TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 82/2019/DS-ST Ngày 10-10-2019 V/v: "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả tiền"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

- ***Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:***

Thẩm phán – Chủ toạ phiên tòa: Bà V Thị Dư

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bạn

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Lâm

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Nguyệt Ánh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hồng Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 10 năm 2019, Tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 648/2018/TLST- DS ngày 25/12/2018 về việc "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả tiền" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2019/QĐXX-ST ngày 28/8/2019 và Quyết định hoãn phiên toà số 193/2019/QĐST-DS ngày 17/9/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Xuân T – có mặt

Địa chỉ: Đường S, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh V và bà Đoàn Thị Ngọc H - vắng mặt.

Nơi đăng ký HKTT: Đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ cư trú: Đường N1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07 tháng 12 năm 2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Xuân T trình bày:

Ngày 20/6/2017 ông T có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Thanh V và bà Đoàn Thị Ngọc H 01 lô đất có diện tích 41,7m^2, thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 16 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749531 ngày 20/02/2009 mang tên bà Đoàn Thị Ngọc H, với giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng. Trước khi làm thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng ông V và bà H có nói cho ông T biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ở nhà mà đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Agribank tại địa chỉ đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên thoả thuận, ông T có trách nhiệm giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng 420.000.000 đồng cho ông V và bà H trả nợ cho Ngân hàng để lấy bìa đỏ ra tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Thực hiện theo thoả thuận, ông T đã giao đủ số tiền 420.000.000 đồng cho ông V và bà H, nhưng ông V và bà H không mang tiền trả ngân hàng, nên hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng đất; Nhà, đất này đã bị thi hành án bán đấu giá thu hồi nợ cho ngân hàng. Ông T đòi lại tiền thì ông V, bà H không trả và đã viết giấy nhận đủ 420.000.000 đồng từ ông T và hẹn trong vòng 30 ngày kể từ ngày 20/6/2017 đến 20/7/2017 vợ chồng ông V và bà H trả lại số tiền trên cho ông T; Nhưng từ đó đến nay ông V và bà H chưa trả cho ông T được số tiền nào.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Nguyễn Thanh V và bà Đoàn Thị Ngọc H đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 16, có diện tích 41,7m^2, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749531 ngày 20/02/2009 cho bà Đoàn Thị Ngọc H. Ông T xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu đối với việc buộc ông V và bà H phải trả tiền chênh lệch so với giá đất hiện hành mà yêu cầu ông V và bà H phải trả lại cho ông T số tiền 420.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp tính từ ngày 20/7/2017 tới nay.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh V và bà Đoàn Thị Ngọc H đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến nay thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký cũng như nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự, còn bị đơn chấp hành chưa tốt.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T. Buộc ông Nguyễn Thanh V và bà Đoàn Thị Ngọc H có trách nhiệm trả cho ông Trần Xuân T 420.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết là "Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả tiền" thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh V và bà Đoàn Thị Ngọc H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vắng mặt là lần thứ hai, do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là phù hợp theo quy tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 20/6/2017 ông Trần Xuân T có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Thanh V và bà Đoàn Thị Ngọc H thửa đất số 238, tờ bản đồ số 16, diện tích 41,7m^2, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749531 do Ủy ban nhân dân Thành phố B cấp cho bà Đoàn Thị Ngọc H ngày 20/02/2009, giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng. Khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V - bà H đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Agribank là vi phạm về điều kiện thực hiện các quyền về chuyển đổi, chuyển nhượng… theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai; Do đó ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 16, có diện tích 41,7m^2, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749531 lập ngày 20/02/2009 giữa bà H, ông V với ông T là phù hợp theo quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[3] Ngày 20/6/2017, bà H và ông V đã nhận từ ông T 420.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hẹn ngày 20/7/2017 sẽ trả lại tiền cho ông T. Theo yêu cầu của ông T, Tòa án ra Quyết định trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Thanh V, Đoàn Thị Ngọc H trong giấy nhận tiền đề ngày 20/6/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mà ông T giao nộp cho tòa án so với chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Thanh V, Đoàn Thị Ngọc H trong Bản tự khai ngày 10/02/2017 đề tên Đoàn Thị Ngọc H, Bản tự khai ngày 12/01/2017 đề tên Nguyễn Thanh V, Biên bản hòa giải ngày 23/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Tại bản kết luận giám định số: 68/PC09 ngày 222/7/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Chữ viết, chữ ký đứng tên Nguyễn Thanh V và Đoàn Thị Ngọc H trong giấy nhận tiền đề ngày 20/6/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mà ông T giao nộp cho tòa so với mẫu so sánh là do cùng một người viết và ký ra; Như vậy có đủ căn cứ kết luận: Ngày 20/6/2017 vợ chồng ông V và bà H có nhận từ ông T 420.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số số 238, tờ bản đồ số 16, có diện tích 41,7m^2, địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, hẹn tới ngày 20/7/2017 trả cho ông T, nhưng tới nay chưa trả là ông V và bà H đã vi

phạm nghĩa vụ trả lại tiền cho ông T; Do đó nay ông T xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu đối với việc buộc ông V và bà H phải trả tiền chênh lệch so với giá đất hiện hành mà yêu cầu ông V và bà H trả cho ông T 420.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về lãi suất, hai bên không thỏa thuận mức lãi suất, mà ông V và bà H hẹn tới ngày 20/7/2017 trả tiền cho ông T; Do đó lãi suất ông V và bà H phải trả cho ông T tính theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của bộ luật dân sự cho đến nay cụ thể: 420.000.000 đồng x 10%/năm x 02 năm 02 tháng 20 ngày (từ 20/7/2017 đến 10/10/2019) = 93.333.000 đồng. Như vậy tổng cộng cả gốc và lãi ông V và bà H phải trả cho ông T là: 513.333.000 đồng.

Ý kiến của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh V và bà Đoàn Thị Ngọc H phải chịu: 20.000.000 đồng + 113.333.000 đồng x 4% = 24.533.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm .

Ông Nguyễn Thanh V và bà Đoàn Thị Ngọc H phải chịu: 5.040.000 đồng tiền chi phí giám định và 2.425.000 đồng tiền chi phí thông báo nhắn tin; Tổng cộng 7.465.000 đồng, ông T được nhận lại số tiền này khi thu được từ ông V và bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 3, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ: Điều 123, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Thanh V với ông Trần Xuân T lập ngày 20/6/2017 đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 16, diện tích 41,7m^2, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749531 mang tên bà Đoàn Thị Ngọc H.

- Buộc ông Nguyễn Thanh V và bà Đoàn Thị Ngọc H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Xuân T 420.000.000 đồng tiền gốc và 93.333.000 đồng tiền lãi; Tổng cộng

cả gốc và lãi là: 513.333.000 đồng (năm trăm mười ba triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn đồng). .

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Thanh V và bà Đoàn Thị Ngọc H phải liên đới chịu 24.533.000 đồng (hai mươi bốn triệu, năm trăm ba mươi ba nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm và 7.465.000 đồng (bảy triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tiền chi phí giám định và thông báo nhắn tin; Ông Trần Xuân T được nhận lại số tiền 7.465.000 đồng (bảy triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng chi phí giám định, chi phí thông báo khi thu được từ ông Nguyễn Thanh V và bà Đoàn Thị Ngọc H.

Hoàn trả cho ông Trần Xuân T 10.700.000 đồng (mười triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông Trần Xuân T đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự TP.Buôn Ma Thuột theo biên lai thu tiền số: AA/2017/0011562 ngày 19/12/2019.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn15 kế từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

"Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền 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 án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015".

Nơi nhận:
-P.NV&THA TA tỉnh Đắk Lắk;
-VKSND tỉnh Đắk Lắk;
-VKSND TP.BMT;
-CCTHADS TP.BMT;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

V Thị Dư