

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NẬM NHÙN
TỈNH LAI CHÂU**

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

Bản án số: 01/2020/DS-ST

Ngày: 09/09/2020

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 NẬM NHÙN, TỈNH LAI CHÂU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Lý Đức Hiệp

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông: Nguyễn Đức Hiền

2. Ông: Sùng Thái Sinh

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông: Đồng Văn Dũng-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nậm Nhùn, tỉnh Lai Châu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nậm Nhùn, tỉnh Lai Châu tham gia phiên tòa: Ông: Tăng Bá Thắng - Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 09 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nậm Nhùn, Tỉnh Lai Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2020 về “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2020/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2020/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn: Anh: **Vũ Doãn Kh** - Sinh năm: 1979.*

Địa chỉ: Bản Pa Kéo, thị trấn Nậm Nhùn, huyện Nậm Nhùn, Tỉnh Lai Châu.

Nơi công tác: UBND thị trấn Nậm Nhùn, huyện Nậm Nhùn, tỉnh Lai Châu.

(Có mặt).

*2. Bị đơn: Ông: **Bùi Văn L** - Sinh năm: 1964.*

Địa chỉ: Bản Pa Kéo, thị trấn Nậm Nhùn, huyện Nậm Nhùn, Tỉnh Lai Châu.

(Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Trịnh Thị Thu H - Sinh năm 1978.

Địa chỉ: Bản Pa Kéo, thị trấn Nậm Nhùn, huyện Nậm Nhùn, Tỉnh Lai Châu.

Nơi công tác: Trường Tiểu học thị trấn Nậm Nhùn, huyện Nậm Nhùn, tỉnh Lai Châu.

(Có mặt).

- Bà Hoàng Thị Ph - Sinh năm 1971

Địa chỉ: Bản Pa Kéo, thị trấn Nậm Nhùn, huyện Nậm Nhùn, Tỉnh Lai Châu.

(Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do).

Người làm chứng: Anh Lù Văn Th - Sinh năm 1980.

Địa chỉ: Bản Phiêng Luông I, xã Nậm Hàng, huyện Nậm Nhùn, tỉnh Lai Châu.

(Vắng mặt tại phiên tòa không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/02/2020 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Vũ Doãn Kh trình bày: Ngày 11/10/2018 tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 364 m² (Chiều rộng mặt đường 14 mét, chiều dài 26 mét) thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 33, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB490103, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00001 được UBND huyện Nậm Nhùn cấp ngày 27/4/2016, tọa lạc tại thị trấn Nậm Nhùn (nằm trong diện tích đất DV9 trong bản đồ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nậm Nhùn) huyện Nậm Nhùn, tỉnh Lai Châu với ông Bùi Văn L với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) với hình thức chuyển khoản, vợ tôi Trịnh Thị Thu H chuyển vào tài khoản cho bà Hoàng Thị Ph vợ của ông L với số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) có giấy nộp tiền tại Ngân hàng Agribank chi nhánh Mường Tè. Ông Bùi Văn L xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ghi trong hợp đồng. Sau khi hai bên ký kết thực hiện hợp đồng xong, thì ông Bùi Văn L cam kết thời gian thực hiện đến ngày 30/4/2019 sẽ hoàn tất hồ sơ tách thửa chuyển nhượng diện tích đất nói trên sang tên cho anh Vũ Doãn Kh. Tuy nhiên, sau khi nhận đủ số tiền ông L không thực hiện việc tách và bàn giao thửa đất nêu trên cho ông Kh. Qua nhiều lần liên hệ yêu cầu ông Bùi Văn L thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng sang nhượng đất mà hai bên đã ký ngày 11/10/2018, nhưng ông L vẫn không thực hiện.

Đến ngày 07 tháng 10 năm 2019 ông Bùi Văn L và anh Vũ Doãn Kh có lập biên bản thỏa thuận về việc nếu ông L không thực hiện được hợp đồng đã ký, ông L cam kết đến ngày 30 tháng 12 năm 2019 sẽ hoàn trả lại số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho anh Vũ Doãn Kh, nhưng đến nay ông Bùi Văn L đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận, cho nên nguyên đơn anh Vũ Doãn Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông L trả lại số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), trả ngay một lần ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra anh Vũ Doãn Kh không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trịnh Thị Thu H trình bày:
Tôi là vợ của anh Vũ Doãn Kh, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì tôi có biết. Tôi cũng thống nhất với lời trình bày của anh Vũ Doãn Kh.

Đối với bị đơn ông Bùi Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Ph: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án có tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng ông L và bà Ph vẫn cố tình vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa sơ thẩm, không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nậm Nhùn, Tỉnh Lai Châu phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án và về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, quy định tại các điều 27, 35, 39 BLTTDS.

Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại điều 68 BLTTDS. Thẩm phán tiến hành lấy lời khai của các đương sự; thông báo và tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng quy định của các điều 97, 98, 208, 209, 210, 211 BLTTDS.

Trình tự thụ lý cho đến khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo theo đúng quy định tại các điều 175, 195, 196, 230 BLTTDS.

Việc tuân thủ theo pháp luật của HĐXX và thư ký Tòa án đảm bảo theo đúng quy định tại các điều 234, 237, 239, 243, 247, 248, 249, 250, 254 BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án nguyên đơn anh Vũ Doãn Kh, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị Thu H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, bị đơn ông Bùi Văn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Ph chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng: Tuân thủ quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát: Đề nghị HĐXX căn cứ, Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147 BLTTDS 2015.

Căn cứ các Điều 420; 423; 424; 427 BLDS 2015.

Căn cứ các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ các khoản 2 Điều 26 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. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018 giữa ông Vũ Doãn Kh và ông Bùi Văn L. Buộc ông Bùi Văn L có nghĩa vụ trả lại cho anh Vũ Doãn Kh số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Về án phí: Ông Bùi Văn L phải chịu mức án phí dân sự sơ thẩm 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Vũ Doãn Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bị đơn ông Bùi Văn L và yêu cầu ông Bùi Văn L hoàn trả lại số tiền mà các bên giao nhận; bị đơn ông Bùi Văn L đăng ký Hộ khẩu thường trú tại bản Pa Kéo, thị trấn Nậm Nhùn, huyện Nậm Nhùn, tỉnh Lai Châu nên căn cứ vào 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 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nậm Nhùn, tỉnh Lai Châu.

[2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn ông Bùi Văn L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Ph vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung:

[3.1] Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018, bị đơn ông Bùi Văn L có ký hợp đồng với anh Vũ Doãn Kh về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 364 m² (Chiều rộng mặt đường 14 mét, chiều dài 26 mét) thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 33, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB490103, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00001 được UBND huyện Nậm Nhùn cấp ngày 27/4/2016, tọa lạc tại thị trấn Nậm Nhùn (nằm trong diện tích đất DV9 trong bản đồ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nậm Nhùn) huyện Nậm Nhùn, tỉnh Lai Châu với ông Bùi Văn L với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) với hình thức chuyển khoản. Khi thực hiện ký kết hợp đồng các bên đã thực hiện việc công chứng theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Hội đồng xét xử

xét thấy yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông L trả lại số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) là có căn cứ theo các Điều 420; 423; 424; 427 BLDS 2015 cần chấp nhận. Vì bị đơn ông Bùi Văn L có nghĩa vụ nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng. Do tính chất của hợp đồng hoặc do ý chí của các bên, hợp đồng sẽ không đạt được mục đích nếu không được thực hiện trong thời hạn nhất định mà hết thời hạn đó bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bên kia có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng.

[3.2] Theo quy định của pháp luật, hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng theo quy định tại điều 427 BLDS 2015. Điều 427 BLDS quy định:

1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả.

Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường.

4. Việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này và luật khác có liên quan quy định.

5. Trường hợp việc hủy bỏ hợp đồng không có căn cứ quy định tại các điều 423, 424, 425 và 426 của Bộ luật này thì bên hủy bỏ hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự do không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018, bị đơn ông Bùi Văn L có xác nhận đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) của nguyên đơn. Vì vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông Bùi Văn L phải nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tiền án phí dân sự

sơ thẩm có giá ngạch được tính như sau: 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng) đồng x 5% = 15.000.000 (Mười năm triệu đồng) đồng.

[5]. Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều: 420; 423; 424; 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các: Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào: Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Áp dụng Khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018 ký giữa ông Bùi Văn L và anh Vũ Doãn Kh về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 364 m² (Chiều rộng mặt đường 14 mét, chiều dài 26 mét) thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 33, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB490103, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00001 được UBND huyện Nậm Nhùn cấp ngày 27/4/2016, tọa lạc tại thị trấn Nậm Nhùn (nằm trong diện tích đất DV9 trong bản đồ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nậm Nhùn) huyện Nậm Nhùn, tỉnh Lai Châu.

2. Buộc Ông Bùi Văn L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Vũ Doãn Kh số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*). Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Các bên thi hành tại cơ quan chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí: Ông Bùi Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.000.000 đồng (Mười năm triệu đồng). Hoàn trả lại cho anh Vũ Doãn Kh số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo

Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/0003009 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nậm Nhùn, Tỉnh Lai Châu.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn anh Vũ Doãn Kh, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị Thu H có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng Bị đơn ông Bùi Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Ph vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện Nậm Nhùn;
- Chi cục THADS huyện Nậm Nhùn;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Lý Đức Hiệp