TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÙ LAO DUNG
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 22/2019/DS-ST.
Ngày 05 - 11 -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 CÙ LAO DUNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Mỹ Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Phụng.

2. Ông Đinh Công Thuấn.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Tô Văn Thừa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Trung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2019/TLST- DS, ngày 24 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2019/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Mai Văn T, sinh năm: 1977. Cư trú tại: ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

* Bị đơn: Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th), sinh năm: 1942. Cư trú tại: Ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng *(Vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 14 tháng 6 năm 2019, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn anh Mai Văn T trình bày:

Vào ngày 11 tháng 4 năm 2015, anh T có hợp đồng chuyển nhượng của ông Th 01 phần đất có chiều ngang 06m x chiều dài 08m (không mô tả vị trí đất tại đâu, không nêu rõ số thửa, tờ bản đồ) với giá là 30.000.000 đồng. Khi hợp đồng giữa anh T và ông Th không có lập hợp đồng chuyển nhượng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, hai bên có làm giấy mua bán (Giấy tay), anh T

đã trả tiền đủ cho ông Th theo hợp đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào anh T có nhu cầu sử dụng đất thì ông Th sẽ giao đất cho anh T, nhưng đến khi anh T cần sử dụng đất thì ông Th không giao đất cho anh T theo hợp đồng, vì con trai của ông Th là Nhăm Văn Tr ngăn cản không cho ông Th giao đất cho anh T, anh Tr cho rằng đây là tài sản chung giữa ông Th và anh Tr, nên anh Tr không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh T. Do ông Th không giao đất cho anh T đúng hợp đồng, nên ngày 16 tháng 4 năm 2017 anh T có gửi đơn yêu cầu hòa giải đến Tổ hòa giải ấp Chợ, thị trấn Cù Lao Dung để giải quyết vụ việc giữa anh T và ông Th. Tại buổi hòa giải ngày 23/4/2017 của Tổ hòa giải ấp Chợ ông Th thừa nhận là có chuyển nhượng cho anh T 01 phần đất nêu trên với số tiền là 30.000.000 đồng và có làm biên nhận nếu sau này ai sai sẽ bồi thường gấp đôi. Ông Th đã trả lời không có đất để giao cho anh T, nên ông Th hẹn vào ngày 20/05/2017 sẽ trả lại cho anh T số tiền là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông Th không thực hiện việc trả tiền cho anh T mà còn lẫn trốn anh T.

Theo đơn khởi kiện anh T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và ông Th, buộc ông Th phải trả cho anh T số tiền là 60.000.000 đồng *(Sáu mươi triệu đồng),* trả trong thời gian 30 ngày. Tại phiên tòa anh T xin thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Th ngày 11/4/2015 là vô hiệu, buộc ông Th phải hoàn trả cho anh T số tiền gốc của hợp đồng là 30.000.000 đồng *(Ba mươi triệu đồng),* không yêu cầu tính lãi, trả đủ trong thời hạn 30 ngày.

* Tại Tờ tường trình ngày 19 tháng 9 năm 2019 bị đơn là ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) trình bày: Ông Th yêu cầu Tòa án can thiệp cho ông Th trả lại số tiền gốc của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Mai Văn T là 30.000.000 đồng.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

1. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cù Lao Dung phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Trong vụ án này Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng đối với bị đơn không chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Giữa anh T và ông Th có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, sau khi hợp đồng anh T đã giao đủ tiền, nhưng đến thời hạn giao đất thì ông Th không giao đất cho anh T theo hợp đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn anh T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mai Văn T với ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) được ký ngày 11/4/2015 là vô hiệu. Xét về quá trình thực hiện hợp đồng thì khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên chưa tuân thủ về hình thức của hợp đồng là chưa thực hiện việc công chứng chứng thực tại cơ

quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức (điều kiện của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Từ khi thỏa thuận và ký giấy chuyển nhượng đến nay phía bên ông Th chưa giao đất và phía bên anh T cũng chưa nhận đất và xây nhà, công trình kiến trúc gì trên đất. Do đó, căn cứ vào Điều 122 và Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hình thức giao dịch giữa các bên đã vi phạm điều cấm của pháp luật, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mai Văn T với ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) đã vô hiệu toàn bộ. Vì vậy, các bên có trách nhiệm khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong trường hợp này, phía bên ông Th vẫn chưa thực hiện việc giao đất cho anh T nên không có nghĩa vụ giao đất nữa, nhưng phía ông Th đã nhận đủ tiền, nên ông Th có trách nhiệm giao trả lại cho anh T toàn bộ những gì đã nhận là số tiền 30.000.000 đồng.Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 122, điều 124, điều 127, điều 134, điều 137 và điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, điều 188 của Luật đất đai Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mai Văn T với ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) được ký ngày 11/4/2015 là vô hiệu toàn bộ. Buộc ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Mai Văn T số tiền là 30.000.000 đồng. Tại phiên tòa anh T không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, nên đề nghị Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Th.

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 6 năm 2019 của nguyên đơn Mai Văn T thì giữa anh T và ông Th có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Do ông Th vi phạm hợp đồng không giao đất cho anh T đúng hẹn, nên anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Th vô hiệu, yêu cầu ông Th phải hoàn trả cho anh T số tiền của hợp đồng chuyển nhượng là 30.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 60.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp phát sinh trong vụ kiện này là Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ vào khoản 3, Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa nguyên đơn anh T xin thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Th ngày 11/4/2015 là vô hiệu, buộc ông Th phải hoàn trả cho anh T số tiền gốc của hợp đồng là 30.000.000 đồng *(Ba mươi triệu đồng),* không yêu cầu tính lãi, trả đủ trong thời hạn 30 ngày. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Th ngày 11/4/2015 là vô hiệu, buộc ông Th phải hoàn trả cho anh T số tiền gốc của hợp đồng là 30.000.000 đồng *(Ba mươi triệu đồng),* không yêu cầu tính lãi, trả đủ trong thời hạn 30 ngày.

Tại Tờ tường trình ngày 19 tháng 9 năm 2019 bị đơn là ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) trình bày: Ông Th yêu cầu Tòa án can thiệp cho ông Th trả lại cho anh T số tiền gốc của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Mai Văn T là 30.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo nguyên đơn trình bày thì vào ngày 11 tháng 04 năm 2015, anh T có hợp đồng chuyển nhượng của ông Th 01 phần đất có chiều ngang 06m x chiều dài 08m (không mô tả vị trí đất tại đâu, không nêu rõ số thửa, tờ bản đồ) với giá là 30.000.000 đồng. Khi hợp đồng giữa anh T và ông Th không có lập hợp đồng chuyển nhượng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, hai bên có làm giấy mua bán (Giấy tay), anh T đã trả tiền đủ cho ông Th theo hợp đồng, nhưng ông Th không giao đất cho anh T đúng hợp đồng.

Tại tờ tường trình ngày 19 tháng 9 năm 2019 thì bị đơn ông Th yêu cầu được hoàn trả lại cho anh T số tiền là 30.000.000 đồng, nhưng không nêu ý kiến là có yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng hay tuyên bố hợp đồng vô hiệu và cũng không có hẹn thời gian nào trả lại số tiền 30.000.00 đồng cho anh T. Xét về quá trình thực hiện hợp đồng thì khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên chưa tuân thủ về hình thức của hợp đồng là chưa thực hiện việc công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức. Từ khi thỏa thuận và ký giấy chuyển nhượng đến nay phía bên ông Th chưa giao đất và phía bên anh T cũng chưa nhận đất và xây nhà, công trình kiến trúc gì trên đất. Do đó, căn cứ vào Điều 122 và Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã vi phạm về điều kiện của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã vi phạm điều cấm của pháp luật, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mai Văn T với ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) đã vô hiệu toàn bộ. Vì vậy, các bên có trách nhiệm khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong trường hợp này, phía bên ông Th vẫn chưa thực hiện việc giao đất cho anh T, nên không có nghĩa vụ giao đất nữa, nhưng phía ông Th đã nhận đủ tiền, nên ông Th có trách nhiệm giao trả lại cho anh T toàn bộ những gì đã nhận là số tiền 30.000.000

đồng. Do đó, yêu cầu của anh T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Th ngày 11/4/2015 là vô hiệu, buộc ông Th phải hoàn trả cho anh T số tiền gốc của hợp đồng là 30.000.000 đồng *(Ba mươi triệu đồng),* không yêu cầu tính lãi, trả đủ trong thời hạn 30 ngày là hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các điều 122, điều 124, điều 127, điều 134, điều 137 và điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, điều 188 của Luật đất đai Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mai Văn T với ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) được ký ngày 11/4/2015 là vô hiệu toàn bộ. Buộc ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Mai Văn T số tiền là 30.000.000 đồng. Tại phiên tòa anh T không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26, khoản 3 điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, 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: Buộc ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí không có giá ngạch do hợp đồng vô hiệu và 1.500.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch do thực hiện nghĩa vụ hoàn trả (tiền). Tổng cộng ông Th phải nộp 1.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Mai Văn T không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006150 ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cù Lao Dung. Như đã nhận định ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cù Lao Dung là có cơ sở để Hội đồng xét xử xét chấp nhận.

Ngoài ra, căn cứ vào Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 1 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, điều 124, điều 127, điều 134, điều 137 và điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, điều 188 của Luật đất đai; Điều 17 Luật phí và Lệ phí; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mai Văn T.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mai Văn T với ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) được ký ngày 11/4/2015 là vô hiệu toàn bộ.

+ Buộc ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) phải có trách nhiệm hoàn trả cho anh Mai Văn T số tiền là 30.000.000 đồng *(Ba mươi triệu đồng)*.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày anh T có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Th không hoàn trả số tiền 30.000.000 đồng *(Ba mươi triệu đồng)* thì hàng tháng ông Th còn phải trả lãi cho anh T đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) phải nộp số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí không có giá ngạch do hợp đồng vô hiệu và 1.500.000 đồng *(Một triệu năm trăm ngàn đồng*) án phí dân sự có giá ngạch do thực hiện nghĩa vụ hoàn trả (tiền). Tổng cộng ông Th phải nộp 1.800.000 đồng *(Một triệu tám trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm; Anh Mai Văn T không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng *(Một triệu năm trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006150 ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về quyền kháng cáo bản án: Anh Mai Văn T có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 *(Mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với bị đơn ông Nhâm Ngọc Th (Nhăm Ngọc Th) không có mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Cù Lao Dung;
- Chi cục THADS huyện Cù Lao Dung;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Hồ Mỹ Xuyên