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: 43/2018/ DS-ST
Ngày: 27-9-2018
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 Nguyễn Vũ Anh Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trương Hữu Bình;

2. Ông Hồ Đắc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Bá Sơn – 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*:** Ông Trương Quốc Khanh – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2018 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2018/QĐXX - ST ngày 13 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: 199/4, tổ 84, Khu phố 6, phường H, thành phố T, tỉnh B. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Xuân T, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Ấp Tân Phú, xã M, huyện D, tỉnh B. Có mặt.

3. Người làm chứng:

3.1 Ông Lê Văn H, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Khu phố 6, phường T, thành phố T, tỉnh B. Vắng mặt.

3.2 Ông Huỳnh Công D, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Khu phố 1, phường H, thành phố T, tỉnh B. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày ngày 16 tháng 01 năm 2018; bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn (ông Huỳnh Văn H) trình bày:*

Khoảng tháng 6 năm 2016, ông và ông T có thỏa thuận với nhau về việc ông T chuyển nhượng cho ông phần đất 9m x 56m ở xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Hai bên ký "GIẤY BÁN ĐẤT" tại thành phố Thủ Dầu Một; có chứng kiến của ông Lê Văn H và ông Huỳnh Công D (hai người này là bạn quen biết). Giấy do ông H ghi hộ. Giấy có hai bên ký tên, in vân tay và có ông H, ông D ký tên làm chứng. Khi giao dịch thì không có đến đất, không đo đạc, không ký ranh, không làm gì cả. Ông giao đủ 100.000.000 đồng cho ông T; giấy quên ghi ngày tháng năm. Tuy nhiên, sau 01 tháng kể từ khi ký giấy (không nhớ rỏ ngày tháng), ông (H) đến khu đất thì biết khu đất không phải do ông T đứng tên. Do vậy, ông H khởi kiện yêu cầu ông T. Ông H yêu cầu ông T trả lại tiền 100.000.000 đồng và tuyên hợp đồng "GIẤY BÁN ĐẤT" mà ông H ghi có chữ ký, in vân tay của ông T và ông H vô hiệu.

Tại phiên tòa, ông H xác định "GIẤY BÁN ĐẤT" mà ông H ghi có chữ ký, in vân tay của ông T và ông H được ký kết khoảng tháng 6 năm 2012 (hơn 06 năm trước). sau khi ký kết "GIẤY BÁN ĐẤT" thì khoảng 01 tháng sau ông đi Chơn Thành, tỉnh Bình Phước xem đất. Khi đến khu đất đối diện chùa Sư Thanh, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước thì ông biết ông T không có đất để giao. Nhưng do chổ bạn bè lâu năm nên ông chưa kiện. Đầu năm 2018, ông H mới kiện ông T. Giấy xác nhận ngày 15 tháng 3 năm 2018 mà ông Lê Văn H ký tên, ghi họ tên là giấy do ông H ghi sẳn nội dung (phần viết tay). Ông H đem giấy đến nhà ông Hg. Ông H chỉ ký tên, ghi họ tên. Giấy xác nhận ngày 15 tháng 3 năm 2018 mà ông Huỳnh Công D ký tên, ghi họ tên là giấy do ông H ghi sẳn nội dung (phần viết tay) ông D chỉ ký tên, ghi họ tên. Hai giấy xác nhận này dùng làm chứng cứ tại tòa án. Ông H cũng xác nhận tại phiên tòa là giữa ông H với ông Huỳnh Công D, ông Lê Văn H không có mâu thuẩn gì với nhau.

Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp:

01 giấy photo có tên "GIẤY BÁN ĐẤT" (không ghi ngày tháng năm); biên bản ghi lời khai và giấy xác nhận ngày 15 tháng 3 năm 2018 của ông Lê Văn H và ông Huỳnh Công D.

** Quá trình làm việc, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, bị đơn, đại diện bị đơn ông Bùi Xuân T trình bày*:

Ông T thừa nhận: Khoảng năm 2008, ông có ký tên, in vân tay trong "GIẤY BÁN ĐẤT" không ghi ngày tháng năm (giấy do ông H ghi). Mục đích ghi để ông Hòa về nhà nói dối với vợ ông H. Có giấy này vợ ông H mới tin mà giao tiền cho ông H làm vốn. Ông H chưa nhận tiền. Việc ký kết có ông Lê Văn H và ông Huỳnh Công D (hai người này là bạn quen biết) làm chứng.

Hợp đồng đã ký kết với nhau từ năm 2008. Hai bên không xem đất, không đo đạc, không giao đất, chưa giao tiền. Khu đất ma hai bên ghi trong hợp đồng

là phần đất ông T góp (hùn) tiền với ông Đào Trọng T để mua đất của bà Nguyễn Thị Hồng H (vợ ông T) ở đối diện chùa Sư Thanh xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, Bình Phước. Ông T xây nhà ở 1/2 đất. Ông T muốn bán cho ông H nên năm 2008 ký hợp đồng. Sau đó, ông H gọi điện thoại nói không mua nữa. Do hai bên chưa giao gì cho nhau và là bạn làm ăn nên tin tưởng nhau, ông nghĩ là ông H đã hủy hợp đồng đã ký kết. Năm 2013, ông T bán khu đất trên cho ông Lê Ngọc T (tự là Tuấn C). Ông T xây nhà cư ngụ cho đến nay.

Ông T chưa nhận số tiền 100.000.000 đồng của ông H. Ông T không đồng ý trả tiền cho ông H vì ông H chưa giao tiền cho ông T. Do vậy, ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Ông T chấp nhận tuyên hợp đồng "GIẤY BÁN ĐẤT" mà ông H ghi có chữ ký, in vân tay của ông T và ông H vô hiệu.

** Ý kiến trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 10 tháng 4 năm 2018, biên bản ghi lời khai ngày 11 tháng 9 năm 2018, giáy xác nhận ngày 10 tháng 9 năm 2018 của ông Lê Văn H là người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa:*

Ông H, ông H, ông T, ông D là bạn nhóm làm ăn chung. Ông H xác định hợp đồng viết tay ký giữa ông H và ông T không ghi ngày tháng năm là do hai bên đã ký với nhau từ 10 năm trước (khoảng năm 2008). "GIẤY BÁN ĐẤT" có chữ ký, in vân tay của ông T và ông H do ông H ghi dùm (ghi hộ) ông H, ông T. Giấy có ông Huỳnh Công D và ông H ký làm chứng ở mặt sau của tờ giấy. Ghi giấy tại quán cà phê ở thành phố Thủ Dầu Một. Khi ký giấy, ông H không có giao tiền 100.000.000 đồng cho ông T. Ông T, ông H không xem đất, không đo đạc, không có sổ quyền sử dụng đất. Sau đó, ông H nghe ông T, ông thông báo lại là không tiếp tục mua bán đất. Ông xác định lại: Giấy xác nhận ngày 15 tháng 3 năm 2018 mà ông Lê Văn H ký tên, ghi họ tên là giấy do ông H ghi sẵn nội dung (phần viết tay) ông H chỉ ký tên, ghi họ tên mà không xem xét kỷ nội dung nên xác nhận cho ông H sai sự thật.

** Ý kiến trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 10 tháng 4 năm 2018, biên bản ghi lời khai ngày 11 tháng 9 năm 2018, giáy xác nhận ngày 10 tháng 9 năm 2018 của ông Huỳnh Công D là người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa:*

Ông H, ông H, ông T, ông D là bạn nhóm làm ăn chung. Ông D xác định hợp đồng viết tay ký giữa ông H và ông T không ghi ngày tháng năm là do hai bên đã ký với nhau từ 10 năm trước (khoảng năm 2008). "GIẤY BÁN ĐẤT" có chữ ký, in vân tay của ông T và ông H do ông Hg ghi dùm (ghi hộ) ông H, ông T. Giấy có ông Huỳnh Công D và ông H ký làm chứng ở mặt sau của tờ giấy. Ghi giấy tại quán cà phê ở thành phố Thủ Dầu Một. Khi ký giấy, ông D không thấy ông H giao tiền 100.000.000 đồng cho ông T. Ngoài ra, ông D không biết nội dung khác. Ông xác định lại: Giấy xác nhận ngày 15 tháng 3 năm 2018 mà ông Huỳnh Công D ký tên, ghi họ tên là giấy do ông H ghi sẵn nội dung (phần viết tay) ông D chỉ ký tên, ghi họ tên mà không xem xét kỷ nội dung nên xác nhận cho ông H sai sự thật.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng (ông Trương Quốc K) 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; đã thực hiện đầy đủ việc tống đạt các văn bản tố tụng cho các bên đương sự.

Tại phiên tòa, đã có mặt nguyên đơn ông H; bị đơn ông T; người làm chứng ông Huỳnh Công D, ông Lê Văn H xin vắng mặt.

Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quan điểm xử lý vụ án: Ông H, ông T có ký kết hợp đồng có tên "GIẤY BÁN ĐẤT" không có ghi ngày tháng năm; có ông H, ông Tký tên, in vân tay; có ông H, ông D ký làm chứng. Ông H có lời khai không thống nhất khi khởi kiện và tại phiên tòa về thời gian ký hợp đồng. Ông H không có chứng cứ chứng minh dã giao tiền 100.000.000 đồng cho ông T. Lời khai của người làm chứng Lê Văn Hoàng và Huỳnh Công D tại tòa án là khách quan. Ông H không chứng minh được việc ông H đã giao cho ông T 100.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc đòi lại 100.000.000 đồng; chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng "GIẤY BÁN ĐẤT" mà ông Hoàng ghi có chữ ký, in vân tay của ông T và ông H vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp trong vụ án:

Ông H kiện ông T đòi lại số tiền 100.000.000 đồng. Lý do, ông H và ông T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T không có đất để giao. Vụ kiện thuộc tranh chấp về hợp đồng dân sự quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; nội dung là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005. (Lý do ông H khai ký hợp đồng năm 2012; ông T khai ký hợp đồng năm 2008).

[2] Xét phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nội dung mà các đương sự thừa nhận: Các ông H, T, H, D là bạn làm ăn chung với nhau.

Ông H và ông T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng không ghi ngày tháng năm. Hợp đồng viết tay có tên "GIẤY BÁN ĐẤT". Nội dung là ông T bán cho ông H khu đất 9 x 56m ở xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Giá bán 100.000.000 đồng. Ông H tự chịu thuế trích lục, thuế thổ cư và lệ phí. Hợp đồng có ông H ký bên mua; ông T ký bên bán; ông Lê Văn H, ông Huỳnh Công D ký làm chứng. Về hình thức các đương sự đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ giấy tay có tên "GIẤY BÁN ĐẤT" không có ghi ngày tháng năm mà ông H cung cấp cùng lời khai của các đương sự, người làm chứng cho thấy: Hợp đồng "GIẤY BÁN ĐẤT" chưa đầy đủ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng giao dịch (quyền sử dụng đất) không rõ ràng (không có số thửa, số bản đồ, vị trí, tứ cận, diện tích, liên ranh...); không có

quyền sử dụng đất; hai bên không giao nhận đất thực địa. Bên mua (ông H) không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông T đã nhận 100.000.000 đồng. Kết quả xác minh của Tòa án tại xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước: Phần đất mà hai bên giao dịch là một phần của thửa đất số 17 tờ bản đồ 18 xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Khu đất hiện nay bà Nguyễn Thị Hồng H đứng tên quyền sử dụng đất. Xác minh người trực tiếp đang sử dụng đất là ông Lê Ngọc T (tên khác là T C) xác định: Nguồn gốc khu đất ông Tấn đang sử dụng là do ông T góp (hùn) tiền với ông Đào Trọng T để mua đất của bà Nguyễn Thị Hồng H (vợ ông T) ở xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Ông T xây nhà ở 1/2 đất. Năm 2013, ông T bán khu đất 9m x 56m cho ông Lê Ngọc T. Ông T xây nhà cư ngụ cho đến nay.

Từ chứng cứ, lời khai trên của người làm chứng ông H, ông D là khách quan nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Hội đồng xét xử xác định hợp đồng có tên "GIẤY BÁN ĐẤT" không ghi ngày tháng năm là do ông H, ông T đã ký kết vào năm 2008 mà không bên nào thực hiện nghĩa vụ của mình.

Lời khai của ông H xác định: Giấy xác nhận ngày 15 tháng 3 năm 2018 mà ông Lê Văn H ký tên, ghi họ tên là giấy do ông H ghi sẵn nội dung (phần viết tay) ông H chỉ ký tên, ghi họ tên mà không xem xét kỷ nội dung nên xác nhận cho ông H sai sự thật. Lời khai của ông D xác định: Giấy xác nhận ngày 15 tháng 3 năm 2018 mà ông Huỳnh Công D ký tên, ghi họ tên là giấy do ông H ghi sẵn nội dung (phần viết tay) ông D chỉ ký tên, ghi họ tên mà không xem xét kỷ nội dung nên xác nhận cho ông Hòa sai sự thật. Ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc ông đã giao tiền cho ông T. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H đòi ông T trả lại 100.000.000 đồng.

Các đương sự thống nhất tuyên hợp đồng "GIẤY BÁN ĐẤT" mà ông H ghi có chữ ký, in vân tay của ông T và ông H vô hiệu. Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng về quá trình tiến hành tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[3] Án phí: Ông H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Ông T chịu án phí đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu. Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 235, 266, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H đối với ông Bùi Xuân T.

Tuyên hợp đồng "GIẤY BÁN ĐẤT" mà ông Hg ghi có chữ ký, in vân tay của ông Bùi Xuân T và ông Huỳnh Văn H (không ghi ngày tháng năm), có ông Huỳnh Công D, ông Lê Văn H ký làm chứng là vô hiệu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn H đối với ông Bùi Xuân T về việc đòi lại 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

2. Án phí

Ông Bùi Xuân T chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Ông Huỳnh Văn H chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0011496 ngày 09/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng. Ông H còn phải nộp tiếp 4.700.000 đồng.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (27 tháng 9 năm 2018).

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Vũ Anh Tuấn