TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÀM TÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 09/2018/DS-ST
Ngày: 03-05-2018
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 HÀM TÂN

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phương
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hữu Ái và ông Huỳnh Quốc Thái
Thư ký phiên tòa: Ông Phan Vĩnh Nguyên - Thư ký Tòa án
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 11/2018/QĐ-ST ngày 27 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 06/2018/QĐ-ST ngày 11 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Hữu T**, sinh năm: 1975 (*Có mặt*)
Bà **Phạm Thị Mỹ T**, sinh năm: 1978 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố 1, phường Xuân Thanh, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Bà **Phạm Thị L**, sinh năm: 1967 *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Khu phố 2, Tân Minh, Hàm Tân, Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Bà **Trần Thị Lệ T**, sinh năm: 1964 *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Thôn 4, Tân Phúc, Hàm Tân, Bình Thuận

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn vợ chồng bà Phạm Thị Mỹ T, ông Nguyễn Hữu T trình bày: Ngày 06/01/2016, bà T có nhận chuyển nhượng 175m^2 đất (ngang 07 mét x dài 25 mét) tại khu phố 2, thị trấn Tân Minh, Hàm Tân, Bình Thuận của bà Phạm Thị L thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 730555 do UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 13/11/2006 mang tên hộ bà Phạm Thị L với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng.

Do không chuyển nhượng hết toàn bộ đất thuộc giấy chứng nhận, nên hai bên có lập "Giấy nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng đất ở" với nội dung: Bà

L chuyển nhượng 175m^2 đất với giá 200.000.000 đồng, bà T đưa trước 164.000.000 đồng, số tiền còn lại khi bà L thực hiện xong thủ tục tách sổ, sang tên thì bà T sẽ giao đủ, thời hạn thực hiện xong thủ tục sang tên vào tháng 3/2016. Do không biết về pháp luật và do tin tưởng bà L nên ghi là đặt cọc, nhưng thực chất là chuyển nhượng đất, số tiền 164.000.000 là tiền đưa trước để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Vợ chồng ông bà đã nhiều lần yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà L không thực hiện. Vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, khi tham gia tố tụng tại Tòa án, vợ chồng ông bà biết bà L đã chuyển nhượng toàn bộ đất cho bà Trần Thị Lệ T và đã sang tên cho bà T vào năm 2017. Do vậy, vợ chồng ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/01/2016, buộc bà L phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền 164.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Bị đơn bà Phạm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Lệ T: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà L, bà T đều không có mặt để giải quyết. Do đó, vụ án không thể tiến hành hòa giải theo quy định.

Ngày 09/01/2018, Hội đồng định giá tiến hành định giá và xác định 175m^2 đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 730555 do UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 13/11/2006 mang tên hộ bà Phạm Thị L cập nhập chủ sở hữu cho bà Trần Thị Lệ T vào ngày 19/5/2017, có giá thị trường 210.000.000 đồng.

Ngày 06/12/2017, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân có Quyết định Yêu cầu cung cấp chứng cứ số 22/2017/QĐ-CCCC. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hàm Tân đã cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 730555 do UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 13/11/2006 mang tên hộ bà Phạm Thị L. Theo hồ sơ, nguồn gốc đất này là do cha mẹ bà L khai phá năm 1976 và để lại cho bà Phạm Thị L. Bà L đã chuyển nhượng toàn bộ đất này cho bà Trần Thị Lệ T và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hàm Tân chỉnh lý sang tên cho bà T vào ngày 19/5/2017.

Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân cho rằng:

- Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên giao dịch dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất" ngày 06/01/2016 giữa bà T và bà L là vô hiệu. Buộc bà L phải trả số tiền 164.000.000 đồng cho bà T, ông T. Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí để hoàn trả cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Căn cứ vào "Giấy nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng đất ở" ngày 06/01/2016, bà Phạm Thị Mỹ T, ông Nguyễn Hữu T khởi kiện bà Phạm Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện là quan hệ "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bị đơn bà Phạm Thị L có nơi cư trú tại khu phố 2, thị trấn Tân Minh, Hàm Tân, Bình Thuận, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

- Bà L, bà T đã được triệu tập hợp lệ xét xử đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết theo thủ tục chung.

- Trong suốt quá trình tham gia tố tụng, bà L và bà T đều không có mặt, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần. Việc vắng mặt này của của bà L, bà T được coi là từ bỏ quyền lợi và nghĩa vụ hợp pháp của mình.

[2] Về nội dung vụ án:

- Ngày 06/01/2016, bà Phạm Thị L có lập hợp đồng bằng giấy tay với tiêu đề "Giấy nhận tiền cọc về việc sang nhượng đất ở" có nội dung chuyển nhượng diện tích 175m^2 (dài 25 mét x ngang 07 mét) cho bà T (vợ ông Tâm) với giá tiền 200.000.000 đồng. Bà T đã đưa trước cho bà L 164.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận số tiền còn lại 36.000.000 đồng đến tháng 3/2016 bà Lành thực hiện xong các thủ tục sang tên cho bà T thì bà T sẽ giao đủ số tiền này. Tuy tiêu đề của hợp đồng ghi là giấy nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng đất, nhưng nội dung trong giấy này là nội dung chuyển nhượng đất. Bị đơn bà L vắng mặt không có ý kiến về quan hệ tranh chấp của nguyên đơn, do đó việc nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

- Bà L đã nhận tiền, nhưng sau đó không thực hiện thủ tục tách sổ, sang tên cho bà T như hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận. Xét "Giấy nhận tiền cọc về việc sang nhượng đất ở" ngày 06/01/2016, giao dịch mua bán đất giữa bà T với bà L không có công chứng, chứng thực nên hợp đồng bị vô hiệu về hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, toàn bộ diện tích đất này, bà L đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà T và bà T đã được sang tên theo đúng quy định. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhận tiền cọc về việc sang nhượng đất ở) ngày 06/01/2016 giữa bà Phạm Thị L và bà Phạm Thị Mỹ T là vô hiệu và hủy Giấy

nhận tiền cọc về việc sang nhượng đất ở ngày 06/01/2016 giữa bà Phạm Thị L và bà Phạm Thị Mỹ T.

Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Hội đồng xét xử xét thấy: Do giao dịch dân sự vô hiệu nên bà L phải giao lại cho bà T, ông T số tiền ban đầu đã nhận là 164.000.000 đồng. Do nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố giao dịch dân sự ngày 06/01/2016 giữa bà L và bà T là vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng đất ở" ngày 06/01/2016 giữa bà Phạm Thị L và bà Phạm Thị Mỹ T. Buộc bà L phải trả lại cho bà T, ông T số tiền 164.000.000 đồng.

[3] Về án phí và lệ phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà T, ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và lệ phí định giá tài sản. Bà L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định và hoàn lại tiền lệ phí định giá tài sản cho vợ chồng bà T, ông T.

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, Điều 91, Điều 147, khoản 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 129, Điều 131, 357 Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị Mỹ T.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 01 năm 2016 giữa bà Phạm Thị L với bà Phạm Thị Mỹ T là vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng đất ở" ngày 06/01/2016 giữa bà Phạm Thị L và bà Phạm Thị Mỹ T. Buộc bà Phạm Thị L phải trả cho ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị Mỹ T số tiền 164.000.000 *(một trăm sáu mươi tư triệu)* đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được

quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Lệ phí: Bà Phạm Thị L phải chịu và hoàn trả lại số tiền 1.200.000 đồng lệ phí định giá tài sản cho ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị Mỹ T.

3. Án phí:

- Bà Phạm Thị Mỹ T, ông Nguyễn Hữu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà T, ông T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0016436 ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

- Bà Phạm Thị L phải chịu 8.500.000 án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được hoặc niêm yết công khai bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Hàm Tân;
- Chi cục THADS huyện Hàm Tân;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Phương