

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 14 /2021/DS-ST

Ngày: 23 - 3 - 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 HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Xuyên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Liêu, ông Lê Xuân Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Chang - là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông An Bắc Lùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 272/2020/TLST-DS, ngày 09 tháng 12 năm 2020 về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa ra xét xử số 04/2021/QĐST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn T A; sinh năm: 1954 (có mặt)

Bà Lê T T ; sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 2, xã B M, huyện B Đ, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Vũ V B; sinh năm 1975 (vắng mặt)

Phùng T T; sinh năm 1983(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã B M, huyện B Đ , Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/12/2020 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn Ông Nguyễn T A, Bà Lê T T thống nhất trình bày:

Năm 2017 vợ chồng tôi có cho anh Vũ V B chị Phùng T T vay số tiền mặt và số vàng là một cây vàng 9999 thỏa thuận trị giá 42.000.000đ, đến hạn trả nợ thì vợ chồng ông Bun không trả gốc và lãi, đến ngày 21/12/2018 thì vợ chồng ông Bun có làm cam kết viết tay cản trừ 5m đất mặt tiền chiều dài 59m tại thôn 2 xã Bình Minh, đến ngày 30/10/2019 thì làm giấy sang nhượng viết tay với giá thỏa thuận là 500.000.000đ và chúng tôi cản trừ khoản nợ 262.000.000đ, tuy nhiên sau đó vợ chồng ông Bun bà Thọ đã bỏ đi khỏi địa phương

Vì vậy nay yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên hủy hợp đồng “giấy sang nhượng nhà đất” viết tay ngày 30/10/2019 giữa tôi và ông Bun, buộc vợ chồng ông Bun trả nợ 262.000.000đ.

- Bị đơn Vũ Văn Bình chị Phùng Thị Thị: Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, căn cứ vào điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

[3] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2019 giữa ông Nguyễn Thị A, Bà Lê Thị Thị với anh Vũ Văn Bình chị Phùng Thị Thị.

Xét thấy: Ngày 30/10/2019 các đương sự có lập và ký vào viết giấy tay “ Giấy sang nhượng đất nhà” nội dung diện tích đất chuyển nhượng là đất thổ cư, chiều ngang 5 m, chiều dài 59m, đất tọa lạc tại Thôn 2, xã B M, huyện B Đ, tỉnh Bình Phước,

Đông giáp anh Lâm, tây giáp đường lộ, Nam giáp ông Ân, bắc giáp anh Lâm, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 06/12/2016, giá chuyển nhượng 500.000.000đ đã đưa trước 262.000.000đ, khi nào anh Bun đưa sổ đỏ cho ông An thì ông An phải trả hết số tiền còn lại.

Như vậy về hình thức của hợp đồng mà các bên đã ký kết có lập bằng văn bản nhưng không có công chứng hoặc chứng thực theo luật quy định.

Ngoài ra các bên chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ của mình.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2019 giữa ông Nguyễn Thị A, Bà Lê Thị Thị với anh Vũ Văn Bình chị Phùng Thị Thị không có công chứng hoặc chứng thực nên vô hiệu, do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét hậu quả hợp đồng vô hiệu: Đối với số tiền chuyển nhượng mà nguyên đơn đã đưa trước cho bị đơn là 262.000.000đ cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn.

Xác định thiệt hại: nguyên đơn không yêu cầu.

[4] Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2020/QĐ- BPKCTT ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng được tiếp tục duy trì cho đến khi có quyết định khác thay thế.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải nộp số tiền án phí dân sự về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000đ.

Bị đơn có nghĩa vụ trả nguyên đơn số tiền 262.000.000đ nên bị đơn phải nộp số tiền án phí DSST là $262.000.000đ \times 5\% = 13.100.000đ$.

Tổng cộng số tiền án phí bị đơn phải nộp là 13.400.000đ.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, hoàn trả số tiền 8.625.000đ cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 129 Bộ luật dân sự ;

Căn cứ vào điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2019 giữa ông Nguyễn T A, Bà Lê T T với anh Vũ V B chị Phùng T T là vô hiệu.

Buộc anh Vũ V B chị Phùng T T trả lại số tiền 262.000.000đ cho ông Nguyễn T A, Bà Lê T T .

2. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời 18/2020/QĐ- BPKCTT ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng được tiếp tục duy trì cho đến khi có quyết định hủy bỏ theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: anh Vũ V B chị Phùng T T phải liên đới nộp tổng cộng số tiền án phí DSST là 13.400.000đ

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, hoàn trả ông Nguyễn T A, Bà Lê T T số tiền tạm ứng án phí nộp là 8.625.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 015876 ngày 08/12/2020

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc từ ngày Bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND h. Bù Đăng;
- Chi cục THADS h. Bù Đăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Xuyên