TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH B

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

Bản án số: 36**/2019/DS-ST**
Ngày: 01/10/2019
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 H, TỈNH B

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Đỗ Phú Phước

- *Các Hội thẩm nhân dân*: Bà Nguyễn Thị Tơ và bà Vũ Thị Nữ

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Thành Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân – Bình Thuận.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thị Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 112/2019/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2019, về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2019/QĐXX-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm: 1989(có mặt)
Địa chỉ: Số 4 , khu phố 6, phường T, thị xã L, tỉnh B

- *Bị đơn*: Ông Trà Hoàng M, sinh năm 1947(có mặt)
Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện H tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04 tháng 6 năm 2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Ngày 14/5/2019 tôi và ông Trà Hoàng M có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực; theo đó tôi nhận chuyển nhượng từ ông M 10.000m^2 đất với giá 980.000.000 (chín trăm tám mươi triệu) đồng, đất tọa lạc tại thôn Láng Gòn 1, xã Tân Xuân, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. Sau khi làm giấy chuyển nhượng tôi đã đưa trước cho ông M 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng. Sau đó tôi liên hệ với địa chính xã Tân Xuân và đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết đất mà ông M chuyển

nhượng cho tôi gồm 03 thửa: thửa 411có diện tích 6448m^2, thửa 412 có diện tích 789m^2 và thửa 435 có diện tích 280m^2 tổng cộng là 7.517m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 01 được UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 10/11/1995, chủ sử dụng ông Trà Hoàng M. Như vậy, theo giấy chuyển nhượng thể hiện diện tích là 10.000m^2 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 7.517m^2 là không đúng với diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng. Nay tôi yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông M và buộc ông M hoàn trả cho tôi 30.000.000 đồng. Ngoài ra, tôi không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Trà Hoàng M trình bày:

Ngày 14/5/2019 tôi và bà Nguyễn Thị Mỹ L có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực; theo đó tôi chuyển nhượng cho bà L 10.000m^2 đất với gía 980.000.000 (chín trăm tám mươi triệu) đồng, đất tọa lạc tại thôn Láng Gòn 1, Tân Xuân, Hàm Tân, Bình Thuận. Khi chuyển nhượng tôi có báo cho bà L biết dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 7.517m^2 nhưng thực tế đất tôi đang sử dụng là 10.000m^2 và bà L vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và đã đặt cọc cho tôi 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng. Nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 14/5/2019 giữa tôi và bà Lệ thì tôi thống nhất đồng ý hủy hợp đồng. Đối với 30 triệu đồng tiền đưa trước, đây là tiền đặt cọc nên tôi không đồng ý trả bởi lẽ tiền đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất, nay việc chuyển nhượng đất bất thành thì coi như bên mua phải mất tiền cọc.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xem các tài liệu có tại hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa đã có đủ căn cứ xác định yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2019 giữa bà L và ông M vô hiệu và buộc ông M phải hoàn trả cho bà L 30.000.000 đồng. Ông M phải chịu án phí nhưng do ông là người cao tuổi nên được miễn án phí.

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 tại phiên tòa, 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 Hàm Tân tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. ***Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án***: Căn cứ đơn khởi kiện và các chứng cứ kèm theo, có cơ sở xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. ***Về nội dung***:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự, như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà L và ông M phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Điều 503 Bộ luật dân sự quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông M chưa đăng ký vào Sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai nên hợp đồng này chưa phát sinh hiệu lực. Ngoài ra bà L đã giao cho ông Minh 30.000.000 đồng, ông M chưa giao đất cho bà L, nên các bên chưa thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông M là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 132 Bộ luật dân sự

Ông M cho rằng số tiền 30.000.000 đồng là tiền đặt cọc nên giao dịch bất thành thì bên bán phải mất cọc; xét về nội dung hợp đồng ngày 14/5/2019 giữa bà L và ông M, theo đó ông Minh chuyển nhượng cho bà Lệ 10.000m^2 đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ông M chỉ được quyền sử dụng 7.517m^2, mặc dù ông M xác định thực tế ông đang sử dụng 10.000m^2 đất nhưng ông chỉ ước chừng và không đưa ra chứng cứ gì chứng minh hiện trạng đất của mình có diện tích là 10.000m^2, đây là lỗi của ông M dẫn đến giao dịch bất thành. Do đó, cần buộc ông Minh phải hoàn trả cho bà L 30.000.000 đồng.

[4]. Về án phí: Ông M phải chịu án phí DSST, nhưng do ông M sinh năm 1947 là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì bị cáo thuộc trường hợp được miễn án phí.

[5]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân là có cơ sở pháp lý, phù hợp quy định pháp luật.

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 271 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1,2 Điều 132, khoản 1 Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Trà Hoàng M ngày 14/5/2019 là vô hiệu.

Buộc ông Trà Hoàng M phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền là 30.000.000 (*ba mươi triệu*) đồng.

2/ 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Về án phí:

- Miễn án phí cho ông Trà Hoàng M.

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0024835 ngày 14/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

4/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết.

5/ 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, 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, 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
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Phú Phước

Nơi nhận:
-TAND tỉnh B;
-VKSND huyện H;
-THA dân sự huyện H;
-Các đương sự;
-Lưu HS.