

Bản án số: 181/2022/DS-ST
Ngày 28 - 9 - 2022
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 ĐÀM ĐƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Giang Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Thái Hoàng Bo

Ông Nguyễn Hoàng Ảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Cẩm Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Đoi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Đoi tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Đoi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 218/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1957.

Cư trú tại: Ấp Bờ Đập, xã Trần Phán, huyện Đ, tỉnh C. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Bảo N, sinh năm 1963.

Cư trú tại: Ấp Bờ Đập, xã Trần Phán, huyện Đ, tỉnh C. (vắng mặt)

Ông Trần Hoàng L, sinh năm 1966.

Cư trú tại: Ấp Chà Là, xã Trần Phán, huyện Đ, tỉnh C. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/3/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/4/2022, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Thanh T trình bày: Vào ngày 16/12/2003 ông Trần Bảo N và ông Trần Hoàng L biết ông có nhu cầu mua đất nên ông N và ông L mỗi người bán cho ông một phần đất

ngang 4,5m, dài 36m với giá 13.000.000 đồng, tọa lạc tại xã Tân Thành, thành phố C, tỉnh C. Khi sang bán hai bên có lập hợp đồng và được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận, nhưng thực tế ông N và ông L không cho ông biết cụ thể vị trí đất ở đâu. Sau khi ký hợp đồng ông N và ông L yêu cầu ông đưa trước số tiền 13.000.000 đồng, ông vay 18 chỉ vàng 24k bán để giao tiền cho ông L ngày 17/12/2003 (khi giao tiền ông L có viết biên nhận và ông N ký chứng kiến). Sau một thời gian ông yêu cầu ông N và ông L giao đất cho ông, ông thanh toán đủ số tiền còn lại nhưng ông N và ông L yêu cầu ông giao đủ tiền còn lại ông N và ông L giao đất cho ông. Khi đó ông vay 18 chỉ vàng 24k bán để giao tiền cho ông N 13.000.000 đồng vào ngày 22/7/2004 (khi giao tiền ông N có viết biên nhận).

Sau đó ông yêu cầu ông N và ông L giao đất cho ông nhưng ông N và ông L hứa hết lần này đến lần khác. Để ông tin tưởng, ông N và ông L giao cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô tên Lê Hoàng H, sinh năm 1958 trú huyện N, tỉnh C Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 05/4/2004. Tiếp đó ông tiếp tục yêu cầu ông N và ông L giao đất cho ông, ông N và ông L hứa nhưng không thực hiện đến khi ông có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết.

Ngày 18/8/2020 Ủy ban nhân dân xã T đưa vụ việc ra giải quyết, ông N và ông L thừa nhận đã nhận tiền của ông nhưng không có đất giao cho ông và ông N đồng ý trả cho ông số tiền 35.000.000 đồng nhưng ông N và ông L không thực hiện đến nay.

Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Trần Bảo N và ông Trần Hoàng L lập ngày 16/12/2003 phần đất tọa lạc tại xã Tân Thành, thành phố C. Buộc ông Trần Bảo N và ông Trần Hoàng L thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất, đồng thời giao cho ông phần đất đã chuyển nhượng. Trường hợp ông Trần Bảo N và ông Trần Hoàng L không giao cho ông phần đất có diện tích ngang 9m, dài 36m tọa lạc tại xã Tân Thành, thành phố C. Ông yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 16/12/2003 giữa ông với ông L và yêu cầu ông N và ông L trả lại ông giá trị phần đất trên theo giá thị trường hiện nay hoặc các ông phải trả lại tiền ông đã giao và tính lãi theo lãi suất Ngân hàng đến thời điểm xét xử.

Tại phiên tòa ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Trần Bảo N. Ông yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 16/12/2003 giữa ông với ông L, Bảo N và yêu cầu ông L trả cho ông số tiền 13.000.000 đồng đã giao ngày 17/12/2003 và tính lãi theo lãi suất Ngân hàng đến thời điểm xét xử.

Đối với bị đơn ông Trần Bảo N và ông Trần Hoàng L: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông N và ông L theo quy định nhưng ông N và ông L chưa có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự.

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định theo Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Đối với người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Từ đó Kiểm sát viên không yêu cầu, kiến nghị.

Về nội dung: Căn cứ các điều 139, 476, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 408 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh T .

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 16/12/2003 giữa ông Phạm Thanh T với ông Trần Hoàng L .

Buộc ông Trần Hoàng L trả cho ông Phạm Thanh T tổng số tiền 37.441.000 đồng

Án phí dân sự sơ thẩm đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Hoàng L và ông Trần Bảo N bị đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tham gia tố tụng nhưng các đương vắng mặt không lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt ông N và ông L.

[1.1] Tại phiên tòa ông T rút yêu cầu buộc ông Nhỏ trả tiền ông giao cho ông N 13.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày xét xử. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông T về buộc ông N trả 13.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày xét xử, nếu sau này ông T và ông N có phát sinh tranh chấp về số tiền trên, ông T có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết: Ông Phạm Thanh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông L và yêu cầu ông L trả tiền ông đã giao và tính lãi từ thời điểm giao tiền đến nay. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của ông T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông T thiết lập ngày 16/3/2003. Hội đồng xét xử thấy rằng, Tại Điều 693 và 695 Bộ luật dân sự 1995 qui định về chuyển quyền sử dụng đất “*Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Và “*Chỉ người sử dụng đất mà pháp luật cho phép chuyển quyền sử dụng đất mới có quyền chuyển quyền sử dụng đất*”. Cũng như, tại khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993 quy định “*Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây: 1- Đất sử dụng không có giấy tờ hợp*

pháp”. Viện dẫn trên từ điều luật trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông T thiết lập ngày 16/12/2003 đã vi phạm quy định về điều kiện và nguyên tắc thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, khi ông L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, ông L không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T khi nhận chuyển nhượng cũng không xác định được vị trí phần đất ông chuyển nhượng ở đâu, giáp ranh với ai và ai là người đứng tên quyền sử dụng đất nên đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Do đó, căn cứ Điều 408 Bộ luật dân sự tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông T thiết lập ngày 16/12/2003 vô hiệu.

[4] Do giao dịch vô hiệu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: “2. *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*”. Và theo biên nhận do ông T cung cấp có nội dung “...Tôi Trần Hoàng L có nhận của anh Phạm Thanh T số tiền 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng) tiền tôi sang nền nhà ở phường 5 thành phố Cà Mau. 17/12/2003 người nhận ký tên Trần Hoàng L”. Từ các căn cứ trên buộc ông L trả cho ông T 13.000.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu của ông T về buộc ông L trả lãi trên số tiền 13.000.000 đồng từ khi nhận đến ngày xét xử. Xét thấy, vào ngày 17/12/2013 ông L nhận tiền sang đất và theo phân tích tại đoạn [3] hợp đồng giữa ông L với ông T không thể thực hiện được nhưng đến nay ông L không trả tiền cho ông T nên ông L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó căn cứ theo tinh thần Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về tính lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Lãi suất được tính như sau: Tiền trả 13.000.000 đồng x lãi 0,833%/tháng x 225 tháng 10 ngày = 24.411.000 đồng. Do đó, cần buộc ông L trả cho ông T tổng số tiền 37.411.000 đồng.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 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: Ông Trần Hoàng L phải chịu án phí công nhận hợp đồng số tiền 300.000 đồng và án phí số tiền phải trả là 1.850.500 đồng (37.411.000 đồng x 5%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993.

Căn cứ vào Điều 693, Điều 695 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 408, khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; a, b khoản 3 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh T.

1. Tuyên bố hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng L với ông Phạm Thanh T xác lập ngày 16/12/2003 vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Hoàng L trả cho ông Phạm Thanh T số tiền 37.411.000 đồng (ba mươi bảy triệu bốn trăm mười một ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm.

3. Đình chỉ yêu cầu của ông T về buộc ông N trả 13.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày xét xử. Nếu sau này ông T và ông N có phát sinh tranh chấp có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hoàng L phải chịu phải chịu 2.150.500 đồng (hai triệu một trăm năm mươi nghìn năm trăm đồng).

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 thoả 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, 7b 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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.Tòa án Đầm Dơi.

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

(Đã ký)

Ngô Giang Nam