

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRÀ ÔN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 38/2017/DS-ST

Ngày: 11-8-2017

*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 HUYỆN TRÀ ÔN, TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Hoàng Phong

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Tạ Thị Nhuận

Ông Lê Văn Quới

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Huỳnh Ngọc Yên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

-*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:* Bà Phùng Kim Tho – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2017/TLST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2017, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2017/QĐXX-ST ngày 24 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1/ Nguyễn Hữu H, sinh năm 1957

2/ Huỳnh Thị C, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ cư trú: ấp H, xã T, huyện Ô, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* 1/ Bùi Văn X, sinh năm 1959

2/ Nguyễn Thị S, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ cư trú: ấp H, xã T, huyện Ô, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bùi Thị B, sinh năm 1958.

Địa chỉ cư trú: ấp H, xã T, huyện Ô, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Bùi Thị A, sinh năm 1966.

Địa chỉ cư trú: ấp H, xã H, huyện Ô, tỉnh Vĩnh Long.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt

- *Người làm chứng:*

1/ Nguyễn Văn H1, sinh năm 1957

2/ Bùi Chí H2, sinh năm 1989

3/ Lê Hoàng M, sinh năm 1963

4/ Nguyễn Thị Tuyết M1, sinh năm 1962

5/ Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ cư trú: ấp H, xã T, huyện Ô, tỉnh Vĩnh Long.

Những người làm chứng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 29 tháng 5 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H và bà Huỳnh Thị C cùng trình bày: Vào ngày 10 tháng 11 năm 2013 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bị đơn phần đất vườn diện tích 200m² thuộc chiết thửa 214, tọa lạc tại ấp Vĩnh Hội, xã Hựu Thành, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long, do cụ Bùi Văn Tư đứng tên quyền sử dụng đất (nay ông Bùi Văn X đăng ký theo dự án Vlap). Chuyển nhượng với số tiền 120.000.000đồng. Trong đó bị đơn nợ 35.000.000đồng tiền hui, 30.000.000đồng tiền mượn và ông bà trả thêm 55.000.000đồng. Hai bên có làm giấy bán đất ngày 10/11/2013 có xác nhận của người làm chứng ông Nguyễn Văn H1, anh Bùi Chí H2 là con của bị đơn và có xác nhận của trưởng ấp Vĩnh Hội, Ủy ban nhân dân xã Hựu Thành. Vợ chồng ông đã nhận đất và cắm ranh mốc xong. Bị đơn nhận tiền và hứa làm thủ tục chuyển quyền cho vợ chồng ông nhưng không làm do bà Bùi Thị B và bà Bùi Thị A ra ngăn cản và nhờ trụ mốc vì đất của cha mẹ chết để lại chưa chia. Vợ chồng ông bà cho rằng phần đất chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của ông X, bà S nên ông bà không yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng, ông bà yêu cầu ông X, bà S trả lại 120.000.000đồng mà ông bà đã nhận chuyển nhượng.

Tại bản tự khai ngày 26 tháng 6 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Bùi Thị X trình bày: Vào khoảng tháng 10 năm 2013 vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Huỳnh Thị C đến nhà ông nói, bà S (vợ ông) có nợ bà C 120.000.000đồng nếu không

có khả năng thì tôi giao cái nền nhà để trừ nợ. Ông có nói đất không phải của ông nhưng ông H cho rằng hợp đồng mua bán đất trên danh nghĩa để có căn cứ yêu cầu bà S trả số nợ. Ông có yêu cầu ông H, bà C đưa giấy nợ của bà S cho ông xem nhưng ông H, bà C nói giấy nợ không thể đưa, khi nào có tiền trả sẽ đưa và hủy bỏ giấy bán đất. Do quá tin nên ông ký vào giấy bán đất. Sau này bà S mới nói thật với ông là giấy mua bán đất làm là giả mạo, vì vợ chồng ông có nợ tiền người khác sợ người ta lấy đất nên bà C bày kế bán đất để giữ lại nền nhà chứ thật ra bà S không có nợ. Theo yêu cầu của nguyên đơn ông không đồng ý.

Tại bản tự khai ngày 29 tháng 6 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà không có mượn tiền, nợ hui cũng như không có nhận tiền chuyển nhượng đất của ông H, bà C. Việc hai bên có lập giấy bán đất ngày 10/11/2013 với giá 120.000.000đồng là do kế của bà C sắp xếp, để lừa dối ông H, ông X và các chủ nợ khác nhằm không bị các chủ nợ khác lấy đất trừ nợ. Khi bà C trả nợ hui 57.000.000đồng cho bà thì bà và bà C thú thật với ông H, ông X để hủy giấy bán đất nhưng đến nay bà C không trả nợ hui mà còn đi kiện bà là không đúng. Do bà không có tiền đóng án phí nên bà không có phần tố trong vụ án.

Tại bản tự khai ngày 30 tháng 6 năm 2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị A trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 214 giữa ông H và ông X thì bà hoàn toàn không biết, đến khi ông H chặt cây trên đất thì bà mới phát hiện. Bà xác định thửa đất 214 ông X chuyển nhượng là của cha mẹ bà chết để lại chưa chia. Do ông H, bà C không còn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà không có tranh chấp gì trong vụ án.

Tại bản tự khai ngày 30 tháng 6 năm 2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị B trình bày: Bà ý kiến như bà A. Do ông H, bà C không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà không có tranh chấp gì trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn phát biểu:

Về tố tụng Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và trình tự, thủ tục xét xử của Hội đồng xét xử cũng như những người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 128, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vô hiệu 02 tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H, bà Huỳnh Thị C với ông Bùi Văn X, bà Nguyễn Thị S lập ngày 10 tháng 11 năm 2013.

Buộc ông X, bà S trả lại cho ông H, bà C 120.000.000đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn nộp 6.000.000đồng.

Các chứng cứ mà các bên giao nộp đã tiếp cận, công khai chứng cứ. Các bên thống nhất là có lập 02 tờ giấy bán đất. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng sự việc chuyển nhượng đất là không có thật, lập giả tạo để không bị người khác lấy đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Nguyễn Hữu H và bà Huỳnh Thị C khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn X và bà Nguyễn Thị S, địa chỉ cư trú: ấp Vĩnh Hội, xã Hựu Thành, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

Bà Bùi Thị B và bà Bùi Thị A vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà B và bà A.

Những người làm chứng vắng mặt nhưng có lời khai trực tiếp với Tòa án, căn cứ khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung:

Xét 02 giấy bán đất cùng ngày 10/11/2013 có nội dung là ông Bùi Văn X và bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H và bà Huỳnh Thị C phần đất diện tích 200m² (ngang 5m, dài 40m) thuộc thửa 214 có diện tích chung 3.511,6m² với giá 120.000.000đồng. Ông H, bà C đã giao tiền trước cho ông X, bà S 120.000.000đồng. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều thừa nhận và có ký tên vào giấy bán đất. Ngoài ra trong giấy bán đất có anh Bùi Chí H2 (con ông X, bà S), ông Nguyễn Văn H1 làm chứng, có xác nhận của trưởng ấp Vĩnh Hội và Ủy ban nhân dân xã Hựu

Thành xác nhận chữ ký của trưởng ấp. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng 02 giấy bán đất trên là giả tạo, mục đích làm giấy bán đất là tránh bị người khác lấy đất của bị đơn để trừ nợ nhưng nguyên đơn hoàn toàn không thừa nhận và bị đơn không có chứng cứ nào để chứng minh. Mặt khác, theo lời khai của những người làm chứng như ông Nguyễn Văn H1 là anh rể của bà S và những người gần đất ông X, bà S như bà Nguyễn Thị Tuyết M1, ông Lê Hoàng M cũng biết là việc nhận chuyển nhượng là có thật, ông H1 cũng biết việc chuyển nhượng hai bên có cầm trụ mốc phân đất chuyển nhượng. Do đó có căn cứ xác định việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có thật. Bị đơn cho rằng không có nợ 65.000.000đồng và cũng không có nhận thêm 55.000.000đồng của nguyên đơn cũng không có căn cứ vì trong giấy bán đất ngày 10/11/2013 đã thể hiện là nguyên đơn đã giao tiền trước cho bị đơn 120.000.000đồng.

Xét phần đất chuyển nhượng là của cụ Bùi Văn Tư là cha của ông X, bà B và bà A. Cụ Tư chết, ông X chuyển nhượng cho ông H, bà C không có sự đồng ý của bà B và bà A và hợp đồng này cũng chưa làm thủ tục theo quy định. Nay nguyên đơn cũng xác định việc chuyển nhượng đất là không hợp pháp và thống nhất vô hiệu. Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều có lỗi nhưng không có thiệt hại xảy ra. Do bị đơn đã nhận lại đất nên bị đơn phải trả lại số tiền 120.000.000đồng cho nguyên đơn là phù hợp điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015 và các Điều 121, 122, 127, 128, 137, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xét lời trình bày của bị đơn cho rằng nguyên đơn có nợ bị đơn tiền hui 57.000.000đồng nhưng bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án nên không xét trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B, bà A không có yêu cầu gì trong vụ án do nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên không đặt vấn đề giải quyết.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 120.000.000đồng được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Bị đơn phải liên đới nộp án phí dân sự: 6.000.000đồng.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ so với nhận định trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015, các Điều 121, 122, 127, 128, 137, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H và bà Huỳnh Thị C.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H, bà Huỳnh Thị C với ông Bùi Văn X, bà Nguyễn Thị S lập ngày 10 tháng 11 năm 2013.

1.2. Buộc ông Bùi Văn X và bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ liên đới trả ông Nguyễn Hữu H và bà Huỳnh Thị C 120.000.000đ (*một trăm hai mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày ông H, bà C có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông X, bà S chưa trả số tiền trên cho ông H, bà C thì hàng tháng ông X, bà S phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Bùi Văn X, bà Nguyễn Thị S liên đới nộp 6.000.000đ (*sáu triệu đồng*).

Hoàn trả lại ông Nguyễn Hữu H, bà Huỳnh Thị C số tiền tạm ứng án phí 3.000.000đ (*ba triệu đồng*) theo lai thu số 0013861 ngày 31 tháng 5 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc ngày niêm yết bản án tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long: 01;
- VKS nhân dân H.Trà Ôn: 01;
- Đương sự: 06;
- Chi cục Thi hành án H.Trà Ôn: 01;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
 (Đã ký)

- Lưu hồ sơ vụ án: 01.

Hồ Hoàng Phong