TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN XUÂN TRƯỜNG** **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 01/2023/DS-ST
Ngày: 12-01-2023
V/*v Tranh chấp đòi tài sản*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN TRƯỜNG, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Ngọc Long.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Đình Phấn;

Ông Vũ Xuân Thuỳ.

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Nguyễn Thế Vinh-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định tham gia phiên toà***: Bà Khổng Thị Tươi- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2022/TLST-DS, ngày 24 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 25/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/QĐST-DS ngày 19/12/2022 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Anh Hoàng Thọ V, sinh năm 1975 và chị Đào Thị , sinh năm 1983; đều địa chỉ: Tổ 03, thị trấn X, huyện , tỉnh Nam Định; có mặt.

-*Bị đơn*: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: Xóm 7, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn anh Hoàng Thọ V, chị Đào Thị Htrình bày:

Do anh Triệu cần vốn để làm ăn, anh T đã đến nhà vợ anh chị đề nghị bán cho vợ chồng chị mảnh đất (đất mang tên anh Tr) tại xóm Đông Thượng, xã , huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định. Ngày 19/11/2021 hai bên đã giao kết hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do không hiểu biết pháp luật, vợ chồng anh chị và anh T đã ký giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất mà không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo luật định, vợ chồng anh chị đã giao đủ 800.000.000 đồng và phía anh T đã giao cho vợ chồng anh chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY830211. Từ thời điểm giao kết hợp đồng đến nay, sau khi tìm hiểu vợ chồng chị biết được rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không công chứng chứng thực thì không có giá trị pháp lý, anh T và chị V cũng không có thiện chí thực hiện nghĩa vụ như cam kết mặc dù vợ chồng anh chị đã yêu cầu nhiều lần, nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bị xâm phạm. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với vợ chồng anh chị ngoài chữ in sẵn ở hợp đồng thì những chữ viết là anh T là người trực tiếp viết, ở cuối của hợp đồng đại diện bên bán do anh Triệu ký và ghi rõ họ tên đầy đủ Nguyễn Văn T, còn bên mua là vợ chồng ký và ghi rõ họ tên đầy đủ là Hoàng Thọ V, Đào Thị H. Thực tế anh Tvay tiền của vợ chồng chị nhưng để đảm bảo khoản vay này anh T đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh T để đảm bảo khoản vay nhưng hai bên viết dưới dạng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đáng lẽ anh chị yêu cầu anh T viết giấy vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất là phù hợp.

Để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng anh chị trước đây anh chị đề nghị Toà án: Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị V (mà trước đây trong hợp đồng anh T ghi là V) phải trả số tiền 800.000.000đ, nay anh chị yêu cầu anh Nguyễn Văn T phải trả lại cho vợ chồng anh chị số tiền gốc 800.000.000 đồng, vợ chồng anh chị không yêu cầu lãi. Khi nào anh Nguyễn Văn T trả đầy đủ số tiền 800.000.000 đồng thì vợ chồng anh chị có nghĩa vụ trả lại giấychứng nhận quyền sử dụng đất số CY830211 cho anh T.

Theo lời trình bày của bị đơn anh Nguyễn Văn T trình bày:

Anh và vợ chồng anh Hoàng Thọ V, chị Đào Thị không quen biết gì nhau mà anh quen vợ chồng anh Nguyễn Văn V, chị Trần Thị Ngọc Á ở xóm Q, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định, vợ chồng anh V, chị Á quen biết với vợ chồng anh V, chị H. Chiều ngày 19 tháng 11 năm 2021 vợ chồng V, chị Á dẫn anh đến nhà của vợ chồng anh Hoàng Thọ V, chị Đào Thị H (Tiệm V) ở thị trấn X, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định. Khi anh ở nhà đi thì anh mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh, trước đó vợ chồng anh V, chị Á nói là mượn sổ đỏ của anh để đi cầm cố vay tiền. Sổ đỏ này trước đây anh có nhờ vợ chồng anh V, chị Á làm cho, mặt khác anh và anh V chơi với nhau từ nhỏ. Anh cho vợ chồng anh V, chị Á mượn sổ đỏ, vợ chồng anh V, chị Á không phải trả cho anh khoản tiền nào. Khi vợ chồng anh V, chị hỏi mượn nên anh đã nhất trí. Khi anh và vợ chồng anh V, chị Á có mặt tại nhà của vợ chồng anh V, chị H. Vợ chồng anh V, chi Á trao đổi với vợ chồng anh V, chị H về việc vay tiền, còn vay như thế nào thì anh không nắm được. Tại nhà của vợ chồng anh V, anh có đưa sổ đỏ cho vợ chồng anh V, chị Á. Sau khi hai bên trao đổi xong thì vợ chồng anh V, chị Á đưa cho anh ký vào văn bản, anh cũng không để ý, anh cũng không đọc nội dung văn bản đó là ghi những gì. Tòa án đã cho anh xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2021 đại diện bên mua ký họ tên là

Hoàng Thọ V, Đào Thị H, đại diện bên bán Nguyễn Văn T. Anh khẳng định ngoài chữ đã đánh máy sẵn ra còn những chữ viết bằng tay là do anh trực tiếp viết và ký vào phần đại diện bên bán. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh có ghi 925,0m2 (trong đó có 255,0m2 ở dòng với số tiền trị giá mảnh đất là 800.000.000đ). Thực tế hợp đồng này là anh ký nhưng số tiền anh không được nhận mà vợ chồng anh V, chị Á nhận.

Diện tích đất 925m2 có nguồn gốc là của bố mẹ anh là ông Nguyễn Văn D (ông D chết năm 1991), mẹ anh là Vũ Thị K (bà K chết năm 2017). Anh được thừa hưởng của bố mẹ anh, ngày 30/11/2020 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định đã cấp cho anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 06, tờ bản đồ số 23 diện tích đát 925,0m2 m (trong đó đất ở nông thôn 255.0m2, đất trồng cây lâu năm 405,0m2, đất nuôi trồng thủy sản 265,0m2) mang tên ông Nguyễn Văn T không có tên vợ anh vì đất này là đất của bố mẹ đẻ để cho riêng anh.

Do anh không hiểu biết về pháp luật, mặt khác tin tưởng vào vợ chồng anh V, chị Á nên đã cho mượn và đồng thời lại là người trực tiếp viết vào nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký, ghi họ tên anh đầy đù vào đó mà tiền không được nhận, anh xác định là sai. Anh ghi tên vợ anh là Nguyễn Thị V là không đúng mà vợ anh là Nguyên Thị V.

Quan điểm của anh không nhất trí trả khoản tiền 800.000.000đ cho vợ chồng anh V, chị H, bởi lẽ khoản tiền này anh không được nhận mà khoản tiền này anh V, chị H chuyển cho vợ chồng anh V, chị Á, nếu anh được cầm khoản tiền này thì anh có trách nhiệm trả cho vợ chồng anh V, chị H, anh bị người ta lừa. Anh trình bày như thế nhưng không đưa ra được căn cứ như đã trình bày, hiện anh V, chị Á đã bỏ trốn khỏi địa phương.

Kết quả thu thập chứng cứ tại Công an xã Xuân Phú cung cấp như sau: Ông Nguyễn Văn V, sinh ngày 20/01/1980 và bà Trần Thị Ngọc Á, sinh ngày 05/01/1985 đăng ký hộ khẩu tại xóm 2, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

Hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Ngọc Á không có mặt tại địa phương, đi đâu, làm gì không ai biết. Công an tỉnh Nam Định đã có Thông báo truy tìm đối tượng Nguyễn Văn V và Trần Thị Ngọc Á, số 1138/PC02 ngày 20/9/2022.

Đối với chị Nguyễn Thị V, sinh ngày 06/02/1986 đăng ký hộ khẩu tại xã N, huyện Q, Thành phố Hà Nội nhưng đăng ký tạm trú tại: xóm 7, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định, chị Nguyễn Thị V có chồng là anh Nguyễn Văn T sinh năm 1979 ở xóm 7, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Trường tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tại phiên tòa đều đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã chấp hành theo quy định của pháp luật. Bị đơn tiếp tục vắng mặt không chấp hành theo quy định của pháp

luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 117 Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167 của Luật đất đai. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Thọ Vinh và chị Đào Thị H đối với anh Nguyễn Văn T. Buộc anh Nguyễn Văn T phải số tiền 800.000.000đ cho anh Hoàng Thọ V, chị Đào Thị H.

Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật. Bị đơn tiếp tục vắng mặt không chấp hành theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật: Xác định đây là quan hệ đòi lại tài sản.

[3] Để có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay không HĐXX căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đánh giá như sau:

[4] Xét thấy, anh Nguyễn Văn T cho rằng anh không được nhận khoản tiền 800.000.000đ từ vợ chồng anh V, chị H nhưng anh T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ là mình không được nhận khoản tiền này. Nếu anh T không được nhận khoản tiền này từ vợ chồng anh V, chị H thì không bao giờ anh T lại đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho vợ chồng anh V, chị H. Trong khi đó anh T trình bày ngày 19/11/2021 là lần đầu tiên anh Tr đến nhà của vợ chồng anh V, chị H, còn chị H cho rằng khi cho anh T vay số tiền 800.000.000đ, không quen biết, không thế chấp một giấy tờ gì thì làm sao giám cho vay. Vì vậy, khi anh T thế chấp cho vợ chồng anh V, chị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh V, chị H tin tưởng mới cho vay số tiền đó là đúng. Để xác định giao dịch dân sự giữa các bên, hai bên viết dưới dạng hình thức là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hơn nữa anh T là người có năng lực hành vi dân sự là người trực tiếp viết vào hợp đồng đó thì không thể nói là không nhận tiền. Giả sử anh T không được nhận tiền của vợ chồng anh V, chị H mà vợ chồng anh V, chị Á nhận khoản tiền mà anh đứng ra viết hợp đồng thì coi là người bảo lãnh và chịu trách nhiệm. Do đó, anh T phải chịu trách nhiệm về giao dịch này. Tuy nhiên, đánh giá đối với bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ký kết với nhau vào ngày 19/11/2021, về mặt hình thức của Hợp đồng chưa phù hợp với quy định của pháp luật (Hợp đồng không được công chứng, chứng thực) nên hợp đồng vô hiệu, nhưng phải khẳng định anh Triệu vay số tiền của anh V, chị H là đúng nên anh T phải chịu trách nhiệm trả cho anh V, chị H số tiền 800.000.000đ và không phải trả lãi là phù hợp. Còn anh T cho rằng anh không vay tiền, không được nhận khoản tiền nói trên nhưng cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời nói của mình do vậy anh Triệu phải chịu trách nhiệm.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T khi anh T trả hết khoản tiền cho vợ chồng anh V, chị H thì vợ chồng anh V, chị H có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY830211 mang tên ông Nguyễn Văn T cho anh T là phù hợp.

[5] Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh T có ghi tên vợ anh là Nguyễn Thị V, quá trình làm việc với anh T cũng như qua thu thập chứng cứ, vợ anh T tên là Nguyễn Thị V, sinh năm 1986. Như vậy khi giao dịch dân sự giữa anh T với vợ chồng anh V, chị H, chị V không ký vào hợp đồng này. Qúa trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng chị V không về Tòa án để làm việc, vì vậy Tòa án xác định anh T vay khoản tiền 800.000.000đ của anh V, chị H, còn chị Nguyễn Thị V vợ anh T không liên quan.

[6] Từ những lập luận đánh giá nêu trên có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Thọ V, chị Đào Thị H buộc anh Nguyễn Văn T phải trả số tiền gốc là 800.000.000đ cho anh V, chị H, không tính lãi là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các Điều 117, Điều 131, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167 của Luật đất đai.

-Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Thọ V, chị Đào Thị H đối với anh Nguyễn Văn T.

-Buộc anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho anh Hoàng Thọ V, chị Đào Thị H số tiền gốc là 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*).

- Buộc anh Hoàng Thọ V, chị Đào Thị H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY830211 ngày 30/11/2020 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định đã cấp cho ông Nguyễn Văn T, khi anh Nguyễn Văn T thanh toán hết số tiền cho anh Hoàng Thọ V, chị Đào Thị H.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền người phải thi hành án chậm thi hành án phải chịu lãi suất hàng tháng theo mức lãi suất quy định tại điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26; điểm d tiểu mục 1.3 mục II của 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.

Buộc anh Nguyễn Văn T phải nộp số tiền 36.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho chị Đào Thị H số tiền 18.000.000đ đã nộp tiền tạm ứng án phí số 0003100 ngày 24/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Trường.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trong 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*:**
- Đương sự;
- TAND + VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện ;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND xã;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

(ĐÃ KÝ)

Phạm Ngọc Long

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Đình Phấn, Vũ Xuân Thùy **Phạm Ngọc Long**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Vũ Xuân Thùy **Phạm Kim An** **Phạm Ngọc Long**