TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do -Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2020/DS-ST
Ngày 29-7-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Quang Xẹt

Ông Nguyễn Văn Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 268/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2020/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2020/QĐST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Hữu T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số D, khu phố B, phường C, thị xã Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1996; địa chỉ: A đại lộ B, tổ C, khu phố V, phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 04/9/2019). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ A, khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ A, khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 05/9/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/12/2019, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 25/02/2020 của nguyên đơn ông Trịnh Hữu T; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thể hiện:

Ngày 30/5/2018, ông Trịnh Hữu T và bà Nguyễn Thị B ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 250m^2, là một phần đất thuộc thửa 1014 tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: H03622 do UBND thị xã Tân Uyên cấp ngày 09/11/2008. Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, ông T đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn M số tiền 390.000.000 đồng và thỏa thuận 10.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán sau khi các bên ký giáp ranh đất. Tuy nhiên, bà B không thực hiện thỏa thuận trên và cũng không trả lại tiền cho ông T. Khi giao tiền các bên đã thỏa thuận nếu bà B vi phạm hợp đồng, không chuyển nhượng sẽ phải trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 390.000.000 đồng và bồi thường 390.000.000 đồng cho ông T, tổng cộng là 780.000.000 đồng. Do bà B vi phạm hợp đồng nên ông T khởi kiện yêu cầu bà B trả lại 390.000.000 đồng và bồi thường vi phạm 390.000.000 đồng, tổng cộng là 780.000.000 đồng.

Ngày 25/02/2020, ông Trịnh Hữu T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bà B thanh toán tiền bồi thường hợp đồng là 390.000.000 đồng và thay đổi nội dung khởi kiện như sau: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Hữu T và bà Nguyễn Thị B; buộc bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn M hoàn trả tiền chuyển nhượng đã nhận là 390.000.000 đồng.

Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử và các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M nhưng bà B và ông M không đến Tòa án tham gia tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo biên bản ghi nhận sự việc ngày 05/5/2020, Tòa án đã tiến hành đến nhà bà B, ông M để lấy lời khai, tống đạt văn bản tố tụng. Tuy nhiên, bà B và ông M không đồng ý nhận bất kỳ văn bản nào của Tòa án, không cung cấp lời khai theo yêu cầu của Tòa án, không đồng ý làm việc về nội dung vụ án.

Người làm chứng ông Lê Đình T trình bày:

Ông T có chứng kiến việc ông Trịnh Hữu T ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn M. Tại thời điểm ký hợp đồng ông T đã giao cho bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn M số tiền 390.000.000 đồng. Hai bên giao nhận tiền và xác nhận vào mặt sau của hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không lập biên bản giao nhận riêng. Ông Lê Đình T ký và viết tên Lê Đức T là do ông T quen sử dụng tên Lê Đức T (tên đăng ký tài khoản mạng xã hội).

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và đúng hạn luật định. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà B, ông M là đúng quy định.

- Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự không được công chứng nên bị vô hiệu. Về nội dung: Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không thuộc quyền quản lý,

sử dụng của ông M, bà B nên hợp đồng bị vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 và 127 Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M có địa chỉ cư trú tại khu phố L, phường K, thị xã T và đối tượng tranh chấp là giao dịch chuyển quyền sử dụng đất tại phường K, thị xã T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn M nên quan hệ tranh chấp được xác định là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bà B và ông M đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên toà nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông M, bà B theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn M để tham gia làm việc, hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, bà B, ông M đều vắng mặt không có lý do và không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ, không có ý kiến về việc giải quyết vụ án là vi phạm nghĩa vụ của đương sự, tự từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Ngày 25/02/2020, nguyên đơn ông Trịnh Hữu T có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị B bồi thường hợp đồng với số tiền 390.000.000 đồng. Việc rút đơn của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút.

[4] Theo hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là

Trịnh Hữu T không đề ngày tháng năm thì ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho ông Trịnh Hữu T diện tích đất khoảng 250m^2 thuộc thửa đất 1014 tờ bản đồ số 45 tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với giá 400.000.000 đồng.

[5] Xét hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho ông Trịnh Hữu T thửa đất 1014 tờ bản đồ số 45 tại phường K nhưng nguyên đơn cho rằng bị đơn chỉ không đúng vị trí đất chuyển nhượng. Hơn nữa, thỏa thuận được xác lập từ ngày 30/5/2018 nhưng cho đến nay, các bên không không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay, không có công chứng hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên đã vi phạm Điều 502 của Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng Trịnh Hữu T vô hiệu.

[6] Theo Điều IV của hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thể hiện "đã nhận đủ tiền: 400.000.000 (Bốn trăm triệu đồng)". Tuy nhiên, ông Trịnh Hữu T và người làm chứng là ông Lê Đình T xác nhận ông T đã giao cho bà B, ông M số tiền 390.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thực tế nguyên đơn đã giao cho bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn M số tiền 390.000.000 đồng. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn M phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 390.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[7] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 26, 35, 91, 147, 227, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, 131; Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 27 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Hữu T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

1.1 Tuyên hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng Trịnh Hữu T vô hiệu.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn M có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trịnh Hữu T số tiền 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Hữu T với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bồi thường 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn M phải chịu 10.050.000 đồng (Mười triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

- Hoàn trả cho ông Trịnh Hữu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.900.000 đồng (Mười bảy triệu chín trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0037464 ngày ngày 16/12/2019 và số AA/2016/0037666 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND tỉnh Bình Dương (01) ;
- VKSND thị xã Tân Uyên (01) ;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên (01);
- Các đương sự (03);
- Lưu VT, HS (02).

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

Nguyễn Thị Quỳnh Nga