

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

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

Số: **105/2021/DS-ST**

Ngày 16/9/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất*”.

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Đức

Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Đình Trung và ông Nguyễn Đức Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột.

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

Ngày 16/9/2021, tại Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2021/TLST-DS ngày 27/01/2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2021/QĐXXST-DS ngày 14/7/2021, quyết định hoãn phiên tòa số 130/2021/QĐST-DS ngày 16/8/2021 và thông báo mở phiên tòa, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Ngọc Qu - (*Có mặt*).

Địa chỉ: Số X, đường Ng, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn:**

1. Ông Bùi Ngọc Th và bà Vũ Thị U - (*Vắng mặt*).

2. Ông Bùi Minh Nh và bà Nguyễn Thị Diệu H - (*Vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Số Y, đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Nguyên đơn - Ông Trần Ngọc Qu trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết, ngày 29/8/2019, tôi (Qu) và ông (bà) Bùi Ngọc Th, Vũ Thị U, Bùi Minh Nh, Nguyễn Thị Diệu H thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dãy phòng trọ tại tổ dân phố Z, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá tổng cộng là 280.000.000 đồng. Tôi đã

giao đủ số tiền trên nhưng chưa được nhận, quản lý sử dụng đất. Sau đó tại Biên bản làm việc ngày 20/8/2020, tại UBND phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chúng tôi đã xác định giao dịch chuyển nhượng ngày 29/8/2019 giữa chúng tôi chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định pháp luật nên hai bên thỏa thuận ông (bà) Bùi Ngọc Th, Vũ Thị U, Bùi Minh Nh, Nguyễn Thị Diệu H có nghĩa vụ trả cho tôi số tiền 280.000.000 đồng tiền gốc đã nhận và 20.000.000 đồng tiền lãi trong vòng 02 tháng.

Việc sang nhượng đất chỉ mới thực hiện ký hợp đồng chứ chưa giao đất trên thực tế; Phía bị đơn vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất mà không có biến động, thay đổi hiện trạng hay ai lấn chiếm; Số tiền chuyển nhượng là của cá nhân tôi bỏ ra; Các bên đã thống nhất trả lại tiền và không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đề nghị Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, không định giá đối với diện tích QSD đất nói trên và không đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

Do đến nay, phía gia đình bị đơn vẫn chưa lại tôi số tiền nào nên tôi buộc phải khởi kiện tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên và yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29/8/2019 được ký kết giữa tôi (Qu) và ông (bà) Bùi Ngọc Th, Vũ Thị U, Bùi Minh Nh, Nguyễn Thị Diệu H bị vô hiệu;

- Xử lý hậu quả của việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Buộc bị đơn ông (bà) Bùi Ngọc Th, Vũ Thị U, Bùi Minh Nh, Nguyễn Thị Diệu H có nghĩa vụ liên đới trả ngay tổng số tiền 300.000.000 đồng như đã cam kết.

2. Bị đơn - Bà Vũ Thị U và bà Nguyễn Thị Diệu H tại bản tự khai, biên bản hòa giải đã trình bày:

Ngày 29/8/2019, gia đình tôi có thỏa thuận mua bán dãy phòng trọ tại tổ dân phố Z, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá tổng cộng là 280.000.000 đồng, cho ông Trần Ngọc Qu. Gia đình tôi đã nhận đủ số tiền trên nhưng chưa được giao đất cho ông Qu. Sau đó tại Biên bản làm việc ngày 20/8/2020 tại UBND phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chúng tôi đã xác định giao dịch chưa đảm bảo về mặt hình thức nên hai bên thỏa thuận chúng tôi: ông (bà) Bùi Ngọc Th, Vũ Thị U, Bùi Minh Nh, Nguyễn Thị Diệu H có nghĩa vụ trả cho ông Qu số tiền 280.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất đã nhận và 20.000.000 đồng tiền lãi trong vòng 02 tháng.

Tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình tôi chưa trả được số tiền nào cho ông Qu, nay ông Qu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chúng tôi trả cho ông Qu tổng số tiền 300.000.000 đồng thì chúng tôi đồng ý, thời hạn trả toàn bộ số tiền 300.000.000 đồng chậm nhất vào ngày 31/7/2021.

3. Bị đơn - Ông Bùi Ngọc Th và ông Bùi Minh Nh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc. Do đó không thể tiến hành lấy lời khai, hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Đây là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa; Đề nghị Hội đồng xét xử cần chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Qu với ông Th, bà U, ông Nh, bà H vô hiệu; Buộc ông Th, bà U, ông Nh, bà H trả lại cho ông Trần Ngọc Qu số tiền 300.000.000 đồng; Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ hồ sơ vụ án, nội dung đơn khởi kiện và trình bày của đương sự tại phiên tòa, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”; Bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Th, ông Nh không đến tham gia tố tụng; Quá trình đưa vụ án ra xét xử, bị đơn - ông Th, bà U, ông Nh, bà H vắng mặt tại phiên tòa; Do đó HĐXX giải quyết vắng mặt các bị đơn theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung:

Tại “Giấy bán đất và phòng trọ ngày 29/8/2019”, ông Bùi Ngọc Th, bà Vũ Thị U, ông Bùi Minh Nh, bà Nguyễn Thị Diệu H thống nhất chuyển nhượng cho ông Qu một lô đất có sẵn phòng trọ, địa chỉ tại tổ dân phố Z, phường T, thành phố B, giá thỏa thuận là 280.000.000 đồng, hẹn đến ngày 29/11/2019 sẽ bàn giao.

Thực hiện theo thỏa thuận, ông Qu đã thanh toán đủ cho ông Th, bà U, ông Nh, bà H 280.000.000 đồng. Tuy nhiên, trên thực tế, quá thời hạn cam kết nhưng ông Th, bà U, ông Nh, bà H vẫn không tiến hành các thủ tục để hoàn tất việc chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Xét việc thỏa thuận sang nhượng đất và phòng trọ giữa ông Th, bà U, ông Nh, bà H và ông Qu, HĐXX thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (Giấy bán đất và phòng trọ ngày 29/8/2019) chỉ được viết tay và không được công chứng; Việc chuyển nhượng QSD đất giữa các bên không thực hiện việc đo đạc, cắm mốc giới và bàn giao QSD đất trên thực tế. Tại biên bản làm việc ngày 20/8/2020, tại UBND phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk các bên đã xác định giao dịch chuyển nhượng ngày 29/8/2019 chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định pháp luật, các bên cũng đã thỏa thuận, thống nhất không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất. Vì vậy HĐXX thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đã sửa đổi bổ sung tại phiên tòa, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (Giấy bán đất và phòng trọ ngày 29/8/2019) giữa các bên bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại biên bản làm việc ngày 20/8/2020, tại UBND phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk các bên đã xác định ông (bà) Bùi Ngọc Th, Vũ Thị U, Bùi Minh Nh, Nguyễn Thị Diệu H có nghĩa vụ trả cho ông Qu số tiền 280.000.000đ tiền gốc đã nhận và 20.000.000đ tiền lãi. Xét thấy việc trả lại số tiền gốc 280.000.000đ và số tiền lãi 20.000.000đ (các bên xác định là tiền lãi từ ngày 29/8/2019 đến ngày 20/8/2020), tổng cộng 300.000.000đ là sự tự nguyện của các đương sự và không trái với quy định pháp luật; Quá trình giải quyết vụ án, các bên cũng không phát sinh thêm yêu cầu bồi thường thiệt hại hay xác định lỗi. Do đó HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại số tiền tổng cộng 300.000.000đ; còn ông Qu không phải chuyển giao lại tài sản và QSD đất (do phía bị đơn chưa bàn giao).

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Qu được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp;

Bị đơn ông Th, bà U, ông Nh, bà H phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật, cụ thể: Án phí giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là: 300.000 đồng; Án phí đối với phần nghĩa vụ hoàn trả là: 300.000.000 đồng x 5% = 15.000.000 đồng; Tổng cộng các bị đơn phải chịu số tiền án phí là: 15.300.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 đã thay đổi bổ sung tại phiên tòa của nguyên đơn - Ông Trần Ngọc Qu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, ký giữa ông Trần Ngọc Qu với ông Bùi Ngọc Th, bà Vũ Thị U, ông Bùi Minh Nh, bà Nguyễn Thị Diệu H (Giấy bán đất và phòng trọ ngày 29/8/2019) vô hiệu;

- Buộc ông Bùi Ngọc Th, bà Vũ Thị U, ông Bùi Minh Nh, bà Nguyễn Thị Diệu H trả lại cho ông Trần Ngọc Qu số tiền 300.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Về án phí:

- Hoàn trả số tiền 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Trần Ngọc Qu đã nộp theo biên lai số AA/2019/0013756 ngày 20/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Bùi Ngọc Th, bà Vũ Thị U, ông Bùi Minh Nh, bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu 15.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa 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 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; Điều 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.”

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP.BMT;
- Chi cục THA DS BMT;
- Các đương sự;
- Lưu: HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký, đóng dấu)

Vũ Văn Đức