TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGỌC HỒI
TỈNH KON TUM

Bản án số: 07/2020/DS-ST
Ngày 22/7/2020
"V/v Đòi lại tiền do Giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC HỒI TỈNH KON TUM

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

Thẩm Phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Hữu Luân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Khắc Long;

2. Ông Đinh Thế Hồi.

- ***Thư ký phiên toà***: Trần Minh Quang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum.

Ngày 22 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum, đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 36/2020/TLST - DS ngày 27 tháng 02 năm 2020 về việc Đòi lại tiền do giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2020/QĐXXST - DS ngày 19 tháng 6 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 02 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Vũ Thị Thúy H; địa chỉ: Thôn 5, thị trấn Plei K, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum; (Có mặt tại phiên tòa).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Vũ Thị V; văn bản ủy quyền được chứng thực ngày 16/3/2020; địa chỉ: Thôn 5, xã Tân C, huyện Đăk T, tỉnh Kon Tum; (Có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Anh Nguyễn Tài S; địa chỉ; Thôn Ngọc H, xã Đăk D, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum (Vắng mặt tại phiên tòa, không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 02 năm 2020; đơn xin rút đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 3 năm 2020; đơn đề nghị tòa án tiếp tục giải quyết vụ án ngày 16 tháng 3 năm 2020, các tài liệu, chứng cứ; bản tự khai ngày 07 tháng 5 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Vũ Thị Thúy H trình bày như sau:

Do anh Nguyễn Tài S có máy đào, múc đất; anh S hợp đồng đào, múc đất đồi ở (đồi đất) phía tà ly dương đường Hồ Chí Minh đổ sang phía tà ly âm đường để tạo

nên đất ở; địa điểm đào, múc, đổ đất tại thôn 5, thị trấn Plei K, huyện Ngọc H, tỉnh Kon Tum, gần với chỗ ở của gia đình chị H; anh S làm quen với chị H và thuê chị nấu cơm cho công nhân lái máy, lái xe. Trong qua trình giao tiếp thì anh S nói với chị H "Anh đổ đất, tạo đất ở; đổ đất xong anh có 40m đất chiều rộng theo mặt đường Hồ Chí Minh, chiều sâu ra tới giáp đất (Mạnh-Duyên) và anh nói: Cần tiền để đổ dầu, nhớt, trả tiền công cho công nhân, anh đề nghị chị H mua 20m đất chiều rộng theo mặt đường HCM với giá 150.000.000 đồng". Chị H đồng ý mua nhưng hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng đất (Cả hợp đồng viết tay và hợp đồng theo mẫu) cũng không đăng ký việc chuyển nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Theo thỏa thuận bằng miệng: Chị H trả trước cho anh S 100.000.000 đồng vào ngày 23/01/2018, đến ngày 02/02/2018 chị H tiếp tục trả trước cho anh S 10.000.000 đồng. Việc đào, múc, đổ đất làm mặt bằng đất ở do anh S thực hiện diễn ra rất chậm không nhanh như anh S nói, do UBND huyện Ngọc H không cho anh S và ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng, vì san ủi đất trái phép. Biết được tình hình chị H nhiều lần gặp anh S đòi lại tiền không mua đất nữa; anh S hứa đến ngày 09/4/2018, rồi anh lại hứa tháng 7/2018 anh sẽ hoàn trả toàn bộ tiền cho chị H. Đến hẹn anh S không trả tiền, anh lại nói "Đã xin được phép cho đổ đất, một thời gian ngắn nữa sẽ đổ đất và san ủi đất xong"; buộc phải tin anh S, chị H và anh S lại thỏa thuận: Đến ngày 31/12/2018 anh S phải san ủi đất cao hơn mặt đường 50 cm, chiều dài đất giáp suối; làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây ghi là GCN QSDĐ) cho chị H thì chị trả nốt cho anh S 40.000.000 đồng. Không thực hiện được thỏa thuận, hai bên lại tiếp tục thỏa thuận: Đến ngày 31/3/2019 anh S phải giao đất (GCN QSDĐ) cho chị H. Đến hẹn anh S vẫn không có đất ở giao cho chị H (Chị H gặp ông K chủ sử dụng đất và là người thuê anh S đào, múc, đổ, san ủi đất hỏi, thì ông K nói "S không có quyền bán đất đó"); do anh S không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, anh S không có quyền chuyển nhượng đất cho chị H nên chị H không yêu cầu anh S phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho chị nữa (Giao dịch dân sự bằng miệng về việc chuyển nhượng đất giữa hai bên đương nhiên bị vô hiệu). Chị H đòi anh S phải trả cho chị 110.000.000 đồng mà chị đã trả trước cho anh S để mua đất. Sau nhiều lần đòi tiền anh S không trả; chị H kiện đòi anh phải trả cho chị số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) và yêu cầu anh phải trả tiền lãi suất theo quy định của pháp luật trên số tiền này, thời gian trả lãi từ ngày 01/8/2018 đến ngày tòa án giải quyết xong vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Vũ Thị V; có ý kiến: Bà thống nhất với các nội dung mà chị H trình bày nói trên vì quá trình hai bên giao dịch chuyển nhượng đất bà nhiều lần có mặt để chứng kiến; bà không còn có ý kiến khác.

Bị đơn: Anh Nguyễn Tài S, tại bản tự khai ngày 30 tháng 3 năm 2020; anh công nhận nội dung về việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất đúng như chị H trình bày; anh đồng ý chấp nhận trả cho chị H số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) nhưng anh chỉ trả dần cho chị H một tháng 5.000.000 đồng, cho đến khi

trả hết số tiền 110.000.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi nhiều lần triệu tập hợp lệ nhưng anh S không đến tòa án, tòa án không thể tiến hành việc Công khai chứng cứ và hòa giải được nên anh S không biết yêu cầu của chị H về việc đòi anh phải trả tiền lãi suất theo quy định của pháp luật theo số tiền 110.000.000 đồng, thời gian trả lãi từ ngày 01/8/2018 đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án.

Không thể tiến hành hòa giải để giải quyết các vấn đề phải giải quyết của vụ án Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và trên cơ sở ý kiến của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, tại phiên toà và kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; quan hệ pháp luật phải giải quyết của vụ án, là: Giao dịch dân sự "Đòi lại tiền do hợp chuyển nhượng đất vô hiệu"; đối tượng của quan hệ có tranh chấp giữa các đương sự là tiền không phải là đất. Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng quy định của pháp luật dân sự. Theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự; vận dụng Điều 7 thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC, ngày 01/8/2012; Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi không thuộc trường hợp phải tiến hành tố tụng tại phiên tòa.

[2]. Giấy ủy quyền của nguyên đơn Vũ Thị Thúy H, ủy quyền cho bà Vũ Thị V; văn bản ủy quyền được chứng thực ngày 16/3/2020; nội dung, thủ tục ủy quyền các đương sự thực hiện theo đúng quy định các điều 562, 565, 566, 567, 568, 569 của Bộ luật dân sự.

[3]. Giao dịch dân sự vô hiệu: Chị H và anh S không lập hợp đồng bằng văn bản và công chứng, chứng thực theo quy định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại các Điều 168, 188 Luật đất đai, anh S không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, nên anh không có quyền chuyển nhượng đất cho chị H và chị H cũng không còn có nhu cầu yêu cầu anh S phải tiếp tục chuyển nhượng đất cho chị nữa; theo quy định tại các Điều 116, 117, 122, 131 của Bộ luật dân sự thì Hợp đồng bằng miệng thỏa thuận giữa các đương sự về việc chuyển nhượng đất đương nhiên bị vô hiệu; do vậy, việc chị H yêu cầu tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không cần thiết.

[4]. Chứng cứ của vụ án: Tài liệu là các bản giấy viết tay nguyên đơn cung cấp cho tòa án là hợp pháp đủ cơ sở khẳng định chị Vũ Thị Thúy H vào ngày 23/01/2018 trả trước cho anh S 100.000.000 đồng, đến ngày 02/02/2018 chị H tiếp tục trả trước cho anh S 10.000.000 đồng để nhận quyền sử dụng đất; tổng số tiền chị H trả trước cho anh S để mua đất là 110.000.000 đồng. Anh S không có đất giao cho chị H như

thỏa thuận, chị H đòi lại tiền; anh S hứa ngày 09/4/2018, rồi anh lại hứa tháng 7/2018 anh sẽ hoàn trả toàn bộ tiền cho chị H nhưng anh không trả. Hội đồng xét xử thấy: Chị H kiện đòi anh Nguyễn Tài S phải trả cho chị số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) là đúng quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

[5]. Về yêu cầu tính tiền lãi suất: Trước ngày 09/4/2018 và trước tháng 7/2018 chị H biết anh nguyễn Tài S không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp chị đã đòi lại tiền; anh S có hứa trả lại tiền; nhưng đến trước ngày 31/3/2019 chị H vẫn thỏa thuận với anh S về việc anh phải giao đất (GCN QSDĐ) cho chị H. Chị chỉ không đòi anh S phải giao đất (GCN QSDĐ) cho chị trong đơn khởi kiện. HĐXX thấy: Chị H là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị cũng có lỗi trong việc tìm hiểu xem anh S có quyền chuyển nhượng đất hay không? Lỗi của các đương sự làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu là như nhau; Theo Điều 131 của Bộ luật dân sự; chị H yêu cầu anh S phải trả tiền lãi suất theo quy định của pháp luật trên số tiền 110.000.000 đồng, thời gian trả lãi từ ngày 01/8/2018 đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án là không có cơ sở để chấp nhận (Vì không phải là tiền vay có tính lãi suất hoặc không tính lãi suất).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 131 của Bộ luật dân sự;

Xử:

Chấp nhận nội dung đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 02 năm 2020; đơn đề nghị tòa án tiếp tục giải quyết vụ án ngày 16 tháng 3 năm 2020 của chị Vũ Thị Thúy H;

Buộc anh Nguyễn Tài S phải trả cho nguyên đơn chị Vũ Thị Thúy H; số tiền: 110.000.000 đồng *(Một trăm mười triệu đồng)*; bác yêu cầu của chị Vũ Thị Thúy H về việc chị đòi anh Nguyễn Tài S phải trả tiền lãi suất theo quy định của pháp luật trên số tiền 110.000.000 đồng, thời gian trả lãi từ ngày 01/8/2018 đến ngày tòa án giải quyết xong vụ án.

Áp dụng Điều 357, khoản 2 Điều 466 của Bộ luật dân sự, kể từ ngày chị Vũ Thị Thúy H có đơn yêu cầu thị hành án, nếu anh Nguyễn Tài S không trả, trả không hết hoặc chậm trả số tiền nêu trên thì phải trả tiền lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả tại thời điểm thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm

Áp dụng Điều 144; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV QH14; phần II danh

mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết nói trên. Buộc anh Nguyễn Tài S phải nộp 5.500.000 đồng ***(Năm triệu năm trăm nghìn đồng)*** tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách Nhà nước. Tuyên trả lại cho chị Vũ Thị Thúy H số tiền 3.050.000 đồng *(Ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2016/0002327 ngày 27 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum, chị H nhận lại số tiền trên tại Chi cục thi hành án huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum.

Căn cứ các Điều 271; 272; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án *(22/7/2020)* nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm vụ án; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo nói trên tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án 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 và 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 tối cao (qua Vụ giám đốc kiểm tra I, Khi bản án có hiệu lực pháp luật).
- TAND cấp cao tại TP Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND huyện (02 bản);
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện, khi bản án có hiệu lực pháp luật;
- Lưu hồ sơ./.

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

Phạm Hữu Luân