TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2022/DS-ST
Ngày 25-7-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Ngọc Quyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Vân;
2. Ông Nguyễn Văn Hoàn.

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Phạm Anh Ly, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 287/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2022/QĐXXST-DS ngày 22/6/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2022/QĐST–DS ngày 08/7/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1959; thường trú: 175 Lê Văn V, khu phố 4, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: 15 T, khu phố 2, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn U, sinh năm 1963;

Bà Quách Lệ Thu H, sinh năm 1958;

Ông Võ Đ, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: 5/46 khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/11/2021, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 15/6/2022 và lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ trình bày:

Ông Đoàn Văn Đ có cho ông Võ Văn U, bà Quách Lệ Thu H và ông Võ Đ vay tiền nhiều lần, cụ thể: Vào ngày 20/8/2017 ông Võ Đ vay số tiền 45.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay là 01 năm. Ngày 18/9/2017, bà Quách Lệ Thu H vay số tiền 70.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 03 năm. Ngày 15/02/2017 đến ngày 19/11/2017, ông Võ V, bà Quách Lệ Thu H vay số tiền 710.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay từ ngày 15/02/2017 đến ngày 15/02/2020, tổng cộng ông Ú, bà H, ông Đ vay số tiền 825.000.000 đồng. Do bị đơn mất khả năng trả nợ nên ông Đ chỉ yêu cầu bị đơn trả lãi theo mức lãi suất Nhà nước quy định là 20%/năm tương đương với số tiền lãi là 591.250.000 đồng, tổng cộng số tiền nợ là 1.416.250.000 đồng. Bị đơn mất khả năng trả nợ nên ngày 28/6/2021, giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất diện tích 98.375m^2 thuộc một phần thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 4AB.3 tại khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H350 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp ngày 12/6/2006 cho ông Võ Văn Ú và bà Quách Lệ Thu H để trừ nợ. Số tiền chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng bằng giấy tay, có chữ ký và chữ viết của ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H và ông Võ Đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bị đơn đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn giữ, nguyên đơn chưa nhận bàn giao đất. Nay phần đất này không thực hiện được việc tách thửa và bị đơn không giao đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021, yêu cầu bị đơn ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H và ông Võ Đ trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.400.000.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

- Đối với bị đơn ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H và ông Võ Đ:

Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án yêu cầu bị đơn có kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn không có ý kiến. Tòa án đã tống đạt văn bản tố tụng yêu cầu bị đơn tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 22/6/2022 nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Đồng thời cũng không có ý kiến và không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì thể hiện việc đồng ý hay không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về bị đơn quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành việc tống đạt hợp lệ nhưng bị đơn vẫn

vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đảm bảo đúng quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, chứng cứ Tòa án đã thu thập được trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự và kết quả diễn biến tại phiên tòa. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021, giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu về hình thức và cả nội dung nên nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng và buộc bị đơn trả tiền là có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả diễn biến tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại đơn khởi kiện ngày 24/11/2021, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 với các bị đơn ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H, bà Quách Lệ Thu H, bà Võ Thị Kim N, ông Võ Nguồn Sông V và ông Võ Đ. Ngày 15/6/2022, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký với các bị đơn ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H và ông Võ Đ. Nên Tòa án xác định bị đơn trong vụ án là ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H và ông Võ Đ. Về quan hệ pháp luật, số tiền chuyển nhượng có nguồn gốc do bị đơn vay của nguyên đơn nhưng đã thống nhất khấu trừ qua tiền chuyển nhượng nên quan hệ pháp luật được xác định là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thủ tục niêm yết để triệu tập bị đơn làm việc nhưng bị đơn vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc. Tòa án đã triệu tập bị đơn tham gia phiên tòa vào các ngày 08/7/2022 và ngày 25/7/2022 nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo quy định.

[3] Về nội dung vụ án:

Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không trình bày ý kiến, không cung cấp chứng cứ cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/6/2021.

Nguyên đơn thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bị đơn phần đất diện tích 98.375m^2 thuộc một phần thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 4AB.3 tại khu phố Bình Minh 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H350 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp ngày 12/6/2006 cho ông Võ Văn Ú và bà Quách Lệ Thu H. Hợp đồng chuyển

nhượng hai bên lập bằng giấy tay, có chữ ký và chữ viết bên bán của ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H và ông Võ Đ, không được công chứng chứng thực, sau khi ký thỏa thuận, bị đơn chưa bàn giao đất cho nguyên đơn, bị đơn đưa cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiền chuyển nhượng đất được thống nhất là 1.400.000.000 đồng, được chuyển từ tiền bị đơn vay nợ của nguyên đơn.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn thấy rằng,

Về hình thức: Hợp đồng được viết tay, không có công chứng chứng thực. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 quy định: "*...Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất..*" .Như vậy, là vi phạm quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng.

Về nội dung: Hai bên thỏa thuận phần đất chuyển nhượng và giá tiền. Nguyên đơn xác định đã giao tiền 1.400.000.000 đồng được thể hiện trong thỏa thuận tại hợp đồng, chưa nhận đất, bị đơn đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H350 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp ngày 12/6/2006 cho ông Võ Văn Ú và bà Quách Lệ Thu H cho nguyên đơn. Bị đơn vắng mặt, không có ý kiến. Vì vậy, xét có căn cứ xác định bị đơn đã nhận từ nguyên đơn số tiền 1.400.000.000 đồng.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm hình thức và nội dung của hợp đồng và thực tế các bên chưa tiến hành việc chuyển giao tài sản. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng ngày 28/6/2021 bị vô hiệu. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.400.000.000 đồng, nguyên đơn có trách nhiệm trả cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 124, 134, 401, 402, 410 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H, ông Võ Đ.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2021 giữa ông Đoàn Văn Đ và ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H, ông Võ Đ là vô hiệu.

- Buộc ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H, ông Võ Đ trả lại cho ông Đoàn Văn Đ số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Buộc ông Đoàn Văn Đ trả lại cho ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H 01 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H350 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp ngày 12/6/2006 đối với phần đất diện tích 376m^2 thuộc thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 4AB.3 tại khu phố Bình Minh 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn Ú, bà Quách Lệ Thu H, ông Võ Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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:
- Các đương sự (02);
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (01);
- CCTHADS thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (01);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (02).

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

Nguyễn Ngọc Quyết