

Bản án số: 293/2024/DS-ST
Ngày 12-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thu Thủy.
2. Ông Phan Văn Cường.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long - 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: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 271/2024/TLST-DS ngày 10/5/2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 406/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị D1, sinh năm 1982; thường trú: Số 485 Quốc lộ 13, tổ 07, khu phố 05, phường H, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Số 537/01 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T1, sinh năm 1976; thường trú: Thôn A, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Vũ Thị D1 trình bày:*

Ngày 19/3/2024, bà Vũ Thị D1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T1 phần đất có diện tích 70,5m² thuộc thửa đất số 1273, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố Hiệp Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003843, quyền số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/03/2024 được Văn phòng công chứng Trần

Thanh Vũ chứng thực. Giá trị chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng. Hiện trạng phần đất nhận chuyển nhượng là đất trống. Sau khi ký hợp đồng và giao đủ tiền thì ông T1 đã bàn giao quyền sử dụng đất cho bà D1 quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, khi bà D1 đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An cung cấp thông tin về việc phần đất đang bị tạm ngừng giao dịch do có một văn bản của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Bà D1 xác định bà mua đất là ngay tình và hoàn toàn không biết thông tin này vì vậy bà khởi kiện đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu sau:

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 và bà Vũ Thị D1 đối với phần đất có diện tích 70,5m² thuộc thửa đất số 1273, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố Hiệp Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 819889, số vào sổ cấp GCN: CS 06384 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/7/2022 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003843, quyền số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Thanh Vũ chứng thực ngày 19/3/2024 là hợp pháp.

2/ Công nhận quyền quản lý và sử dụng cho bà Vũ Thị D1 đối với phần đất có diện tích 70,5m² thuộc thửa đất số 1273, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố Hiệp Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 819889, số vào sổ cấp GCN: CS 06384 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/7/2022.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Vũ Thị D1 có ý kiến: Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà D1 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc ông T1 phải trả lại cho bà D1 toàn bộ số tiền đã nhận là 2.600.000.000 đồng. Do giá trị đất ở thời điểm hiện tại thấp hơn giá trị chuyển nhượng nên bà D1 không yêu cầu ông T1 phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường. Bà D1 trả lại quyền sử dụng đất cho ông T1.

Quá trình tố tụng, ông Trần Văn T1 đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ, triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng ông T1 đều vắng mặt không có lý do, không cung cấp lời khai, không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

- *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa:* Quá trình giải quyết vụ án kể 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 và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án T1 hành xét xử vắng mặt bị đơn là

đúng quy định. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa vào các ngày 04/9/2024 và ngày 12/9/2024 nhưng đều vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án T1 hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Ngày 13/3/2024 ông Trần Văn T1 và bà Vũ Thị D1 đã ký hợp đồng đặt cọc kèm biên nhận (V/v chuyển nhượng nhà đất) đối với thửa đất số 1273, tờ bản đồ số 24, diện tích 70,5m² tọa lạc tại khu phố Hiệp Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng 2.600.000.000 đồng; phương thức thanh toán đợt 1 ngày 13/3/2024 đặt cọc số tiền 1.280.000.000 đồng, đợt 2 trong vòng 10 ngày kể từ ngày đặt cọc ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên bán phải hoàn tất các thủ tục trước khi ra công chứng và giao hồ sơ cho bên mua, bên mua thanh toán số tiền còn lại là 1.320.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc bà D1 đã giao đủ cho ông T1 số tiền 1.280.000.000 đồng. Đến ngày 19/3/2024, ông T1 và bà D1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ chứng thực.

[3] Xét thấy, tại thời điểm thực hiện giao dịch đặt cọc và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất là ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE819889, số vào sổ cấp GCN: CS06384 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/7/2022. Quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Bình Thắng xác nhận tình trạng bất động sản trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 và bà Vũ Thị D1 ngày 19/3/2024 được Văn phòng công chứng Trần Thanh Vũ chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi bà Vũ Thị D1 làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận thì không thực hiện được do thửa đất của ông T1 bị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam gửi Công văn ngăn chặn giao dịch vì ông T1 còn có nghĩa vụ thi hành án đối với bản án dân sự số 54/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam (chưa có quyết định về việc cưỡng chế kê biên).

Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T1 có nghĩa vụ phải thi hành án đối với bản án dân sự số 54/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam đã có hiệu lực pháp luật thi hành với số tiền 460.000.000 đồng nhưng không cho bà D1 biết. Do thửa đất chưa bị cưỡng chế kê biên để bảo đảm thi hành án nên ông T1 vẫn làm được thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng với bà D1 và nhận của bà D1 số tiền 2.600.000.000 đồng. Ông T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản duy

nhất của mình nhưng sau khi chuyển nhượng và nhận tiền từ bà D1 thì ông T1 cũng không dùng số tiền này để thực hiện nghĩa vụ thi hành án. Điều này phù hợp với Công văn số 334/CCTHADS ngày 16/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Vì vậy, hành vi chuyển nhượng tài sản của ông T1 là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với người khác. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Trần Thành Vũ chứng thực số 003843, quyền số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2024 mặc dù đã đúng theo quy định của pháp luật nhưng bị vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường....”*. Như đã nhận định ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà D1 bị vô hiệu do giả tạo, lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là do ông T1 (100%). Vì vậy, ông T1 phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường nếu có thiệt hại xảy ra.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2024 được Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ chứng thực thì giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2024 là 2.600.000.000 đồng. Trên thực tế các bên đã thực hiện giao nhận tiền chuyển nhượng theo giá đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà D1 đã giao đầy đủ số tiền 2.600.000.000 đồng cho ông T1 (bằng chứng được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc và sao kê tài khoản ngân hàng). Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có giá thực tế là 2.600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng và nhận đủ tiền thì ông T1 đã bàn giao tài sản cho bà D1 quản lý, sử dụng cho đến nay.

Theo kết quả định giá tài sản: Đất ở đô thị diện tích 37,8m² có giá 1.512.000.000 đồng. Đất nông nghiệp diện tích 32,7m² có giá 817.500.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 2.329.500.000 đồng. Như vậy, giá trị tài sản tại thời điểm hiện tại thấp hơn giá trị thực tế chuyển nhượng, hiện trạng phần đất vẫn là đất trống nên giao dịch chuyển nhượng giữa ông T1 và bà D1 không phát sinh thiệt hại phải bồi thường. Tại phiên tòa, bà D1 xác định trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà D1 cũng không yêu cầu ông T1 phải bồi thường thiệt hại. Xét, đây là ý chí tự nguyện của bà D1 nên Tòa án chấp nhận.

[5] Quá trình tố tụng ông T1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ để tham gia tố tụng nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản nào thể hiện ý kiến về các tài liệu mà nguyên đơn cung cấp. Vì vậy, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu Tòa án buộc ông T1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà D1 toàn bộ số tiền đã nhận là 2.600.000.000 đồng; đồng thời bà D1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông T1 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1273,

tờ bản đồ số 24, diện tích 70,5m² tọa lạc tại khu phố Hiệp Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

[6] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo là lỗi của ông Trần Văn T1, không phải do lỗi của Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ. Vì vậy, căn cứ hướng dẫn tại tiểu mục 3 Mục IV Công văn 02/TANDTC-PC về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử của Tòa án nhân dân tối cao ngày 02/8/2021, Tòa án xác định Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này và không tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[7] Từ những phân tích trên có căn cứ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát.

[8] Chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ và định giá tài sản với số tiền 5.000.000 đồng và chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho bị đơn với số tiền 5.000.000 đồng, được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng đã nộp.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn theo quy định Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 180, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 124, 131, 357, 407, 468, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D1 đối với ông Trần Văn T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Trần Văn T1 và bà Vũ Thị D1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003843, quyển số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ chứng thực ngày 19/3/2024 bị vô hiệu.

3. Buộc ông Trần Văn T1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà Vũ Thị D1 tổng số tiền 2.600.000.000đ (hai tỷ sáu trăm triệu đồng).

4. Buộc bà Vũ Thị D1 có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn T1 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1273, tờ bản đồ số 24, diện tích 70,5m² tọa lạc tại khu phố Hiệp Thắng, phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số DE819889, số vào sổ cấp GCN: CS06384 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/7/2022. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Chi phí tố tụng khác: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện chịu số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc, trích lục hồ sơ và số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) là chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho bị đơn được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng đã nộp.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T1 phải chịu 84.000.000đ (tám mươi bốn triệu đồng). Bà Vũ Thị D1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002865 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

7. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

Chu Thị Vân