

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VIỆT YÊN – TỈNH BẮC GIANG**

- Với thành phần HĐXX sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Luyện

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tiến Ngọc
2. Bà Dương Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Mai, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Ong Văn Chúc - Kiểm sát viên

Ngày 17 và 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2022/ TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19A/2023/QĐST-DS ngày 17/4/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thế L, sinh năm 1993 (Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà G, Ngõ A, đường Đ, phường H, tp B, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Xuân A – Văn phòng luật sư Phạm Xuân A (Có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án)

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã V, huyện V, tỉnh Bắc Giang

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Thân Văn D, sinh năm 1987 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố My Điền 3, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

2. Anh Hoàng Văn T, sinh năm 1989 (Có đơn xin vắng mặt)

3. Anh Hoàng Văn T1, sinh năm 1986 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1984 (Có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Tổ dân phố Vĩnh Kiều 2, phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

Người làm chứng: Anh Nguyễn Tấn T2, sinh năm 1989 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố V, Hoàng Văn T3, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn là anh Nguyễn Thế L thể hiện: Tháng 11 năm 2018 do có nhu cầu mua đất tiêu chí ở N có nhờ anh họ là Nguyễn Tấn T2, sinh năm 1989; Địa chỉ: V, phường H, tp B, tỉnh Bắc Giang, anh T2 có làm cùng với anh T1, anh T1 có giới thiệu là có em trai là T làm buôn bán bất động sản; sau đó anh có đến gặp anh T, anh H, anh Thực ở quán cà phê cạnh quảng trường, anh H có tư vấn cho anh một lô đất tiêu chí ở N, Y. Sau đó anh liên hệ trực tiếp với anh H và đồng ý mua đất tiêu chí ở Y, anh và anh H thỏa thuận là 400.000.000đ, sau đó anh có nhờ anh T2 đặt cọc đưa tiền đặt cọc cho anh H qua người cầm tiền là anh T1 số tiền là 20.000.000đ (Ngày 19/11/2018 có ký vào sổ người nhận là Hoàng Văn T1).

Sau khi đặt cọc anh H có hẹn ký giấy chuyển nhượng đến ngày 07/12/2018, anh và anh H, anh Nguyễn Tấn T2, anh Thân Văn D và một người không biết tên có gặp nhau tại UBND xã N, anh H có dẫn anh vào phòng làm việc của ông Dương Văn T4 – Phó chủ tịch UBND xã (đã chết) để xác nhận bộ hồ sơ tiêu chí mua bán có đủ điều kiện bốc thăm hay không? Sau đó ông T4 bảo đủ điều kiện thì anh có giao tiền cho anh H 365.000.000đ (*Ba trăm sáu mươi lăm triệu*) cộng với 20.000.000đ anh T1 chuyển hộ trước hai bên thống nhất ghi 385.000.000đ, anh chuyển tiền trực tiếp cho anh H, và anh H có viết nhận tiền và ký vào sổ của anh. Sau khi giao dịch xong hai bên về, sau đó việc chuyển nhượng không thực hiện được nên anh yêu cầu anh H trả anh số tiền gốc là 385.000.000đ trừ đi số tiền anh H đã trả là 10.000.000đ (năm 2021) còn lại là 375.000.000đ tiền gốc tiền lãi tính theo lãi suất ngân hàng từ ngày 07/12/2018 đến nay.

Lời khai của bị đơn anh Nguyễn Văn H thể hiện: Năm 2018 anh có quen biết với Thân Văn D, sinh năm 1987, địa chỉ: Tổ dân phố M, thị trấn N, V, Bắc Giang là bạn đi bộ đội cùng, do D có hai bộ hồ sơ đất tiêu chí Nội Hoàng muốn bán nên anh có bán hộ D. Do quen biết anh Hoàng Văn T, T bảo có người muốn mua nên anh có gặp ở quán C ở thành phố B, gặp nhau có anh L, anh T, anh T2

anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1984 địa chỉ: Khu phố V, phường Đ, tp T, tỉnh Bắc Ninh. Khi gặp nhau trao đổi thì anh L có nguyện vọng muốn mua đất tiêu chí thì anh báo là giá 400.000.000đ, L báo về tìm hiểu thêm. Một thời gian sau L đồng ý thì anh Hoàng Văn T1 có đưa cho anh 20.000.000đ tại cầu vượt Đ, tiền đặt cọc đây là số tiền của anh L gửi T1.

Sau đó anh mang 20.000.000đ đi đặt cọc cho anh Thân Văn D do quan hệ là bạn bè với D nên anh có nhờ anh Nguyễn Văn H1 đứng tên trên Giấy đặt cọc ngày 19/11/2018. Ngày 07/12/2018, tại UBND xã N khi đó có Thân Văn D, anh và Nguyễn Thế L, anh Nguyễn Văn H1 và một người đi cùng anh L hai bên thống nhất mua bán đất tiêu chí,

Do tin tưởng ông Dương Văn T4 – Phó Chủ tịch xã có nói là lô đất đất có đủ điều kiện để làm sổ đỏ và D nhờ bán hộ nên sau đó anh bán cho L và L chuyển cho anh 365.000.000đ cộng với số tiền 20.000.000đ anh T1 đưa trước tổng cộng là 385.000.000đ, anh đã ký nhận vào sổ của anh L.

Sau đó anh giữ lại 25.000.000đ số tiền còn lại là 340.000.000đ chuyển tiền cho D tại chỗ cộng 20.000.000đ D đã nhận tổng là 360.000.000đ.

Năm 2021 anh L có gọi cho anh báo là hồ sơ không làm được sổ đỏ được thì L có nói là anh nhận được bao nhiêu thì trả lại anh L, anh có chuyển lại anh L 10.000.000đ; còn lại 15.000.000đ anh giữ. Nay L yêu cầu anh trả 385.000.000đ, anh đồng ý trả số tiền 15.000.000đ còn lại 340.000.000đ D có trách nhiệm trả.

Lời khai của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Hoàng Văn T: Do có quen biết với anh H từ trước, trước đó anh H có giới thiệu đất cho anh sau đó anh T2 có gọi điện cho anh hỏi mua đất khu vực N, anh có gọi điện cho anh H xem có đất bán không, vài ngày sau tại quán C có anh H, L, anh T2 và bạn H ngồi uống cà phê trao đổi; sau đó anh cho số điện thoại của anh H cho anh T2 sau đó hai bên thảo luận mua bán thế nào anh cũng không rõ.

Anh Hoàng Văn T1: Khoảng tháng 11/2018, do có quen biết với anh Nguyễn Tấn T2, anh T2 có nói là có em muốn mua đất do anh có em trai là Hoàng Văn T làm kinh doanh bất động sản nên có giới thiệu cho anh T, sau đó hai bên có gặp nhau trao đổi thế nào thì anh không được biết. Ngày 19/11/2018 anh có nhận của anh T2 số tiền 20.000.000đ để chuyển cho anh H tiền đặt cọc, anh đã chuyển cho anh H số tiền này.

Anh Thân Văn D: Anh là bạn cùng đi bộ đội với Nguyễn Văn H, do anh có mua được lô đất tiêu chí ở Nội H của chị Trần Thị H2 ở Bắc Ninh (không rõ địa chỉ) với giá là 360.000.000đ sao đó anh H đứng ra bán cho anh Nguyễn Thế L, anh thống

nhất với H là H trả cho anh 360.000.000đ đến 380.000.000đ còn H bán cho L bao nhiêu anh không rõ, H đã đưa cho anh số tiền khoảng 360.000.000đ đến 380.000.000đ tại UBND xã N, anh xác định anh lấy tiền từ H chứ không lấy tiền từ L.

Anh Nguyễn Văn H1: Anh không quen biết L, anh là bạn của H, anh H có nhờ anh đi đặt cọc cho anh D để mua bộ hồ sơ tiêu chí của anh Thân Văn D, sinh năm 1987, địa chỉ: M, N, V, số tiền là 20.000.000đ vào ngày 19/11/2018, số tiền này H đưa cho anh, sau đó anh chuyển tiền cọc cho Thân Văn D; Anh xác định anh chỉ đứng tên đặt cọc hộ Hưởng, sau đó anh H bán lại cho Nguyễn Thế L. Ngày 07/12/2018, tại xã N, Y, gồm có anh, L, H, D, anh T2 anh thấy anh L giao tiền cho H, anh có đếm tiền giúp H, sau khi H nhận đủ tiền thì anh H chuyển 340.000.000đ cho anh D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Việt Yên trình bày quan điểm:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của pháp luật như xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án; xác định đúng tranh chấp; đúng tư cách tham gia tố tụng; xác minh thu thập chứng; thủ tục thụ lý vụ án; thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký tuân theo đúng quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: các đương sự đã cơ bản chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 408, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự; Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 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, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2018 giữa anh Nguyễn Thế L và Nguyễn Văn H vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: anh Nguyễn Văn H phải trả cho anh Nguyễn Thế L số tiền 375.000.000 đồng.

Về án phí: Anh Nguyễn Văn H phải chịu 18.750.000đ đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa Tòa án nhân dân huyện Việt Yên nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa anh Hoàng Văn T, anh Hoàng Văn T1, anh Thân Văn D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn xin vắng mặt, do đó căn

cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt anh T, anh T1, anh D.

Về quan hệ pháp luật: Căn cứ đơn khởi kiện, tài liệu kèm theo đơn của anh Nguyễn Văn L1 và các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án xác định anh L1 và anh H có việc giao dịch chuyển nhượng đất tiêu chí đến nay anh L1 đề nghị anh H trả lại số tiền đã giao cho anh H do vậy đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Bị đơn anh Nguyễn Văn H có địa chỉ tại B, xã V, huyện V nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Việt Yên theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về số tiền gốc: Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và bị đơn trả số tiền gốc là 385.000.000đ và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 07/12/2018 đến nay theo lãi suất 0,83%/tháng.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Anh Nguyễn Văn L1 có nhu cầu mua bán đất ở tại xã N, huyện Y nên khoảng Tháng 11 năm 2018 có nhờ anh họ là Nguyễn Tấn T2 tìm giúp sau đó, anh T2 có làm cùng với anh T1, anh T1 có giới thiệu là có em trai là T làm buôn bán bất động sản; sau đó anh có đến gặp anh T, T có giới thiệu với anh H để mua đất. Giữa anh L1 và anh H thỏa thuận là L1 đồng ý mua của H với giá 400.000.000đ, sau đó có nhờ anh T2 đặt cọc, đưa tiền đặt cọc cho anh H qua người cầm tiền là anh T1 số tiền là 20.000.000đ (Ngày 19/11/2018 có ký vào sổ người nhận là Hoàng Văn T1), thời điểm này anh Thân Văn D có một bộ hồ sơ tiêu chí đất ở N mua của chị Trần Thị H2, sau khi nhận tiền đặt cọc của anh L1, anh H đã nhờ anh Nguyễn Văn H1 đặt cọc mua bán bộ hồ sơ tiêu chí đối với anh Thân Văn D với nội dung anh D nhượng lại cho anh H1 bộ hồ sơ tiêu chí đất ở N với giá 360.000.000đ. Ngày 07/12/2018, anh L1 và anh H, anh Nguyễn Tấn T2, anh Thân Văn D và anh Nguyễn Văn H1 có gặp nhau tại UBND xã N, L1 có giao tiền cho anh H 365.000.000đ (*Ba trăm sáu mươi lăm triệu*), anh H có giao cho anh L1 bộ hồ sơ tiêu chí đất. Khi nhận tiền H có viết vào sổ của Nguyễn Văn L1 với nội dung: "*Nhận tiền đất tiêu chí Nội Hoàng của L1, tôi có bán cho L1 lô tiêu chí nhận 385.000.000đ còn thiếu 15.000.000đ hẹn khi ra sổ đổ tên L1 sẽ thanh toán hết cho tôi Nguyễn Văn H*" có chữ ký của người bán Nguyễn Văn H.

Do vậy có thể xác định giữa anh Nguyễn Thế L và Nguyễn Văn H có việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiêu chí với nội dung anh H bán cho anh L bộ hồ sơ tiêu chí và nhận của anh L số tiền 385.000.000đ đến năm

2021 đã trả 10.000.000đ còn lại là 375.000.000đ, anh L và anh H đều thừa nhận số tiền này.

Đối với bộ hồ sơ tiêu chí L mua của H căn cứ vào Quyết định giải quyết khiếu nại số 02/QĐ-VKSÝD, ngày 06/4/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Dũng và số 1409/QĐ-VKS-KN ngày 17/6/2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang xác định bộ hồ sơ tiêu chí mà anh L mua của anh H được làm giả và có căn cứ xác định ông Dương Văn T4 (đã chết) là người làm giả bộ hồ sơ này. Việc anh Nguyễn Thế L và anh Nguyễn Văn H thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có đất để thực hiện việc chuyển nhượng không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117, Điều 123, Điều 500, 502 Bộ luật dân sự. Do vậy giao dịch chuyển nhượng đất giữa anh Nguyễn Thế L và anh Nguyễn Văn H vô hiệu. Do đó anh Nguyễn Văn H phải hoàn trả lại cho anh Nguyễn Thế L số tiền đã nhận là 375.000.000đ.

Đối với lỗi: Việc chuyển nhượng đất khi chưa được phép chuyển nhượng cả hai bên cùng biết và thực hiện do vậy xác định cả nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi, bản thân hai bên thực hiện giao kết chuyển nhượng tiêu chí để bóc thăm nhận đất tái định cư chứ chưa có lô đất cụ thể.

[3] Đối với tiền lãi: Do việc giao kết giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu từ ban đầu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên việc anh Nguyễn Thế L yêu cầu anh H trả tiền lãi tính theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 07/12/2018 đến nay theo lãi suất 0,83%/tháng tính tròn là 55 tháng $\times 0,83 \times 375.000.000\text{đ} = 171.187.500\text{đ}$ là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Đề đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án cần áp dụng Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Về án phí: Yêu cầu của anh L về việc yêu cầu anh H trả số tiền 375.000.000đ là có căn cứ nên không phải chịu án phí; anh L phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận là 171.187.500đ anh H phải chịu án phí theo quy định khoản 2, khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 143, Điều 144, Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 407, Điều 500, 502, Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2, khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; Điều 2 Luật thi hành án dân sự;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2018 giữa anh Nguyễn Thế L và anh Nguyễn Văn H vô hiệu buộc anh Nguyễn Văn H phải trả cho anh Nguyễn Thế L số tiền gốc là 375.000.000đ (*Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*)

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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bác yêu cầu của anh Nguyễn Thế L yêu cầu anh Nguyễn Văn H trả số tiền lãi là 171.187.500đ. (*Một trăm bảy mươi một triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

Về án phí: Anh Nguyễn Văn H phải chịu 18.750.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu; Anh Nguyễn Thế L phải chịu 8.559.375đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền anh L đã nộp 9.375.000đ tại Biên lai thu số 0006572, ngày 17 tháng 10 năm 2022; Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 815.625đ.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết theo thủ tục tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Việt Yên;
- Chi cục THADS huyện Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HS./.

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

Phạm Hữu Luyện

