vẫn chưa hoàn tất việc giao đất cho ông M. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/12/2019 giữa ông M và bà, đồng thời đồng ý trả cho ông M toàn bộ số tiền 4.500.000.000 đồng.

Bà L có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, tư cách nguyên đơn, bị đơn, thời hạn giải quyết và thu thập tài liệu, chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự chấp hành và thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Đức M, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/12/2019 giữa ông Lữ Đức M và bà Bùi Thị Mai L, buộc bà L trả cho ông M số tiền 4.500.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng: Đây là vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quy định tại theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng có thẩm quyền giải quyết.

Bị đơn bà L có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vắng mặt bà L.

[2]. Về nội dung:

Ông Lữ Đức M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/12/2019 giữa ông và bà Bùi Thị Mai L, buộc bà Bùi Thị Mai L trả cho ông Lữ Đức M toàn bộ số tiền 4.500.000.000 đồng.

Xét thấy, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông M và bà L có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hai bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà L đã vi phạm các quy định sau: hai bên không thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai, nội dung của hợp đồng không đầy đủ theo quy định tại Điều 501 Bộ luật Dân sự. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/12/2019 giữa ông M và bà L không thực hiện đúng với quy định của pháp luật nên thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông M đã thanh toán cho bà L toàn bộ số tiền thỏa thuận trong hợp đồng là 4.500.000.000 đồng, bà L thừa nhận đã nhận đủ tiền nhưng chưa thực hiện việc bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc ông M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông và bà L ngày 18/12/2019, buộc bà L phải trả lại cho ông toàn bộ số tiền 4.500.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật, bà L cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

[3] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 112.500.000 đồng đối với số tiền phải trả cho ông M là 4.500.000.000 đồng, tổng cộng bà L phải nộp 112.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 122, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ 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.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lữ Đức M.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lữ Đức M và bà Bùi Thị Mai L ký kết ngày 18/12/2019 đối với các lô đất 54, 55, 56 tại Măng Line, Phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Bùi Thị Mai L phải trả cho ông Lữ Đức M số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành chưa thanh toán số tiền trên thì còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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 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.

Về án phí: bà Bùi Thị Mai L phải nộp 112.800.000 (một trăm mười hai triệu tám trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Lữ Đức M số tiền 56.550.000 (năm mươi sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lại thu tạm ứng án

phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0003409 ngày 09 tháng 12 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông Lữ Đức M có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Bà Bùi Thị Mai L vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Tp Đà Lạt;
- Chi cục THADS TP Đà Lạt;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương Lý