

Bản án số: 23/2021/DS-ST

Ngày: 21/5/2021

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 THỊ XÃ HT, TỈNH TN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Lâm Tấn Nhàn**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **Bùi Dân An**.

2. Bà **Lê Ngọc Trầm**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Lâm Thị Nguyễn** – Thư ký. Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh TN.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT, tỉnh TN tham gia phiên tòa:*
Ông **Bùi Quốc Việt** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh TN xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2021/QĐXXST- DS ngày 30 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14a/2021/QĐST-DS ngày 23/4/2021 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông **NHT**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 150/11, khu phố 2, phường LH, thị xã HT, tỉnh TN (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Anh **LPY**, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Số 8, khu phố HLe., phường HN, thành phố TN, tỉnh TN (theo hợp đồng ủy quyền ngày 24/4/2020).

*** Bị đơn:** Anh NMH, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 471, khu phố LT, phường LTB, thị xã HT, tỉnh TN (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 24/4/2020 của nguyên đơn ông NHT, đại diện theo ủy quyền của ông TH., anh LPY trình bày:**

Ngày 28/5/2018, ông NHT có mua của anh NMH 01 phần đất và 01 căn nhà trên đất, có diện tích 210,7 m² (ngang 4,9 m x dài 43 m), tọa lạc tại: Số 471, khu phố LT, phường LTB, thị xã HT, tỉnh TN, với giá 800.000.000 đồng. Ông TH. đưa trước cho anh H nhiều lần với tổng số tiền là 300.000.000 đồng. Sau đó, ông TH. liên lạc nhiều lần với anh H để làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất nêu trên nhưng anh H đã bán nhà, đất này cho người khác và bỏ đi đâu không rõ. Nay ông NHT yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy bán nhà đất ngày 28/5/2018 vô hiệu và yêu cầu buộc anh NMH trả lại cho ông NHT số tiền đưa trước là 300.000.000 đồng và tính tiền lãi theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn anh NMH được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lY. do.**

Y. kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã HT:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư kY. tiến hành giải quyết vụ án đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự .

Về nội dung: Căn cứ các Điều 119, 122, 129, 166, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; 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 lY. và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NHT đối với anh NMH về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2018 vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của ông NHT, buộc anh NMH trả lại cho ông TH. số tiền 300.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Tính án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ông NHT yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa anh H với ông TH. vô hiệu, buộc anh NMH trả cho ông TH. số tiền 300.000.000 đồng tiền đưa trước và tính tiền lãi theo quy định của pháp luật, cho nên quan hệ tranh chấp vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông TH. vắng mặt, anh Y. có mặt, anh H đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lY. do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông TH., anh H theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

Ngày 28/5/2018, ông TH. có nhận chuyển nhượng của anh H 01 phần đất và 01 căn nhà trên đất, có diện tích 210,7 m² với giá 800.000.000 đồng. Ông TH. đưa trước cho anh H nhiều lần với tổng số tiền là 300.000.000 đồng. Sau đó, ông TH. liên lạc nhiều lần với anh H để làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất nêu trên nhưng anh H đã bán nhà, đất này cho người khác và bỏ đi đâu không rõ. Nay ông NHT yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 28/5/2018 là vô hiệu, buộc anh H trả lại cho ông TH. số tiền đưa trước là 300.000.000 đồng và tính tiền lãi theo quy định của pháp luật.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông NHT, thấy rằng:

Ông TH. cung cấp 01 giấy viết tay bán nhà, đất ngày 28.5.2018, không có công chứng, chứng thực, có nội dung ông TH. mua của anh H 01 phần đất và 01 căn nhà trên đất, có diện tích 210,7 m² (ngang 4,9 m x dài 43 m), tọa lạc tại: Số 471, khu phố LT, phường LTB, thị xã HT, tỉnh TN, với giá 800.000.000 đồng. Ông TH. đưa trước cho anh H nhiều lần với tổng số tiền là 300.000.000 đồng, cho nên có cơ sở xác định anh H chuyển nhượng nhà, đất cho ông TH. là có thật. Giữa anh H và ông TH. giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực và chưa đăng kY. tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không thể hiện đất ở thửa nào, tờ bản đồ nào, tọa lạc tại đâu nên vi phạm về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng và pháp luật về đất đai nên vô hiệu tại thời điểm giao kết. Do đó, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông TH. không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu giải quyết chênh lệch giá trị đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng và tại thời điểm xét xử, vì hiện nay, nhà, đất anh H đã chuyển nhượng cho người khác mà nay ông TH. chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 28/5/2018 là vô hiệu, buộc anh H trả lại cho ông số tiền đưa trước 300.000.000 đồng và tính tiền lãi theo quy định của pháp luật là phù hợp nên cần chấp nhận.

Giữa ông TH. và anh H không có thỏa TH. về lãi suất khi anh H không thực hiện hợp đồng. Do đó, cần buộc anh H phải có nghĩa vụ trả tiền lãi của 300.000.000 đồng mà ông TH. đã đưa trước cho anh H tính từ khi ông TH. khởi kiện ngày 24/4/2020 cho đến ngày xét xử 21/5/2021 là 12 tháng 27 ngày, với lãi suất 0,83%/tháng theo quy định tại khoản 2, Điều 468 của bộ luật Dân sự với số tiền là 32.121.000 đồng ($300.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} = 29.880.000 \text{ đồng} + (83.000 \text{ đồng}/\text{ngày} \times 27 \text{ ngày}) = 2.241.000 \text{ đồng}$).

[5]. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông TH. đối với anh H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với ông TH. là vô hiệu, buộc anh H có nghĩa vụ trả lại cho ông TH. 300.000.000 đồng tiền đưa trước và tiền lãi với số tiền là 32.121.000 đồng, tổng cộng là 332.121.000 đồng.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh H phải chịu 300.000 đồng án phí về việc Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và 16.606.000 đồng án phí đối với số tiền đưa trước và tiền lãi mà anh H có nghĩa vụ trả lại cho ông TH., tổng cộng là 16.906.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NHT đối với anh NMH về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

* Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông NHT với anh NMH là vô hiệu.

* Buộc anh NMH có nghĩa vụ trả lại cho ông NHT số tiền 332.121.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh NMH phải chịu 16.906.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông NHT 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu số 0008648 ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh TN.

Ông NHT, anh NMH có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh TN trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong trường hợp 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 TH. 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND thị xã HT;
- CCTHADS thị xã HT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Lâm Tấn Nhàn