TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THUẬN AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 23/2022/DS-ST
Ngày: 19/5/2022
"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 THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Ngọc

2. Bà Trần Ngọc Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghĩa – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Ngọc Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 19/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2022/QĐST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022, giữa:

1/ Nguyên đơn: Ông Mai Tiến L, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 25, đường GS 01, khu phố Tây B, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hồng T, sinh năm 1996; trú tại: Khối A, phường B, thành phố V, tỉnh N và bà Huỳnh Thị Vân A, sinh năm 1994; trú tại: Thôn 1, xã H, huyện K, tỉnh Đ (Theo Giấy ủy quyền ngày 31 tháng 3 năm 2021).

2/ Bị đơn: Ông Kiều Tấn L, sinh năm 1964; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 3, khu phố B, phường K, thị xã T, tỉnh B (Vắng mặt không có lý do).

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

- Bà Hoàng Thị Bích H, sinh năm 1987; trú tại: 220/6C, khu phố Đông Tác, phường T, thành phố D, tỉnh B (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- Văn phòng thừa phát lại D; địa chỉ: Số 2, đường B, khu trung tâm hành chính Dĩ An, khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh B (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Phạm Thị Hồng T, bà Huỳnh Thị Vân A thống nhất trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất để ở, ông L có tìm hiểu và được người quen giới thiệu ông Kiều Tấn L đang có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ngày 02/10/2019 ông L và ông L ký "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất". Theo nội dụng văn bản thỏa thuận, ông Kiều Tấn L đồng ý chuyển nhượng và ông Mai Tiến L đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất 59,4 m^2 trong tổng diện tích 300m^2 thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 220 tọa lạc tại địa chỉ khu phố Bình Giao, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tải sản khác gắn liền với đất số: CH 446910, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 06970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/7/2017 cập nhật biến động sang tên ông Kiều Tấn L vào ngày 12/8/2019. Giá nhận chuyển nhượng là 340.000.000 đồng. Cùng ngày, ông L và ông L đến Văn phòng Thừa phát lại Dĩ An; địa chỉ: số 02, đường B, khu trung tâm hành chính Dĩ An, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương để lập Vi bằng số: 1150/2019/VB-TPL nhằm ghi nhận lại việc ông Mai Tiến L có giao cho ông Kiều Tấn L số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên.

Theo nội dung Văn bản thỏa thuận, ngay sau khi ông L thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng, ông L có trách nhiệm giao toàn quyền quản lý, sử dụng đối phần diện tích mà ông L đã nhận chuyển nhượng và có trách nhiệm hỗ trợ ông L hoàn tất thủ tục tách thửa đất khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến đầu năm 2021, khi ông Mai Tiến L xuống đất để tiến hành xây dựng nhà ở thì được biết ông L đã chuyển nhượng phần nêu trên cho nhiều người khác. Việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người khác làm cho ông Mai Tiến L không thể tiến hành xây dựng được nhà ở. Ông L đã gọi điện, liên hệ với ông L để yêu cầu ông L giải thích nhưng ông L luôn trốn tránh, không chịu gặp ông L, không nghe điện thoại của Luật.

Nhận thấy quyền và lợi ý hợp pháp của mình bị xâm phạm nghiêm trọng, đồng thời để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Mai Tiến L đã làm đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân thành phố Thuận An và yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất được lập ngày 02/10/2019 giữa ông Mai Tiến L và ông Kiều Tấn L;

- Buộc ông Kiều Tấn L trả lại số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) mà ông Mai Tiến L đã thanh toán nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất theo Vi bằng số: 1150/2019/VB-TPL lập ngày 02/10/2019. Ông Mai Tiến L không yêu cầu tính lãi đối với số tiền trên.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn – ông L cung cấp gồm: Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu (bản sao); Giấy ủy quyền (bản chính); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản pho to); vi bằng (bản chính); Văn bản thỏa thuận (bản chính)…

Bị đơn - ông Kiều Tấn L đã được Tòa án thông báo và tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng ông L không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị Bích Hồng trình bày:

Bà Hồng và ông L là vợ chồng, bà Hồng thống nhất về quá trình giao kết hợp đồng, nội dung hợp đồng như ông L trình bày. Tuy nhiên, bà Hồng xác định số tiền 340.000.000 đồng mà ông L thanh toán cho ông L là tiền riêng của ông L không phải là tài sản chung vợ chồng bà. Vì vậy bà Hồng yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tài liệu, chứng cứ bà Hồng cung cấp gồm: Chứng minh nhân dân và giấy đăng ký kết hôn (bản chứng thực).

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Thừa Phát Lại Dĩ An không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông L và có yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Tài liệu, chứng cứ cung cấp gồm: Hợp đồng dịch vụ (bản sao); Vi bằng (bản sao); chứng minh nhân dân ông L, ông L (bản pho to); sổ hộ khẩu (bản pho to); giấy xác nhận tình trạng hôn nhân (bản pho to); biên bản giao nhận (bản pho to).

Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Hà, bà Hằng chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Riêng bị đơn không chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Ý kiến về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết qủa tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 220 tọa lạc tại địa chỉ khu phố Bình Giao, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[2] Về quan hệ pháp luật: Ông Mai Tiến L khởi kiện ông Kiều Tấn L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Bích Hồng và văn phòng thừa phát lại thành phố Dĩ An có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà có tên trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án thông báo và tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Kiều Tấn L theo đúng quy định tại các tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng ông L không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa. Việc vắng mặt của ông L trong quá trình tố tụng được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[4] Nội dung vụ án: Ngày 29 tháng 7 năm 2019 ông Kiều Tấn L nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 530, tờ bản đồ 220, tọa lạc khu phố Bình Giao, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Ngày 12 tháng 8 năm 2019 ông Kiều Tấn L đăng ký biến động quyền sử dụng đất này. Ngày 02/10/2019 ông Kiều Tấn L và ông Mai Tiến L lập "Văn bản thỏa thuận" không được công chứng, chứng thực về việc ông L đồng ý chuyển nhượng diện tích đất ngang 5,5m, dài 10.8m, tổng 59,4m^2, thuộc thửa đất nêu trên cho ông Mai Tiến L. Giá chuyển nhượng 340.000.000 đồng. Cùng ngày hai bên tiến hành lập Vi bằng số: 1150/2019/VB-TPL lập ngày 02/10/2019 tại Văn phòng Thừa phát lại Dĩ An, nội dung giao nhận số tiền 340.000.000 đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Chứng cứ Tòa án thu thập thể hiện sau khi ông L và ông L giao kết thỏa thuận nêu trên thì ông L đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim Dung và được đăng ký biến động quyền sử dụng ngày 06/11/2019. Ngày 03/3/2020 quyền sử dụng đất tiếp tục đăng ký biến động người quản lý sử dụng là ông Phạm Vĩ Tiến, ngày 19/3/2020 ông Kiều Tấn L được biến động lại quyền sử dụng đất nêu trên, hiện nay quyền sử dụng đất này đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Quận 4 – Phòng giao dịch Thủ Thiêm.

Ông Mai Tiến L yêu cầu Kiều Tấn L trả lại số tiền 340.000.000 đồng mà ông Mai Tiến L đã thanh toán nhận chuyển nhượng diện tích đất 59,4m^2 theo Vi bằng số: 1150/2019/VB-TPL lập ngày 02/10/2019. Ông Mai Tiến L không giải quyết hâu quả hợp đồng vô hiệu đối với trường hợp yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[5] Xét thấy ông Mai Tiến L chỉ yêu cầu ông L thanh toán lại tiền nhận chuyển nhượng và yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu nên Tòa án không cần đưa Ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Quận 4 – Phòng giao dịch Thủ Thiêm vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

[6] Xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét tính hợp pháp của "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất" về nội dung hợp đồng các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phù hợp quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015. Về hình thức của hợp đồng căn cứ theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì không vi phạm về mặt hình thức vì mặc dù các bên ký kết hợp đồng không được công chứng theo quy định, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2017 và quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì diện tích đất ngang 5,5m, dài 10.8m, tổng 59,4m^2 mà ông L nhận chuyển nhượng của ông L không đủ điều kiện tách thửa. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông L yêu cầu Tuyên bố "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất" vô hiệu là có căn cứ.

[6]. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Mai Tiến L yêu cầu ông Kiều Tấn L thanh toán 340.000.000 đồng theo Vi bằng số 1150/2019/VB-TPL lập ngày 02/10/2019. Xét thấy, căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu *"khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*". Ông Mai Tiến L thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất thì ông L chưa đầu tư trên đất, ông L không yêu cầu bồi thường thiệt hại vì vậy Hội đồng xét xử không xét lỗi các bên làm hợp đồng vô hiệu để tính giá trị bồi thường. Vì vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Mai Tiến L buộc ông Kiều Tấn L thanh toán số tiền đã nhận 340.000.000 đồng theo Vi bằng số 1150/2019/VB-TPL lập ngày 02/10/2019.

Xét thấy, bà Hoàng Thị Bích Hồng là vợ hợp pháp của ông Mai Tiến L, bà Hồng xác định số tiền 340.000.000 đồng ông L thanh toán cho ông L là tiền riêng của ông L không phải là tài sản chung vợ chồng. Vì vậy buộc ông Kiều Tấn L trả cho ông Mai Tiến L là có căn cứ.

[7]. Tại phiên tòa, quan điểm phát biểu nội dung vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Khoản 2 Điều 92; Điều 146; Điều 147; Khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, Điều 129 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Mai Tiến L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn - ông Kiều Tấn L.

Buộc bị đơn - ông Kiều Tấn L có trách nhiệm thanh toán cho ông – Mai Tiến L số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) theo Vi bằng số 1150/2019/VB-TPL lập ngày 02/10/2019 tại Văn phòng thừa phát lại Dĩ An.

Tuyên "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất" ngày 02 tháng 10 năm 2019 giữa ông Mai Tiến L và ông Kiều Tấn L là vô hiệu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Kiều Tấn L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Mai Tiến L số tiền 8.800.000 đồng (Tám triệu, tám trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0055405 ngày 28 tháng 4 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai./.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thị Ngọc