TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Số: 86/2017/DS-ST
Ngày: 22-8-2017
V/v " *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DAH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ - THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Khoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Phan Thanh Hải

2/ Ông Nguyễn Văn Thơm

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên toà:* Ông Lưu Quốc Phú – Kiểm sát viên.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phạm Thị Thanh Huyền – Thư ký tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, TP. Cần Thơ.

Trong ngày 22 tháng 8 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2016/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2016, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử số: 108/2017/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp T 1, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim Đ, sinh năm 1957 (văn bản uỷ quyền ngày 04/8/2016).

Địa chỉ: Ấp T 1, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn:

1. Lê Thị Ng, sinh năm 1960 (vắng mặt)

2. Trương Thanh D, sinh năm 1975 (vắng mặt)

3. Trương Thị Th H, sinh năm 1981 (vắng mặt)

4. Trương Thị V, sinh năm 1987 (vắng mặt)

5. Trương Công H, sinh năm 1990 (vắng mặt)

6. Trương Thanh A, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T 1, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Trương Thanh Sang, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp T 1, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung cùng các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên toà bà Trần Thị Kim Đ đại diện nguyên đơn trình bày: vào năm 2008 bà Phạm Thị Th có nhờ ông Trương Thanh S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà của hộ gia đình bà Lê Thị Ng, ông Trương Thanh D, bà Trương Thị Th H, bà Trương Thị V, ông Trương Công H, ông Trương Thanh A. Diện tích đất nhận chuyển nhượng là 85.5m^2 đất ONT và căn nhà cấp 4, toạ lạc tại số 32 khu dân cư vượt lũ Thuộc ấp T 1, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ với giá là 100.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng mua bán bằng giấy tay, sau khi giao tiền thì bà Ng và các thành viên trong gia đình đã bàn giao nhà cho bà Th nhưng do thời điểm năm 2008 bà Th ở Đài Loan nên giao cho ông Trương Thanh S quản lý và cho người khác Thuê lại căn nhà này. Đến năm 2014 bà Th về Việt Nam ông S có đưa cho bà Th giấy mua bán nhà và bằng khoán đất tên Trương Văn U. Sau đó bà Th tiếp tục cho người khác thuê lại 01 năm. Đến tháng 01/2016 thì bà Ng đến tranh chấp đòi lại căn nhà, đất đã bán cho bà và bà Ng sử dụng cho đến nay. Nay bà Th yêu cầu ông Trương Thanh S và hộ gia đình bà Ng có trách nhiệm giao lại nhà cho bà Th. Nếu bà Ng không chịu sang tên thì xem như chấm dứt hợp đồng mua bán, đề nghị ông Trương Thanh S phải trả lại cho bà Th số tiền đã nhận trong quá trình mua bán nhà vớ bà Ng.

Bị đơn bà Lê Thị Ng, ông Trương Thanh D, bà Trương Thị Th H, bà Trương Thị V, ông Trương Công H, ông Trương Thanh A: được Toà án triệu tập hợp lệ tham gia phiên hoà giải, phiên họp Công khai chứng cứ và tham gia phiên toà nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Thanh S tại đơn yêu cầu độc lập và các bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên toà trình bày: vào năm 2004, hộ bà Ng được nhà nước xét cấp cho một nền tái định cư thuộc lô 32 khu dân cư vượt lũ toạ lạc tại ấp T 1, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Đến năm 2008 thì ông Trương Văn U chồng bà Lê Thị Ng chết, gia đình bà Ng khó khăn về kinh tế nên kêu bán căn nhà và đất để đi làm ăn xa, nên ông có giới thiệu cho chị Th mua căn nhà và đất này. Vào năm 2008 bà Th đang ở Đài Loan nên nhờ ông đứng ra làm mọi thủ thủ tục giao dịch mua bán với gia đình bà Ng. Bà Th có gởi về cho ông 5000 đô la Mỹ quy đổi ra tiền Việt Nam là 100.000.000 đồng. Vào ngày 30/4/2008, tại nhà ông Trương Quốc B là chủ tịch Hội Nông dân xã Trung Hưng ông đã giao cho Trương Thanh D là con bà Ng đại diện cho hộ gia đình nhận số tiền là 80.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng để làm giấy tờ và đóng lãi cho Ngân hàng chính sách cho gia đình bà Ng. Sau khi nhận tiền khoảng 6 tháng thì gia đình bà Ng bàn giao nhà và bà Th kêu ông cho người khác thuê lại, đến năm 2014 thì bà Ng quay về tranh chấp. Lúc giao dịch mua bán nhà, đất có tất cả các thành viên trong gia đình bà Ng ký tên và lăn tay vào tờ mua bán và bà Ng cũng bàn giao nhà cho bà Th thì xem như đã thực hiện xong việc chuyển nhượng, nay bà Ng chiếm lại nhà là không đúng. Do thời điểm nhận chuyển nhượng đất thuộc diện nhà nước xét giao cho hộ nghèo, quy định trong

thời hạn 10 năm mới được cấp giấy và trong thời gian này cấm chuyển nhượng, do vậy hợp đồng không thể ra công chứng mà hai bên chỉ làm giấy tay mua bán. Nay hộ bà Ng không chịu giao nhà cho bà Th nên ông cũng có trách nhiệm trong việc này. Nếu hộ bà Ng không chịu sang tên cho bà Th thì đề nghị gia đình bà Ng trả lại ông số tiền đã nhận từ việc mua bán nhà, đất huỷ giao dịch mua bán này và ông đồng ý giao trả lại cho bà Th số tiền là 80.000.000 đồng. Số tiền 20.000.000 đồng ông đã sử dụng vào chi phí cấp quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn U, nay giấy chứng nhận đã bị thu hồi nhà nước cũng không giao trả số tiền này cho ông nên đề nghị bà Th cùng chịu số tiền này với ông.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Tại toà các bên thống nhất huỷ giao dịch mua bán nhà đất vào ngày 30/4/2008. Ông Trương Thanh S trả lại cho bà Phạm Thị Th số tiền 80.000.000 đồng và bà Th đồng ý. Xét thấy, đây là sự thoả Thuận của các đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 212, Điều 213, Điều 235 và Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận sự thoả thuận này. Đối với giao dịch mua bán đất các bên không tuân thủ các quy định của pháp luật, bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng này nên hợp đồng bị vô hiệu về hình thức, do đó các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, bị đơn đã nhận của ông Trương Thanh S số tiền 80.000.000 đồng nay buộc bị đơn phải trả cho ông S số tiền này. Về trách nhiệm bồi thường không ai yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí các đương sự phải chịu theo quy Đ của pháp luật.

NHẬN Đ CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về Tố tụng: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy Đ tại khoản 7 Điều 25 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 203 luật Đất đai năm 2013.

[2] Các bị đơn bà Lê Thị Ng, ông Trương Thanh D, bà Trương Thị Th H, bà Trương Thị V, ông Trương Công H, ông Trương Thanh A được Toà án triệu tập hợp lệ tham gia hoà giải và tham gia phiên toà nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Toà án xét xử vắng mặt các bị đơn.

[3] Xét thấy, vào năm 2008 bà Phạm Thị Th có gửi số tiền 5000 đô la Mỹ tương đương 100.000.000 đồng cho ông Trương Thanh S mua dùm căn nhà và đất của hộ gia đình bà Lê Thị Ng, nhà đất thuộc thửa 1450, tờ bản đồ số 02, loại đất ONT Thuộc khu dân cư vượt lũ toạ lạc tại ấp Thạnh Quới 1, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Việc mua bán nhà, đất có lập giấy tay và các bên đã thực hiện việc giao nhận tiền và giao nhà, sau đó bị đơn bao chiếm không đồng ý giao nhà cho nguyên đơn cho rằng không có bán cho nguyên đơn. Xét giao dịch mua bán nhà đất giữa các bên không tuân thủ các quy định của pháp luật và vi phạm quy định của nhà nước về quản lý đất đai: Hợp đồng không có công chứng, chứng thực; đất thuộc diện cấp cho hộ nghèo cấm chuyển dịch trong thời hạn 10 năm; người nhận chuyển

nhượng không có mặt ở Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng… nên hợp đồng bị vô hiệu về hình thức lẫn nội dung.

[4] Tại phiên toà nguyên đơn đồng ý nhận lại số tiền 80.000.000 đồng từ ông Trương Thanh S là người đứng ra giao dịch mua nhà đất dùm cho nguyên đơn, huỷ tờ mua bán nhà đất vào ngày 30/4/2008, xét thấy thoả thuận này không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận này.

[5] Xét yêu cầu độc lập của ông Trương Thanh S đề nghị các bị đơn phải hoàn trả lại cho ông số tiền 80.000.000 đồng đã nhận từ việc chuyển nhượng nhà đất. Nay các bị đơn không chịu sang tên nhà đất thì xem như không tiếp tục thực hiện việc mua bán nên đề nghị huỷ tờ mua bán nhà ngày 30/4/2008. Xét yêu cầu này phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc các bị đơn phải hoàn trả lại cho ông Trương Thanh S số tiền 80.000.000 đồng.

[6] Do các bên không ai có yêu cầu xem xét về lỗi và trách nhiệm bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Trên cơ sở đó đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử Công nhận sự thoả Thuận giữa nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, huỷ giao dịch mua bán nhà đất vào ngày 30/4/2008 buộc bị đơn phải trả lại số tiền 80.000.000 đồng cho ông Trương Thanh S là đúng quy định của pháp luật.

[8] Về án phí: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc án phí, lệ phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT Đ:

Căn cứ vào các Điều 25; Điều 35; Điều 212; Điều 213; Điều 235; Điều 246; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 134; Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 100; khoản 1 Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy bA Thường vụ Quốc hội về việc án phí, lệ phí.

1. Công nhận sự thoả Thuận giữa bà Phạm Thị Th và ông Trương Thanh S về việc ông Trương Thanh S giao trả cho bà Phạm Thị Th số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

2. Huỷ giao dịch mua bán nhà đất vào ngày 30/4/2008 giữa các đương sự, buộc Bà Lê Thị Ng, ông Trương Thanh D, Trương Thị Th H, Trương Thị V, Trương Công H, Trương Thanh A phải trả cho ông Trương Thanh S số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Thanh Sphải nộp số tiền 4.000.000 đồng, được khấu trừ tạm ứng án phí 2.500.000 đồng đã nộp theo biên lai số 000284 ngày 19/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ, ông S phải nộp Thuêm số tiền 1.500.000 đồng.

Bà Lê Thị Ng, ông Trương Thanh D, Trương Thị Th H, Trương Thị V, Trương Công H, Trương Thanh A phải nộp số tiền 4.000.000 đồng.

Bà Phạm Thị Th được nhận lại số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai Th số 000007 ngày 27/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

4. Các đương sự quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm theo quy Đ của pháp luật. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày ngày được tống đạt hay niêm yết hợp lệ theo quy Đ của pháp luật.

5. *Trường hợp bản án được thi hành theo quy Đ 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 Đ tại điều 6, 7 và điều 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy Đ tại Điều 30 luật Thi hành án dân sự./.*

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAD TP Cần Thơ;
- VKSND H Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Đăng Khoa