

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 05/2023/DS-ST
Ngày: 16/02/2023
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 DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Đồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Đắc Minh

2. Ông Trương Hữu Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 16/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 411/2022/TLST-DS ngày 07 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: 10/2023/QĐXXST-DS ngày 13/01/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1998; HKTT: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

1.2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1995; HKTT: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Minh K, sinh năm 1989 và ông Vũ Chí C, sinh năm 1987; HKTT: Ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. *Người làm chứng:* Bà Vũ Thị Ú, sinh năm 1970; HKTT: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (mẹ ruột ông Nguyễn Thanh T).

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Thanh T có mặt; bị đơn bà Nguyễn Minh K và ông Vũ Chí C vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Người làm chứng bà Vũ Thị Ú có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo Đơn khởi kiện ngày 26/9/2022, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Thanh T trình bày:**

Vào ngày 31/7/2019, ông T và bà Q có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà K và ông C 01 phần đất thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hai bên có lập “Giấy bán đất” ngày 31/7/2019, theo đó thể hiện bà K và ông C đồng ý chuyển nhượng cho bà Q và ông C phần đất có chiều ngang 06 m, chiều dài 24 m thuộc một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà K làm chủ sử dụng đất; trị giá quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 720.000.000 đồng (*bảy trăm hai mươi triệu đồng*). Ngày 31/7/2019, ông T và bà Q đã thanh toán cho bà K số tiền là 650.000.000 đồng (*sáu trăm năm mươi triệu đồng*) và hai bên ký “Giấy bán đất” ngày 31/7/2019. Tiếp đến ngày 07/8/2020, ông T và bà Q thanh toán cho bà K số tiền là 20.000.000 đồng (*hai mươi triệu đồng*). Ngày 10/02/2021, ông T và bà Q tiếp tục thanh toán thêm cho bà K số tiền là 31.000.000 đồng (*ba mươi một triệu đồng*) và ngày 29/03/2021 ông T và bà Q tiếp tục thanh toán thêm cho bà K số tiền là 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*). Như vậy, tổng số tiền mặt ông T và bà Q đã thanh toán cho bà K và ông C là 711.000.000 đồng (*bảy trăm mười một triệu đồng*).

Sau khi nhận được số tiền 711.000.000 đồng (*bảy trăm mười một triệu đồng*) thì bà K và ông C đã giao phần đất chuyển nhượng cho ông T và bà Q quản lý nhưng do ông T và bà Q chưa sử dụng trên thực tế nên vẫn để đất trống từ đó cho đến nay. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chỉ lập “Giấy bán đất” vào ngày 31/7/2019 và hai bên tự ký kết với nhau không qua C chứng hay xác nhận của chính quyền địa phương.

Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Q và ông T biết được nguồn gốc đất là do gia đình bà K để lại thừa kế cho bà K nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên bà K và ông C hứa sẽ thực hiện toàn bộ và bên ông T và bà Q chỉ ký kết hợp đồng. Sau đó, bà K nói với bà Q và ông T do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K bị trục trặc hồ sơ, lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người thân của bà K và đang làm thủ tục sang tên bà K chưa xong nên chưa thể C chứng cho ông T và bà Q được, khi nào xong sẽ tiến hành sang tên. Do tin tưởng bà K nên bà Q và ông T không hỏi nữa và chờ đợi. Tuy nhiên, khoảng thời gian gần đây bà Q và ông T được tin bà K đã thực hiện xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng phần đất mà bà K và ông C ký chuyển nhượng cho ông T và bà Q cho người khác.

Ngày 26/9/2022, ông T và bà Q có làm đơn khởi kiện với yêu cầu Tòa án C nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” lập ngày 31/7/2019 giữa bà Q và ông T đối với bà K về phần đất có chiều ngang 06 m, chiều dài 24 m, thuộc một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại

ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là hợp pháp và buộc bà K phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với phần đất nói trên.

Ngày 29/11/2022, bà Q và ông T xin thay đổi yêu cầu khởi kiện và xác định lại với yêu cầu cụ thể sau: Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” lập ngày 31/7/2019 giữa bà Q và ông T đối với bà K và ông C về phần đất có chiều ngang 06 m, chiều dài 24 m, thuộc một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Xóm Bền, xã Thanh Tuyền, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà K và ông C trả lại cho bà Q và ông T tổng số tiền là 711.000.000 đồng (*bảy trăm mười một triệu đồng*) và tiền lãi suất theo lãi suất của ngân hàng kể từ ngày 31/7/2019 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án và yêu cầu bà K và ông C phải thanh toán trực tiếp 01 lần tại Tòa án để đảm bảo quyền lợi cho bà Q và ông T.

Chứng cứ nguyên đơn bà Q và ông T cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 26/9/2022 của bà Q và ông T; “Giấy bán đất” lập ngày 31/7/2019 giữa bà Q và ông T đối với bà K và ông C; bản tự khai ngày 26/9/2022 của bà Q và ông T; Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 26/9/2022 của bà Q và ông T.

*** *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Minh K và ông Vũ Chí C:***

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn bà K và ông C thì bà K có nhận đầy đủ nhưng bà K và ông C không cung cấp tài liệu chứng cứ để giải quyết đối với vụ án.

Bị đơn bà K chỉ cung cấp lời khai theo Biên bản lấy lời khai ngày 19/12/2022 của Tòa án đối với bà K, theo đó bà K xác định: Hai bên có ký kết “Giấy bán đất” lập ngày 31/7/2019 với trị giá quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 720.000.000 đồng (*bảy trăm hai mươi triệu đồng*) và đã nhận được số tiền 711.000.000 đồng (*bảy trăm hai mươi triệu đồng*). Tuy nhiên, trong đó số tiền 650.000.000 đồng (*sáu trăm năm mươi triệu đồng*) là tiền vay mượn. Bà K đồng ý thanh toán lại cho bà Q và ông T số tiền 711.000.000 đồng (*bảy trăm hai mươi triệu đồng*) và tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng quy định trên số tiền đã nhận. Bà K xin được trả góp hàng tháng, mỗi tháng là 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*) cho đến khi thanh toán xong.

Tòa án đã thực hiện tổng đạt hợp lệ đối với bị đơn bà K và ông C để tham gia phiên tòa xét xử nhưng vẫn vắng mặt đến lần thứ hai không lý do.

Chứng cứ bị đơn bà K và ông C cung cấp: Biên bản lấy lời khai ngày 19/12/2022 của bà K.

*** *Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 01/12/2022 cũng như tại phiên tòa, người làm chứng bà Vũ Thị Ú trình bày:***

Bà Ú là mẹ ruột của ông T và là dì ruột của ông C. Giữa ông T với bà Q là vợ chồng; giữa bà K với ông C là vợ chồng. Trên cơ sở quen biết giữa hai gia đình, phía ông T và bà Q có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để

sau này cha mẹ cho ra sinh sống riêng thì biết được ông C và bà K có nhu cầu cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên gặp nhau thỏa thuận.

Khi hai bên gặp nhau thỏa thuận thì biết được nguồn gốc đất là do phía gia đình bà K để lại thừa kế cho bà K và đang làm thủ tục sang tên bà K theo quy định. Việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có lập “Giấy bán đất” ngày 31/7/2019 và phần đất chuyển nhượng có trị giá là 720.000.000 đồng (*bảy trăm hai mươi triệu đồng*). Ngay sau khi ký “Giấy bán đất” ngày 31/7/2019, ông T và bà Q đã thanh toán cho bà K số tiền là 650.000.000 đồng (*sáu trăm năm mươi triệu đồng*). Tiếp đến nhiều lần ông T và bà Q thanh toán cho bà K và ông C với tổng số tiền là 711.000.000 đồng (*bảy trăm mười một triệu đồng*).

Việc bà K xác định số tiền 650.000.000 đồng (*sáu trăm năm mươi triệu đồng*) thanh toán là tiền vay thì bà Ú xác định là không có chuyện đó mà là tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Q với bà K và ông C, không có chuyện vay mượn gì liên quan đến bà Út.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:**

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, C khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Q và ông T có mặt; người làm chứng bà Vũ Thị Ú có mặt. Bị đơn bà K và ông C được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn bà K và ông C theo quy định. Quan hệ pháp luật tranh chấp “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Về thủ tục tố tụng, không kiến nghị bổ sung hay khắc phục. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Q và ông T, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa hai bên là vô hiệu và buộc bà K và ông C phải thanh toán lại cho bà Q và ông T số tiền đã nhận là 711.000.000 đồng (*bảy trăm mười một triệu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Q và ông T có mặt; người làm chứng bà Vũ Thị Ú có mặt. Bị đơn bà K và ông C đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà K và ông C theo quy định.

[2] Tại phiên tòa, bà Q và ông T xác định yêu cầu khởi kiện là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” lập ngày 31/7/2019

giữa bà Q và ông T với bà K và ông C về phần đất có chiều ngang 06 m, chiều dài 24 m, thuộc một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà K và ông C trả lại cho bà Q và ông T tổng số tiền là 711.000.000 đồng (*bảy trăm mười một triệu đồng*). Xét thấy, bị đơn bà K và ông C có nơi cư trú tại ấp X, xã T, huyện D và tài sản tranh chấp liên quan bất động sản tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện Dầu Tiếng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại các Điều 26, 35, 36, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Q và ông T có mặt, bị đơn bà K và ông C vắng mặt nên các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử theo quy định của pháp luật.

[3] Theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 29/11/2022, bà Q và ông T yêu cầu bà K và ông C phải trả tiền lãi theo lãi suất của ngân hàng kể từ ngày 31/7/2019 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Tại phiên tòa, bà Q và ông T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà K và ông C trả tiền lãi. Việc bà Q và ông T xin rút một phần yêu cầu trả tiền lãi suất là phù hợp với quy định tại Điều 5, Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự nên xem xét giải quyết theo quy định.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” lập ngày 31/7/2019 giữa bà Q và ông T đối với bà K và ông C về phần đất có chiều ngang 06 m, chiều dài 24 m, thuộc một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Tại thời điểm ngày 31/7/2019, bà Q và ông T thừa nhận ký kết với bà K và ông C “Giấy bán đất” thì bà K chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Minh K do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương cấp số vào sổ CS09157 ngày 24/5/2021). Như vậy, căn cứ vào quy định tại các Điều 117, 122, 123, 131, 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 166, 167, 168 của Luật đất đai năm 2013 thì giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông T với bà K và ông C theo “Giấy bán đất” lập ngày 31/7/2019 là vô hiệu, không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên đương sự và các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp và lời khai tại “Biên bản lấy lời khai” ngày 19/12/2022 của bà K thì có căn cứ xác định bà K và ông C đã nhận của bà Q và ông T tổng số tiền là 711.000.000 đồng (*bảy trăm mười một triệu đồng*), do đó bà K và ông C phải hoàn trả lại cho bà Q và ông T.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục tố tụng, người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp cũng như nội dung đề nghị giải quyết là phù hợp pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà K và ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 36, 39, 147, 217, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 168 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Thanh T đối với bà Nguyễn Minh K và ông Vũ Chí C.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” lập ngày 31/7/2019 giữa bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Thanh T đối với bà Nguyễn Minh K và ông Vũ Chí C về phần đất có chiều ngang 06 m, chiều dài 24 m, thuộc một phần thửa đất số 153, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Nguyễn Minh K và ông Vũ Chí C phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Thanh T tổng số tiền đã nhận là 711.000.000 đồng (*bảy trăm mười một triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Nguyễn Minh K và ông Vũ Chí C phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 32.740.000 đồng (*ba mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng*), trong đó có 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí đối với việc tuyên hợp đồng vô hiệu và 32.440.000 đồng (*ba mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng*) án phí đối với số tiền phải thanh toán.

2.2. Hoàn trả cho bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Thanh T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số AA/2021/0010934 ngày 29/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Quyền kháng cáo:

3.1. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 16/02/2023).

3.2. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

4. Quyền yêu cầu thi hành án: Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Phạm Minh Đồng