TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** TỈNH LONG AN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án:12/2018/DS-ST
Ngày: 30/01/2018
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 ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Thức.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông La Văn Việt.

Bà: Trần Thị Kim Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Huỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Quý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 231/2017/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 07/2017/TB-TA ngày 21 tháng 12 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2018/QĐST-DS ngày 09/01/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Trần Quốc V, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 019, Lô E Chung cư T, phường T, Quận T, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiểu L, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số 28, Ô 6, khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An

Theo văn bản ủy quyền lập ngày 04/01/2018 tại Văn phòng Công chứng L.

2. Bị đơn: Ông Trần Nhật B, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trần Minh N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 4/1, ấp 2, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo văn bản ủy quyền ngày 15/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Minh N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 4/1, ấp 2, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông L có mặt, ông N vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 5 năm 2017 của ông Trần Quốc V và những lời khai tiếp theo, ông Nguyễn Tiểu L là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 14/4/2015, giữa ông Trần Quốc V và ông Trần Nhật B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 156, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 884, 988, 1078, 1079, 1080, 1243; tờ bản đồ số 06; đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Trần Nhật B đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích là 7236,79 m^2, giá trị chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng, hợp đồng chưa được công chứng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, ông V đặt cọc cho ông B trước số tiền 3.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục công chứng và chuyển giao đất trên thực tế; thời gian để thực hiện là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Cùng ngày 14/4/2015, ông B và ông V ký thêm giấy Thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất với nội dung trong thời gian 06 tháng, nếu ông B có nhu cầu, ông V đồng ý cho ông B chuộc lại đất với lãi suất 30% trên tổng số tiền đã giao.

Thực hiện theo hợp đồng, cùng ngày 14/4/2015 ông V đã giao cho ông B số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng (ông B có ký xác nhận việc nhận tiền). Ngày 21/4/2015, do ông B cần tiền giải quyết công việc riêng nên ông V đã thanh toán tiếp cho ông B số tiền 1.000.000.000 đồng (ông B có ký xác nhận việc nhận tiền); đến ngày 18/5/2015, ông V thanh toán thêm số tiền 500.000.000 đồng (do ông Trần Minh N – là cháu ông B nhận thay và ký xác nhận việc nhận tiền). Tổng số tiền mà ông V đã thanh toán cho ông B là 4.500.000.000 đồng.

Tuy nhiên, hết thời gian 45 ngày, dù ông V đã nhiều lần liên lạc yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông B cắt liên lạc, tránh né không thực hiện.

Do ông B đã vi phạm cam kết thỏa thuận trong hợp đồng nên ông V khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/4/2015 giữa ông B và ông V đối với các thửa đất số 156, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 884, 988, 1078, 1079, 1080, 1243; tờ bản đồ

số 06, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An. Đồng thời yêu cầu ông B trả lại cho ông V số tiền đã nhận là 4.500.000.000đồng và tiền lãi phát sinh mức lãi suất 7%/năm trên số tiền đã nhận (tạm tính từ ngày 18/5//2015 đến ngày 18/5/2017) là 628.274.000 đồng.

Ngoài ra, ông V không còn yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Tiểu L là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Quốc V xin rút một phần yêu cầu khởi kiện: Ông Trần Quốc V chỉ yêu cầu ông Trần Nhật B trả lại số tiền 4.500.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng đất, ông V rút yêu cầu khởi kiện về yêu cầu tính lãi suất.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt thông báo thụ lý và các thủ tục theo pháp luật quy định nhưng ông B vẫn vắng mặt, không có văn bản ghi ý kiến, không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để phản hồi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đến ngày 14/12/2017, ông Trần Nhật B có văn bản ủy quyền cho ông Trần Minh N để tham gia tố tụng trong vụ án.

Ông Trần Mình N vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai ngày 20/11/2017, ông N trình bày: Ông là cháu của ông Trần Nhật B, theo ông được biết vào ngày 14/4/2015 ông Trần Nhật B và ông Trần Quốc V có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông B và ông V đã ký. Số tiền ông B đã nhận là 4.500.000.000 đồng, trong đó ngày 18/5/2015 ông có thay mặt ông B nhận số tiền 500.000.000 đồng từ ông V, khi nhận tiền xong thì ông giao lại cho ông B. Do vậy, ông không còn liên quan gì đến khoản tiền giao nhận của các bên.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Qua yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, lời trình bày của đương sự cũng như tài liệu, chứng cứ mà đương sự giao nộp. Thấy rằng, thì các bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa số 156, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 884, 988, 1078, 1079, 1080, 1243; tờ bản đồ số 06; đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Nhật B đứng tên, tổng diện tích chuyển nhượng là 7236,79 m^2, giá trị chuyển nhượng 9.000.000.000 đồng, hợp đồng chưa được công chứng. Thực hiện hợp đồng thì ông V đã giao được số tiền 4.500.000.000 đồng tương đương 50% giá trị hợp đồng nhưng ông B không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, không hoàn tất các thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng và giao đất cho ông V. Do vậy, ông Trần Quốc V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và yêu cầu ông B giao trả lại số tiền đã nhận 4.500.000.000 đồng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1].*Về tố tụng,*

Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong đó có Thông báo về việc mở lại phiên tòa và Quyết đinh hoãn phiên tòa nhưng ông Trần Minh N vắng mặt nên Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm theo thủ tục chung là đúng với quy định tại các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo quy định tại các điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

[2]. *Về nội dung,*

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và lời trình bày của đương sự thể hiện:

Vào ngày 14/4/2015, giữa ông Trần Nhật B và ông Trần Quốc V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 156, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 884, 988, 1078, 1079, 1080, 1243; tờ bản đồ số 06; tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Nhật B đứng tên, tổng diện tích chuyển nhượng là 7236,79 m^2, giá trị chuyển nhượng 9.000.000.000 đồng, hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Thực hiện theo hợp đồng thì ông V đã giao cho ông B 03 lần, tổng số tiền 4.500.000.000 đồng tương đương 50% giá trị của hợp đồng. Trong đó, vào ngày 18/5/2015, ông Trần Minh N là cháu của ông Trần Nhật B nhận thay ông B số tiền 500.000.000 đồng từ ông V.

Ông Trần Minh N vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai ngày 20/11/2017, ông N xác nhận giữa ông Trần Quốc V và ông Trần Nhật B có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận số tiền 4.500.000.000 đồng như ông V trình bày.

Theo thỏa thuận thì ông B có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý nhưng công chứng, chứng thực hợp đồng đồng và giao đất trên thực địa trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng nhưng ông B không thực hiện đúng cam kết của mình. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cũng không tuân thủ về mặt hình thức quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, dẫn đến hợp đồng cũng không thể thực hiện được. Ngoài ra, bên cạnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cùng ngày 15/4/2015, giữa ông V và ông B còn ký kết thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất với nội dung: "*Nếu ông B có nhu cầu ông V đồng ý cho ông B chuộc lại quyền sử*

dụng đất trong thời hạn 06 tháng". Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng hai bên có lập văn bản thỏa thuận nêu trên nhưng từ khi ký kết văn bản trên cho đến nay ông B không có chuộc lại đất. Các tình tiết trên làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được trong thực tế nên vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận, giấy thỏa thuận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất vì thế cũng không còn giá trị pháp lý.

Do vậy, ông Trần Quốc V khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2015 đối với các thửa đất nêu trên và yêu cầu ông Trần Nhật B phải giao trả lại số tiền đã nhận 4.500.000.000 đồng là có căn cứ.

Về yêu cầu tính lãi suất với mức lãi suất 7%/năm trên số tiền mà ông Trần Nhật B đã nhận 4.500.000.000 đồng (tạm tính từ ngày 18/5/2015 đến ngày 18/5/2017). Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện này, nguyên đơn cũng không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. *Về án phí*:

Trong vụ án này ông Trần Nhật B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền ông B có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn đucợ hội đồng xét xử chấp nhận là đúng quy định tại khoản 3 Điều 27 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 63, 147, 222 và Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 134, 137, 689 Bộ luật dân sự 2005; các điều 357 và 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 ông Trần Quốc V về việc tranh chấp "*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với ông Trần Nhật B.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất và giấy Thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất lập cùng ngày 14/4/2015 giữa ông Trần Quốc V và ông Trần Nhật B đối với các thửa đất số 156, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 884, 988, 1078, 1079, 1080,

1243; tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Nhật B đứng tên.

Buộc ông Trần Nhật B có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Quốc V số tiền 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc V về việc yêu cầu ông Trần Nhận B trả tiền với mức lãi suất 7%/năm trên số tiền đã nhận với số tiền lãi là 628.274.000 đồng.

Về án phí:

- Buộc ông Trần Nhật B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và 112.500.000 đồng (Một trăm mười hai triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước.

- Hoàn lại cho ông Trần Quốc V tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000486 ngày 17/5/2017 và 56.564.000 đồng theo biên lai thu số 0000487 ngày 17/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Án xử sơ thẩm tuyên án công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân địa phương nơi cư trú.

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.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Văn Công Thức