

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 78/2023/DS-ST

Ngày: 29/9/2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC - TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Ba

2. Ông Ngô Rạng Đông

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2020, về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2023/QĐXXST – DS ngày 28 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 126/2023/QĐST-DS ngày 13/9/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn V S, sinh năm 1966.

Bà Hồ T M, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu phố 1, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

*** Bị đơn:** Ông Bùi V U, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

(Ông S, bà M có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn V S, bà Hồ T M trình bày:

* Ngày 02/10/2016 ông Nguyễn V S có nhận chuyển nhượng của ông Bùi V U diện tích 9.565,1m² đất tọa lạc tại ấp 2, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với giá 650.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất và hoa màu ngày 02/10/2016, ông S đã giao đủ số tiền 650.000.000 đồng cho ông U, nhưng ông không thực hiện nghĩa vụ giao đất theo như thỏa thuận với ông S. Nguồn gốc đất do ông Bùi V U khai khẩn có xác nhận của BND ấp 2, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S đã nhiều lần yêu cầu ông U thực hiện nghĩa vụ giao đất theo như thỏa thuận trong hợp đồng nhưng ông không thực hiện. Nên ông Nguyễn V S, bà Hồ T M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và hoa màu trên đất được lập ngày 02/10/2016.

- Buộc ông Bùi V U hoàn trả lại số tiền đã nhận là 650.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại 200.000.000đ, tổng cộng là 850.000.000đồng cho ông Nguyễn V S.

Sau đó ông S, bà M rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông U bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000đ.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Bùi V U đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết nhiều lần như đều vắng mặt không có lý do nên không ghi nhận được ý kiến của ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, thực hiện đúng các quy định của pháp luật như: Thụ lý đúng thẩm quyền theo Điều 26, 35, 39 BLTTDS; đã thực hiện việc giao nhận Thông báo thụ lý cho Viện Kiểm sát và đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 BLTTDS. Xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS. Xác minh thu thập chứng cứ và giao nhận chứng cứ đúng quy định tại Điều 97, 98 BLTTDS; Đối với Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng pháp luật về thủ tục của phiên tòa sơ thẩm. Thẩm phán đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không làm ảnh hưởng nội dung giải quyết, cần rút kinh nghiệm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 BLTTDS. Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt không có lý

do, đề nghị HĐXX căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn V S, bà Hồ T M đối với ông Bùi V U. Tuyên bố hủy hợp đồng mua bán đất ngày 27/01/2018 và buộc ông U trả lại cho ông S, bà M số tiền chuyển nhượng đã nhận 650.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông S, bà M về việc rút một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án giữa nguyên đơn ông Nguyễn V S, bà Hồ T M với bị đơn ông Bùi V U là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn V S, bà Hồ T M có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Bùi V U đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ và niêm yết các thủ tục tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. HĐXX thống nhất xét xử vắng mặt ông S; bà M; ông U.

[3] Về quan điểm của Viện kiểm sát:

Việc Thẩm phán đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán sẽ rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết vụ án.

[4] Nội dung vụ án:

Ông S, bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/10/2016 giữa ông S với ông U. Buộc ông U phải trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận 650.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.0000 đồng. Sau đó ông S, bà M rút lại yêu cầu ông U phải trả tiền bồi thường 200.000.000đồng.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Hợp đồng ngày 02/10/2016 được xác lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực theo đúng quy định. Do đó, về hình thức hợp đồng CNQSDĐ là vi phạm điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nên hợp đồng bị vô hiệu về hình thức theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015.

Về nội dung toàn bộ diện tích đất 9.565,1m² đất tọa lạc tại ấp 2, xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang của ông Bùi V U vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ và cũng không có các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Nên ông U không phải là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 9.565,1m², việc ông U ký kết HĐCN diện tích đất trên cho ông S, bà M là vi phạm quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013, nên hợp đồng bị vô hiệu về nội dung theo quy định tại Điều 123 BLDS năm 2015.

Vậy nên, hợp đồng CNQSDĐ và hoa màu trên đất ngày 02/10/2016 giữa ông Nguyễn V S, bà Hồ T M với ông Bùi V U bị vô hiệu từ thời điểm ký kết hợp đồng. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 131BLDS năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông S, bà M chưa nhận quản lý, sử dụng diện tích đất 9.565,1m², nên không phải giao trả lại diện tích đất trên cho ông U. Ông U có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông S, bà M số tiền chuyển nhượng đã nhận là 650.000.000đ là hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2022 và đơn xin xét xử vắng mặt ông S, bà M xác định xin rút lại một phần yêu cầu về việc U bồi thường thiệt hại là 200.000.000đồng theo đơn khởi kiện ngày 21/8/2019, Hội đồng xét xử thấy rằng đây là sự tự nguyện của ông S, bà M nên chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện bồi thường 200.000.000đồng.

Đối với bị đơn ông Bùi V U đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp và niêm yết nhiều lần như đều vắng mặt không có lý do nên không ghi nhận được ý kiến của ông, xem như ông U đã thừa nhận nội dung sự việc và từ chối quyền tự bảo vệ quyền lợi của ông.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông U phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà M được chấp nhận. Ông S, bà M không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 123, 131, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 27 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 Nguyễn V S, bà Hồ T M đối với ông Bùi V U.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hoa màu trên đất giữa ông Nguyễn V S, bà Hồ T M với ông Bùi V U được xác lập ngày 02/20/2016 vô hiệu.

Buộc ông Bùi V U phải trả lại cho ông Nguyễn V S, bà Hồ T M số tiền chuyển nhượng 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm chục triệu đồng*).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông S, bà M về việc yêu cầu ông U bồi thường thiệt hại là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi V U phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí sơ thẩm có giá ngạch 30.000.000 đồng (*được tính như sau: 650.000.000 đồng là 30.000.000 đồng*), tổng cộng 30.300.000 đồng (*Ba mươi triệu ba trăm ngàn đồng*) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Ông Nguyễn V S, bà Hồ T M được nhận lại tiền án phí đã tạm nộp 15.498.549 đồng theo biên lai thu số 0006963 ngày 20/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

3. Báo quyền kháng cáo, các đương sự không có mặt tại phiên tòa nên có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật 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 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Tp. Phú Quốc;
- Chi cục THADS Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Thị Hồng Tâm

