

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 16 /2018/DS-ST

Ngày: 05/7/2018

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 T

- Với thành phần HĐXX sơ thẩm gồm có

Thẩm Phán – Chủ Tọa Phiên Tòa: Ông Tạ Liễu

Các Hội Thẩm Nhân Dân: Ông Nguyễn Mạnh Quân và ông Phạm Hữu Ái

Thư ký phiên tòa: ông Phạm Đình Khương – Thư ký Tòa án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Trâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05/7/2018, tại trụ sở TAND huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 119/2017/DSST ngày 18/12/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2017/QĐXXST-DS ngày 21/5/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2017/QĐST-DS ngày 12/6/2018, thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 05/TB-TA ngày 12.6.2016 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Tạ Thị Bích H**, sinh năm: 1947; *(Có mặt)*

Địa chỉ: 15A, khu phố 2, Phường Bình Đa, t/p Biên Hòa, Đồng Nai.

Bị đơn: Ông **Hồ T1**, sinh năm: 1967; *(Vắng mặt)*

Bà **Trần Thị L**, sinh năm: 1971; *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Thôn Bàu Giêng, xã Thắng Hải, T, Bình Thuận.

Người làm chứng: Hồ Thị T2 -1960 *(có mặt)*

Địa chỉ: E 275, tổ 9, khu phố 5, phường Long Bình, t.p Biên Hòa, Đồng Nai

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2017 và qua các lời khai của nguyên đơn có tại hồ sơ cũng như tại phiên tòa thì nội dung vụ kiện được thể hiện như sau:

Ngày 15/9/2006 bà và vợ chồng ông Hồ T1- Trần Thị L có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 79.618 m² đất tại xã Tân Thắng (cũ), T, Bình Thuận . Sau khi giao kết hợp đồng bà đã đưa cho vợ chồng ông Hồ T1- Trần Thị L 95.000.000đ nhưng vợ chồng ông T1 bà L không giao đất cho bà. Nay bà yêu cầu vợ

chồng Hồ T1 trả lại cho bà 95 triệu và tiền lãi là 94 triệu. Tổng cộng hai khoản bà yêu cầu vợ chồng Hồ T1 phải hoàn trả là 189.000.000đ.

Tại đơn thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 10/4/2018 Tạ Thị Bích H đã rút lại yêu cầu đòi tiền lãi 94.000.000đ vì bà cho rằng diện tích đất vợ chồng ông Hồ T1 chuyển nhượng cho bà đã bị UBND huyện T thu hồi. Nay bà yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông Hồ T1 là vô hiệu và chỉ yêu cầu vợ chồng Hồ T1 trả lại cho bà 95.000.000đ.

Bị đơn ông Hồ T1 và bà Trần Thị L đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến tòa án và không có ý kiến nộp cho tòa án do đó đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình.

Đại diện VKSND huyện T tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa HĐXX, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng. Đối với đương sự thì nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Riêng bị đơn mặc dù được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần và đã niêm yết đúng quy định nhưng bị đơn không chấp hành do đó Tòa án hiện đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm vào Điều 168 Luật Đất đai và Điều 689 BLDS năm 2005, nên không phát sinh hiệu lực do đó bị vô hiệu. Đề nghị chấp nhận yêu cầu nguyên đơn và đình chỉ một phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

Về án phí, đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy;

[1] Về thẩm quyền của tòa án: Nguyên đơn kiện bị đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/2006. Yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại 95.000.000đ. Bị đơn và đối tượng của giao dịch là bất động sản nằm trên địa bàn huyện T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện T theo quy định tại điều 26, 35 và 39 của BLTTDS năm 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 697 BLDS năm 2005 và bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 điều 228 BLTTDS năm 2015.

[3] Về nội dung: Ngày 14.9.2006 bà Tạ Thị Bích H và vợ chồng ông Hồ T1-bà Trần Thị L lập giấy tay với nội dung vợ chồng Hồ T1-Trần Thị L chuyển nhượng cho Tạ Thị Bích H 79.618m² đất CN tại thửa số 01, tờ bản đồ độc lập, giấy chứng nhận QSD đất số Đ 615602 ngày 30.9.2004, thửa đất tọa lạc tại xã Tân Thắng, T, Bình Thuận với số tiền là 273.000.000đ bà H đã đưa 95.000.000đ. Xét thấy việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định thì các bên phải lập thành văn bản và

có công chứng chứng thực theo quy định tại khoản 3 điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên các bên đều không tuân thủ về hình thức, theo quy định tại điều 127, 134 và 689 BLDS năm 2005 thì hợp đồng trên là vô hiệu. Ngoài ra ngày 12/7/2012 UBND huyện T ban hành quyết định số 405/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 615602 cấp ngày 30/9/2004 . Lý do thu hủy là cấp giấy CNQSD đất cho ông Hồ T1 không đúng theo quy định của pháp luật. Với những căn cứ trên nay nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ giao dịch, đây là yêu cầu hợp lý cần chấp nhận.

[4] Về hậu quả pháp lý: Khi giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự theo quy định tại điều 137 BLDS năm 2005, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy vợ chồng Hồ T1 đã nhận của bà Tạ Thị Bích H 95.000.000đ, nay cần buộc vợ chồng Hồ T1 trả lại cho bà Tạ Thị Bích H số tiền trên là có căn cứ .

[5] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thiết lập vi phạm về hình thức là do lỗi của hai bên là như nhau, ngoài ra đối tượng của giao dịch là quyền sử dụng thửa đất đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi do đó các bên không thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho nhau. Tại phiên tòa bà Tạ Thị Bích H chỉ yêu cầu vợ chồng Hồ T1 trả lại 95.000.000đ đã nhận, không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên HĐXX không xem xét đến lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu.

Về án phí, đương sự phải nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH;

Căn cứ: Điều 127, 134, 122, 137, 697, 689 BLDS năm 2005; Các điều 26, 35, 39 khoản 2 điều 244, khoản 3 Điều 228 BLTTDS 2015; Khoản 3 điều 167 Luật Đất đai 2013. Điều 17 Luật phí và lệ phí; Điều 27, Tiểu mục 1.1 Mục 1 Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu của bà Tạ Thị Bích H.

1/ Tuyên : giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị Bích H và vợ chồng ông Hồ T1-Trần Thị L là vô hiệu.

2/ Buộc ông Hồ T1-bà Trần Thị L phải trả lại cho Tạ Thị Bích H 95.000.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) Hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất như sau;

- Trường hợp các bên có thỏa thuận thì mức lãi suất không vượt quá 20%/năm.

- Trường hợp các bên không có thỏa thuận thì mức lãi suất 10%/năm

- Theo quy định khác của pháp luật (nếu có)

3/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị Bích H đối với số tiền yêu cầu ông Hồ T1- bà Trần Thị L phải trả là 94.000.000đ.

Về án phí: Ông Hồ T1- bà Trần Thị L phải nộp 300.000đ án phí về hợp đồng bị hủy và 4.750.000đ án phí DSST về thực hiện nghĩa vụ hoàn trả.

Hoàn trả cho bà Tạ Thị Bích H số tiền nộp tạm ứng án phí là 4.725.000đ theo biên lai thu số 0016568 ngày 18/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Án xử công khai, báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại địa phương.

Án có hiệu lực 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,9 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 Bình Thuận;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Tạ Liễu

