TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯ SÊ** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: /2019/DS-ST
Ngày 04-6-2019
"*V/v tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại số tiền 100.000.000 đồng*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ SÊ, TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tiến Sỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Hoa.

2. Bà Nay H'Chim.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Hường, Thư ký Toà án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 6 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về việc *"Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại số tiền 100.000.000 đồng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2019/QĐXX-ST ngày 24 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thành N, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970 và bà Đinh Thị T, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Thôn K, xã I, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc N; Địa chỉ: Thôn K, xã I, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt. Chị N ủy quyền cho anh N tham gia tố tụng tại tòa án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Đơn khởi kiện đề ngày 02/11/2018 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là anh Nguyễn Thành N trình bày như sau:

Ngày 25/8/2015, ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị T có chuyển nhượng cho anh và chị Nguyễn Thị Ngọc N 01 lô đất có diện tích 333,5m^2 thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 17, đất tại thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, đất đã có giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BX418211 do Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 24/3/2018 mang tên Nguyễn Văn T và Đinh Thị T với giá chuyển nhượng là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng). Anh N và chị N đã thanh toán cho ông T, bà T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ông T, bà T hẹn 03 tháng sau kể từ ngày viết giấy chuyển nhượng là ngày 25/8/2015 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và giao bìa đỏ cho anh N, chị N và anh N, chị N có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại là 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng) cho ông T, bà T. Nhưng từ đó đến nay ông T, bà T không làm thủ tục chuyển nhượng cho anh N, chị N. Do đó anh N khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2015 giữa anh N, chị N với ông T, bà T. Buộc ông T và bà T có nghĩa vụ trả lại cho anh N và chị N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) mà anh N đã thanh toán cho ông T, bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị T mặc dù được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để đến Tòa án làm việc nhưng ông T và bà T không đến Tòa án làm việc, không tham gia phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và tham gia phiên hòa giải cũng như không cung cấp cho Tòa án chứng cứ gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chị Nguyễn Thị Ngọc N trình bày: Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành N, chị N ủy quyền cho anh N tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cho chị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai phát biểu quan điểm như sau: Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án kể từ ngày Tòa án thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa về cơ bản đã đảm bảo các quy định của pháp luật. Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký Tòa án còn một số thiếu sót nhưng đã được khắc phục trước khi xét xử và không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người tham gia tố tụng, đề nghị Thẩm phán, Thư ký Tòa án rút kinh nghiệm trong quá trình tiến hành tố tụng các vụ án khác.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 184, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 388, Điều 401, Điều 405, Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 423, 427, 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ 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;

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Thành N, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị Ngọc N với ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị T được xác lập vào ngày 25/8/2015; Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị T trả cho anh Nguyễn Thành N và chị Nguyễn Thị Ngọc N số tiền 100.000.000 đồng ; Về án phí: Buộc

ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung vào Công quỹ Nhà nước và hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho anh Nguyễn Thành N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 02/11/2018, anh Nguyễn Thành N nộp đơn khởi kiện; ngày 02/11/2018, Tòa án có thông báo số 01/TB-TA về việc sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện; ngày 14/12/2018, anh N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại số tiền 100.000.000 đồng. Cùng với đơn khởi kiện anh N đã nộp kèm các tài liệu chứng cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ, hợp pháp. Xét hình thức, nội dung đơn khởi kiện của người khởi kiện là đúng quy định; Ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị T đều cư trú tại Thôn Khối Zố, xã Ia Tiêm, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai nên Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; bị đơn không có yêu cầu phản tố, do đó Tòa án Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án:

Nguyên đơn là anh Nguyễn Thành N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N, chị N với ông T bà T được hai bên xác lập vào ngày 25/8/2015 và yêu cầu ông T, bà T trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã được ông Nam, bà N thanh toán cho ông T bà T vào ngày hai bên xác lập hợp đồng. Do đó Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp *"yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại số tiền 100.000.000 đồng"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

[3] Về yêu cầu khởi kiện:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 25/8/2015, ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị T có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thành N và chị Nguyễn Thị Ngọc N 01 lô đất có diện tích 333,5m^2 và toàn bộ tại sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 17, đất tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX418211 do Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 24/3/2018 mang tên Nguyễn Văn T và Đinh Thị T. Khi chuyển nhượng giữa anh N, chị N và ông T, bà T có lập 01 giấy viết tay có nội dung "Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất nhà ở" chưa được công chứng, chứng thực theo quy định; trị giá lô đất chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, anh N và chị N đã thanh toán cho ông T, bà T 100.000.000 đồng, khi nào ông T, bà T làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho anh N, chị N xong thì anh N, chị N sẽ thanh toán 80.000.000 đồng còn lại. Hai bên có thỏa thuận bằng lời

nói với nhau thời hạn làm thủ tục sang tên chuyển nhượng là 03 tháng kể từ ngày kí hợp đồng (25/8/2015). Nhưng khi đến thời hạn như hai bên đã thỏa thuận, ông T, bà T không chịu làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho anh N, chị N mà đến ngày 27/10/2018, ông T, bà T làm thủ tục sang tên chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Văn P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị T với ông Lê Văn P được công chứng tại Văn phòng công chứng X vào ngày 27/10/2018.

Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với anh N, chị N là chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 124, Điều 401, Điều 405, của Bộ luật Dân sự năm 2005. Bên nhận chuyển nhượng là anh N, chị N cũng chỉ mới thanh toán được cho bên chuyển nhượng là ông T, bà T 100.000.000 đồng. Mặc dù, khi đến thời hạn như hai bên đã thỏa thuận và anh N, chị N nhiều lần yêu cầu nhưng ông T, bà T không chịu làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho anh N, chị N mà đến ngày 27/10/2018, ông T, bà T làm thủ tục sang tên chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Văn P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị T với ông Lê Văn Phòng được công chứng tại Văn phòng công chứng X vào ngày 27/10/2018. Do đó căn cứ vào căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 388, Điều 401, Điều 405, Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 423, 427, 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[3] Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm để sung vào công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn là anh Nguyễn Thành N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 388, Điều 401, Điều 405, Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 423, 427, 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Thành N.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị Ngọc N và ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị T được xác lập vào ngày 25/8/2015 có nội dung ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị T chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thành N và chị Nguyễn Thị Ngọc N 01 lô đất có diện tích 333,5m^2 và toàn bộ tại sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 17, đất tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX418211 do Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 24/3/2018 mang tên Nguyễn Văn T và Đinh Thị T.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị T có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Thành N và chị Nguyễn Thị Ngọc N số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả 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 Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.300.000đ (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) để sung vào Công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Thành N 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0007675 ngày 14/12/2018 và số 0007810 ngày 21/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

3. Bản án này 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, 7a, 7b, 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.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:
- Các đương sự (03 bản);
-VKSND huyện Chư Sê (02 bản);
- Chi cục THADS huyện Chư Sê (01 bản);
- Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai (01 bản);
- Lưu hồ sơ vụ án (01 bản);
- Lưu VT (01 bản).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Tiến Sỹ