

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C R
THÀNH PHỐ C T**

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

Bản án số: 36/2023/DSST

Ngày: 28/03/2023

Về việc: “*Tranh chấp về việc mua bán nền tái định cư*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C R, THÀNH PHỐ C T**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ toa phiên tòa: Bà *Trần Thị Hồng Gấm*.

- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông *Lê Văn Thành*.

Ông *Nguyễn Văn Sang*.

- Thư ký phiên tòa: Bà *Võ Thị Phi Liễu* – Thư ký Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C R, thành phố C T tham gia phiên tòa: Ông *Lê Văn Quốc* – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 và ngày 28/03/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số: 197/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2023/QĐST-DS ngày 28/02/2023, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Võ V C (Võ V C E)**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 25 Khóm 10, phường M, thành phố B L, tỉnh B L.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê T N D**. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 580 Cách Mạng Tháng Tám, phường B H N, quận B T, thành phố C T.

* Bị đơn: Ông **Ngô H A**. (Có đơn xin vắng mặt)

ĐKTT: Số 16/47F Đề Thám, phường An Cư, quận N K, thành phố C T.

Địa chỉ liên hệ: Số B16 đường số 8, Khu dân cư Công ty 8, phường H T, quận C R, thành phố C T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Lê P V** – Luật sư Văn phòng Luật sư vì Công Lý. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 50/47 Trần Hoàng Na, phường H L, quận N K, thành phố C T.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Dương V H**, sinh năm 1957. (Có đơn xin vắng mặt)

ĐKTT: Số 35B2 khu vực 3, phường H T, quận C R, thành phố C T.

2. Ông **Huỳnh T T**, sinh năm 1965. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 8, ấp Mỹ Hưng 2, xã M H, huyện B M, tỉnh V L.

3. Bà **Hồ M L**, sinh năm 1960. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 24B tổ 64, khu vực 9, phường H P, quận C R, thành phố C T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và đại diện ủy quyền của nguyên đơn - bà Lê T N D trình bày:*

Vào ngày 29/10/2010, nguyên đơn có chuyển cho ông Ngô H A số tiền là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) để mua 03 lô nền tái định cư Khu văn hóa Tây Đô đó là: Lô nền số H92, diện tích 125m², đường số 10; Lô nền số A32, diện tích 100m²; Lô nền số L63, diện tích 105m² khu Văn hóa Tây Đô. Tuy nhiên, khi giao dịch mua bán thì ông Ngô H A cho chủ gốc của 03 lô nền trên là ông Dương V H, bà Hồ M L, ông Huỳnh T T đứng ra ký Hợp đồng ủy quyền trong đó có thể hiện chủ gốc bán lô nền trên cho nguyên đơn.

Tại Biên bản hòa giải ngày 18 tháng 05 năm 2020 trong một vụ án nguyên đơn khởi kiện ông Dương V H, bà Hồ M L, ông Huỳnh T T thì: Đại diện theo ủy quyền của ông Dương V H là bà Hà T T trình bày: “Vào năm 2009, ông H được cấp lô nền số H92 đường số 10 Khu Văn hóa Tây Đô. Sau đó, ông H bán cho ông H A vào ngày 9/5/2010, sau đó ông H A bán lại cho C E . Sau khi ký hợp đồng cho ông Ngô H A thì không còn liên quan đến việc mua bán này. Yêu cầu mời ông H A làm rõ vụ việc”. Đại diện theo ủy quyền của bà Hồ M L là bà Trần T K L trình bày: “Vào năm 2009, bà L được cấp lô nền số A32 Khu Văn hóa Tây Đô. Sau đó, bà L bán cho ông H A với giá 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), gia đình bà chỉ bán cho ông Ngô H A. Yêu cầu mời ông H A làm rõ vụ việc”. Ông Huỳnh T T trình bày: “Vào năm 2010, ông Truyền được cấp lô nền số L63 Khu Văn hóa Tây Đô. Sau đó, ông Truyền đã bán cho ông H A với giá 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), chỉ bán cho ông H A, không có bán cho ai khác. Sau đó, ông H A bán lại cho C E thì không rõ. Ông thừa nhận hợp đồng ủy quyền là chữ ký của ông, tuy nhiên không biết ông C E . Yêu cầu mời ông H A làm rõ vụ việc”.

Tại chứng từ giao dịch ngày 29/10/2010 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, phần nội dung chuyển tiền cho ông Ngô H A có ghi rõ; “ông C E chuyển tiền mua lô nền tái định cư”, người nhận tiền là ông Ngô H A nhận đủ số tiền là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu). Đối chiếu với các chứng cứ hiện có thì nguyên đơn có chuyển tiền cho ông Ngô H A để mua 03 lô nền trên. Như vậy, ông Ngô H A chính là trung gian mua – bán nhưng không thực hiện việc giao 03 lô nền trên cho nguyên đơn.

Nay thấy quyền lợi và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng nên khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc bị đơn ông Ngô H A phải bàn giao lô nền số H92 có diện tích

125m²; lô nền số A32 diện tích 100m²; lô nền L63 diện tích 105m² Khu văn hóa Tây Đô, phường H T, quận C R, thành phố C T cho nguyên đơn.

** Phân trình bày của bị đơn – Ngô H A:*

Nguyên đơn Võ V C khởi kiện và yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Ngô H A bàn giao lại 03 lô nền, gồm: Lô nền số H92; Lô nền số A32; Lô nền số L63. Theo nguyên đơn, 03 lô nền nói trên là của Dương V H, Hồ M L và Huỳnh T T. Nhưng giữa bị đơn Ngô H A và nguyên đơn Võ V C không có giao dịch nào liên quan đến việc chuyển nhượng 03 lô nền của Dương V H, Hồ M L và Huỳnh T T nói trên. Cho nên việc nguyên đơn Võ V C yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Ngô H A bàn giao lại 03 lô nền số: H92; A32; L63 là không có căn cứ. Vì vậy, bị đơn không thể có bất cứ thỏa thuận nào về giải quyết vụ án với nguyên đơn cả. Đề nghị Tòa án yêu cầu nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ chứng minh theo quy định Bộ Luật tố tụng dân sự, nếu không chứng minh được yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp thì đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu của nguyên đơn.

Vụ án đã được tòa án triệu tập hòa giải nhiều lần nhưng không được, phía bị đơn có đơn xin vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Tòa án không thể tiến hành hòa giải tiếp được mà phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn - bà Lê T N D trình bày và phát biểu quan điểm tranh luận như sau: Vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Lê H A phải bàn giao lô nền số H92 có diện tích 125m²; Lô nền số A32 diện tích 100m²; Lô nền L63 diện tích 105m² Khu văn hóa Tây Đô, phường H T, quận C R, thành phố C T cho nguyên đơn. Qua các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp thì giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch, chuyển nhượng ba lô nền nói trên, theo lời trình bày của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì đã xác định có chuyển nhượng ba lô nền này cho ông H A. Phía nguyên đơn được nhận 03 lô nền nói trên thông qua hợp đồng ủy quyền với các chủ nền gốc, đồng thời trong quá trình hòa giải ba chủ được giao nền gốc cũng xác định có giao dịch chuyển nhượng với ông H A chứ không có giao dịch với nguyên đơn nên nguyên đơn mới khởi kiện yêu cầu bị đơn bàn giao 03 lô nền nói trên.

Luật sư Lê P V trình bày và phát biểu quan điểm tranh luận như sau: Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không đồng ý. Bởi vì: Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao 03 lô nền nói trên. Tuy nhiên, nguyên đơn xuất trình chứng từ có chuyển tiền cho bị đơn ngày 29/01/2010 nhưng hồ sơ không thể hiện có bất kỳ văn bản nào thể hiện các bên có giao dịch mua bán 03 lô nền này, chứng từ ngày 29/01/2010 không thể

hiện được hai bên có mua bán, giao dịch 03 lô nền. Đối tượng trong vụ án là không có. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến nhận xét về quá trình tuân theo quy định của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký,... và ý kiến về đường lối giải quyết vụ án như sau: Về thẩm quyền thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng Tòa án xác định là đúng theo quy định, vụ kiện thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tiến hành thủ tục xét xử của Tòa án cho đến giai đoạn hiện nay là phù hợp. Tuy nhiên, có vi phạm về thời hạn xét xử; Về đường lối giải quyết vụ án thì đại diện Viện kiểm sát đề nghị như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ V C.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án buộc bị đơn giao các nền tái định cư cho nguyên đơn nhưng bị đơn không đồng ý. Khi phát sinh tranh chấp thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết và quan hệ này được Bộ luật dân sự điều chỉnh, tranh chấp giữa các đương sự thuộc quan hệ tranh chấp về giao dịch dân sự mà cụ thể là “*Tranh chấp về việc mua bán nền tái định cư*”. Mặt khác, bị đơn có đăng ký thường trú tại địa bàn quận C R, thành phố C T nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C R theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về phần thủ tục:

Theo hồ sơ khởi kiện, nguyên đơn có văn bản ủy quyền cho Lê T N D tham gia tố tụng. Xét việc ủy quyền này đều tuân thủ đúng quy định của các Điều 85, 86, 87 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận; Đối với bị đơn ông Ngô H A, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương V H đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin vắng mặt phù hợp với quy định. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt đối với ông H A, ông H theo quy định tại Điều 228 Bộ luật dân sự năm 2015 là có cơ sở; Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: ông Huỳnh T T, bà Hồ M L nhưng đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt đối với ông Truyền, bà L theo quy định tại Điều 227 Bộ luật dân sự năm 2015 là có cơ sở; Ông Lê P V là người bảo vệ quyền và lợi ích pháp cho bị đơn đã nộp hồ sơ đầy đủ, đã được đăng ký vào sổ nên chấp nhận.

[3] *Về nội dung vụ án:* Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo như nguyên đơn trình bày, giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận miệng mua bán ba nền tái định cư gồm: Lô nền số H92 có diện tích 125m²; Lô nền số A32 diện tích 100m²; Lô nền L63 diện tích 105m² Khu văn hóa Tây Đô, phường H T, quận C R, thành phố C T nên vào ngày 29/01/2010 thì nguyên đơn có chuyển số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) theo số tài khoản 18902050008290 cho ông Ngô H A. Sau khi nguyên đơn chuyển tiền cho bị đơn thì phía ông Ngô H A đã cho các chủ gốc của lô nền tái định cư gồm ông Dương V H, ông Huỳnh T T, bà Hồ M L ký hợp đồng ủy quyền với nguyên đơn.

Nội dung của các hợp đồng ủy quyền bao gồm: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Dương V H và ông Võ V CEm vào ngày 09/05/2010 với nội dung ông Võ V CEm thay mặt ông H nhận nền tái định cư cất nhà và đăng ký quyền sử dụng đất, kể cả chuyển nhượng sang tên cho ông C E ; Hợp đồng ủy quyền giữa bà Hồ M L và ông Võ V CEm vào ngày 24/10/2009 có nội dung thay mặt bà L nhận nền tái định cư cất nhà và đăng ký quyền sử dụng đất, kể cả chuyển nhượng sang tên cho ông C E ; Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh T T với ông Võ V CEm ngày 09/5/2010 có nội dung thay mặt ông Truyền nhận nền tái định cư cất nhà và đăng ký quyền sử dụng đất, kể cả chuyển nhượng sang tên cho ông C E .

Tuy nhiên, những người ký hợp đồng ủy quyền với ông C E gồm ông Dương V H, ông Huỳnh T T, bà Hồ M L đều xác định không biết ông C E và khẳng định không có giao dịch với ông C E được thể hiện trong biên bản hòa giải trong vụ án tranh chấp trước đó. Đồng thời, tại bản tự khai ông H A cũng khẳng định không có việc thỏa thuận, giao dịch mua bán lô nền tái định cư Lô nền số H92; Lô nền số A32; Lô L63 với ông C E .

Qua lời trình bày của các đương sự, cũng như các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có căn cứ xác định giữa nguyên đơn và bị đơn không có bất cứ hợp đồng hay văn bản thỏa thuận nào thể việc các bên có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến 03 lô nền nói trên. Tại nội dung của phiếu chuyển tiền ngày 29/01/2010 mà bị đơn cung cấp cũng không thể hiện việc chuyển tiền để giao dịch 03 lô nền như nguyên đơn đã trình bày. Mặt khác, phía nguyên đơn cho rằng thời điểm ký hợp đồng ủy quyền với ông Dương V H, ông Huỳnh T T, bà Hồ M L vào các năm 2009, 2010 thì bị đơn có cung cấp cho nguyên đơn bản pho to biên bản giao nền ngoài thực địa của các lô nền này. Tuy nhiên, qua tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án thì 03 nền tái định cư nói trên được bàn giao nền ngoài thực địa là sau thời điểm các bên ký hợp đồng ủy quyền. Vì vậy, phía người liên quan gồm ông Dương V H, ông Huỳnh T T, bà Hồ M L chưa được cấp lô nền nên không thể có việc giao dịch, chuyển nhượng mua bán được và nguyên đơn cũng không thể cung cấp tài liệu bản pho to như nguyên đơn trình bày. Do đó, nguyên đơn xác định phiếu chuyển tiền ngày 29/01/2010 liên quan đến việc giao dịch mua bán ba lô nền nói trên là chưa có căn cứ.

Bên cạnh đó, tại công văn số 311 ngày 08/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C R, thành phố C T trả lời công văn số 320 ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân dân quận C R, cụ thể như sau: Lô nền A32 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07618 ngày 04 tháng 4 năm 2019 thửa 321, tờ bản đồ 16, diện tích 100,0m, loại đất ODT cho hộ bà Hồ M L đứng tên chủ sử dụng; Lô nền L63 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07536 ngày 08 tháng 4 năm 2019 thửa 423, tờ bản đồ 17, diện tích 105,0m, loại đất ODT cho ông Huỳnh T T đứng tên chủ sử dụng. Sau đó ông Truyền lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích sang cho ông Lê T C. Hiện nay, lô nền L63 do ông Lê T C đứng tên chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS07736 ngày 06 tháng 5 năm 2019; Riêng lô nền H92 chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phía nguyên đơn cho rằng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bán 03 nền tái định cư cho ông Ngô H A nhưng qua công văn này đã thể hiện chủ gốc được cấp các lô này vẫn là người nhận nền, được cấp giấy nhận quyền sử dụng và không có ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông Ngô H A. Ngoài ra, hiện nay ông Ngô H A không phải là chủ sử dụng cũng như được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất đối với ba lô nền này nên không có căn cứ để buộc bị đơn giao 03 lô nền này cho nguyên đơn.

Việc nguyên đơn có chuyển tiền cho bị đơn là thật nhưng nguyên đơn không thể chứng minh việc chuyển tiền là để giao dịch chuyển nhượng ba lô nền này nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã động viên nguyên đơn nhiều lần nhưng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Ngô H A giao nền chứ không yêu cầu ông Ngô H A trả tiền nên Hội đồng xét xử không thể xem xét buộc bị đơn phải trả lại số tiền 240.000.000 đồng. Sau này có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác để xem xét giải quyết số tiền này.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí sao lục, thu thập tài liệu chứng cứ với số tiền 88.000 đồng (Tám mươi tám nghìn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này và nguyên đơn đã thực hiện xong.

[5] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 169, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 121, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ V C về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Ngô H A phải bàn giao lô nền số H92 có diện tích 125m²; Lô nền số A32 diện tích 100m²; Lô nền L63 diện tích 105m² Khu văn hóa Tây Đô, phường H T, quận C R, thành phố C T.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí sao lục, thu thập tài liệu chứng cứ với số tiền 88.000 đồng (Tám mươi tám nghìn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này và nguyên đơn đã thực hiện xong.

3. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 006366 ngày 29/09/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận C R, thành phố C T thành án phí.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

Trường hợp bản án, quyết định 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 được 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 điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.

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

Nơi nhận:

- + VKSND quận C R;
- + Chi Cục THADS quận C R;
- + Các đương sự;
- + Lưu hồ sơ vụ án.

(ĐÃ KÝ)

TRẦN THỊ HỒNG GÁM