

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 11/2019/DSST
Ngày: 23-8-2019
V/v “Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Long Giang;

Ông Phạm Văn P.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Võ Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 và ngày 23 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2014/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2014 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2019/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2019/QĐST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 01/2019/QĐST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Huy N, sinh năm 1973; nơi cư trú: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần P, sinh năm 1952 (chết năm 2015) và bà Bùi Thị C, sinh năm 1960; nơi cư trú: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần P:

1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1952; nơi cư trú: xóm Đ, xã ĐH, huyện ĐT, tỉnh Hà Tĩnh; vắng mặt.

2. Ông Trần Tuấn A, sinh năm 1978; nơi cư trú: khối , phường B, thành phố V, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

3. Ông Trần Anh D, sinh năm 1981; nơi cư trú: khối Y, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

4. Ông Trần Hùng, sinh năm 1983; nơi cư trú: ấp Cầu Sắt, xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

5. Ông Trần Trung Đ, sinh năm 1994; nơi cư trú: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Bà Bùi Thị C, sinh năm 1960; nơi cư trú: ấp Cầu Sắt, xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

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

1. Ông Trần Hùng, sinh năm 1983; nơi cư trú: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Tự B, sinh năm 1985; nơi cư trú: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình tham giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Huy N trình bày:

Ngày 05 tháng 12 năm 2011, ông N có nhận chuyển nhượng của của ông Trần P và bà Bùi Thị C hai thửa đất liền kề có chiều ngang 12m, chiều dài 34m (thửa thứ nhất có chiều ngang 5m, chiều dài 34m; thửa thứ hai có chiều ngang 7m, chiều dài 34m), hai phần đất này thuộc thửa 483, tờ bản đồ số 06 tại xã Lai Hưng, huyện B, tỉnh Bình Dương. Hai bên có viết giấy tay thỏa thuận giá là 228.000.000 đồng, ông N đã giao đủ tiền cho ông P và bà C. Theo thỏa thuận, ông P hẹn đến ngày 20 tháng 12 năm 2011 ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa thứ nhất có chiều ngang 5m, chiều dài 34m. Đối với thửa đất có chiều ngang 7m chiều dài 34m thỏa thuận trong vòng 01 tháng kể từ ngày lập giấy sang nhượng ông P sẽ tách thửa cho con trai là Trần Trung Đức. Sau đó, ông Đức sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông N.

Ông P và bà C không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà lại chuyển nhượng hai phần đất trên cho ông Nguyễn Tự B và ông Nguyễn Tự B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông N yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy giấy sang nhượng đất thổ canh giữa ông N và ông P, bà C. Yêu cầu bà C trả lại số tiền đã nhận là 228.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 05 tháng 12 năm 2011 đến ngày 05 tháng 12 năm 2013 là 24 tháng lãi suất 1%/tháng với số tiền là 54.720.000 đồng. Tổng số tiền là 282.720.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N có đơn xin rút lại đối với số tiền lãi và chỉ yêu cầu bà C thanh toán số tiền 228.000.000 đồng.

Trong quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn ông P trình bày: Từ tháng 02 đến tháng 4 năm 2010, ông có vay tiền của ông N là 03 lần, số tiền tổng cộng là 125.000.000 đồng (02 lần 50.000.000 đồng và 01 lần 25.000.000 đồng), lãi suất hai bên thỏa thuận là 5.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Ông P trả lãi hàng tháng cho ông N. Sau đó, ông P trả cho ông N 40.000.000 đồng (trong đó: tiền lãi 20.000.000 đồng và tiền gốc 20.000.000 đồng) số tiền gốc còn lại của ông N là 105.000.000 đồng. Tháng 8 năm 2012, do làm ăn thua lỗ nên ông không có tiền trả lãi nên ông N cộng thêm số tiền lãi là 45.000.000 đồng, tổng nợ tiền gốc là 150.000.000 đồng. Sau đó, ông P có vay thêm của ông N 50.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong Ngân hàng. Số tiền gốc của ông nợ ông N tổng là

200.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ cho ông N nên ông viết giấy sang nhượng đất để trừ nợ, ông đồng ý trả số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn, trong quá trình giải quyết vụ án ông P chết nên không ghi nhận ý kiến gì thêm.

Trong quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn bà c trình bày: bà không biết việc vay, mượn tiền giữa ông N và ông P, bà biết ông P có viết giấy sang nhượng đất cho ông N nhưng bà không ký vào giấy sang nhượng, khi bà nghe ông P nói là ông P sang nhượng của ông P để trừ nợ cho ông N, bà có tên trong sổ hộ khẩu thì phải ký vào mới sang nhượng được nên bà mới ký tên chứ bà không liên quan gì đến số tiền trong hợp đồng. Bà không liên quan gì nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N.

Trong quá trình tham gia giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông P: bà Lê Thị T, ông Trần Tuấn A, ông Trần Anh D, ông Trần H, ông Trần Trung Đ và bà Bùi Thị c. Tòa án nhân dân huyện B đã nhiều lần triệu tập nhưng không tham gia nên không ghi nhận được ý kiến.

Trong quá trình tham gia giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Tự B và ông Trần H không tham gia nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện không bổ sung ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến:

Về tố tụng: trong 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 các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất thổ canh, trả lại số tiền 228.000.000 đồng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, để thực hiện nghĩa vụ của người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông P, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh vào năm 2012 Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một có xét xử vụ án giữa ông Trần P và bà Trần Kim Tiến không vì căn cứ vào lời khai của bị đơn ông P là vào năm 2012 thì Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử buộc bà Trần Kim Tiến trả cho ông P 800.000.000 đồng, qua yêu cầu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa và tiến hành xác minh, phiên tòa tiếp tục và Kiểm sát viên phát biểu ý kiến 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 kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: nguyên đơn tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại tiền. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[1.3] Về thẩm quyền: tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự trong vụ án là một loại tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 5 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đất chuyển nhượng và bị đơn tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Về thời hiệu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Tố tụng dân sự nên còn thời hiệu giải vụ án.

[1.5] Các vấn đề khác về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần P chết nên Tòa án đưa những người thuộc hàng thừa kế của ông P vào tham gia tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn gồm: bà Lê Thị T, ông Trần Tuấn A, ông Trần Anh D, ông Trần H và ông Trần Trung Đ, (không xác định được cha mẹ ông P còn sống hay chết và ở đâu), ông P chung sống với bà C có đăng ký kết hôn nên Tòa án đưa bà C tham gia với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông P. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhiều lần triệu tập tham gia tố tụng nhưng người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.6] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về số tiền lãi phát sinh nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện: nguyên đơn ông Đỗ Huy N khởi kiện bị đơn ông Trần P và bà Bùi Thị C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 12 năm 2011. Buộc ông P và bà C phải trả lại cho ông N số tiền 228.000.000 đồng.

Xét, giấy sang nhượng đất thổ canh lập ngày ngày 05 tháng 12 năm 2011 giữa ông Đỗ Huy N và ông Trần P, bà Bùi Thị C. Về hình thức của hợp đồng sang nhượng không chứng thực theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên không đảm bảo theo quy định tại Điều 124, 167 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về nội dung tại giấy sang nhượng đất thổ canh thể hiện thửa 483 tờ bản đồ số 6. Tuy nhiên, tại thời điểm lập giấy sang nhượng đất thổ canh thì thửa đất số 483 tờ bản đồ số 6 tại xã Lai Hưng không còn tồn tại mà đã tách thành 02 thửa là 514 (hộ ông Trần P đứng tên) và thửa 515 (ông Trần H đứng tên từ năm 2009), ông P, bà C sang nhượng đất trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần H đứng tên mà không được sự đồng ý của ông Trần H vi phạm điều cấm của pháp luật, không phù hợp với Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Như vậy, về hình thức và nội dung của giấy sang nhượng đất thổ canh giữa ông N và ông P, bà C không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu tại thời điểm sang nhượng theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Ngày 05 tháng 12 năm 2011, ông P viết giấy sang nhượng thửa 843, tờ bản đồ số 6 cho ông N. Ngày 21 tháng 11 năm 2011, ông P cũng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Tự B. Ông N chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nên Tòa án giải quyết theo pháp luật tố tụng dân sự. Ông N không yêu cầu tiếp tục thực hiện

hợp đồng và quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho người khác và ông P đã chết nên Tòa án không ra quyết định về hoàn tất hình thức hợp đồng giữa hai bên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không chứng minh được những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn (ông P) có hưởng được di sản thừa kế. Tòa án đã tiến hành các biện pháp thu thập chứng cứ liên quan đến tài sản của ông Trần P để lại để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của ông P nhưng không xác định được, từ khi ông Trần P chết, hàng thừa kế của ông P không được hưởng thừa kế tài sản gì của ông P để lại nên nghĩa vụ của những người thuộc hàng thừa kế của ông P không phát sinh theo quy định tại Điều 637 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Bà Bùi Thị C cho rằng đây là việc vay tiền giữa ông P và ông N không liên quan gì đến bà, ông P không có khả năng trả tiền vay cho ông N nên ông P và ông N viết giấy sang nhượng đất này, ông P yêu cầu bà ký vì bà có tên trong sổ hộ khẩu, thực tế bà không có nhận tiền gì từ ông N. Theo lời khai của bà C, Tòa án yêu cầu bà cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền lợi của bà nhưng bà C không cung cấp, theo giấy sang nhượng đất thì bà C trực tiếp ký và nhận tiền cùng với ông P, ông P chết nên bà C phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền đã nhận. Do đó, ý kiến trình bày của bà C là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ các phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 131, 147, 157, 165 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào 122, 124, 127, 128, 137, 167, 637, 689 và 698 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 27 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; khoản 4 Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Huy N với bị đơn bà Bùi Thị C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy giấy sang nhượng đất thổ canh lập ngày 05 tháng 12 năm 2011 giữa ông Đỗ Huy N với ông Trần P và bà Bùi Thị C.

Buộc bà Bùi Thị C có trách nhiệm thanh toán cho ông Đỗ Huy N số tiền 228.000.000 (hai trăm hai mươi tám triệu) đồng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá: Bà Bùi Thị C phải chịu 5.548.880 (năm triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm tám mươi) đồng. Ông Đỗ Huy N đã

nộp, bà Bùi Thị c có trách nhiệm thanh toán cho ông Đỗ Huy N số tiền 5.548.880 (năm triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm tám mươi) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người có quyền yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người bị thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí: Bà Bùi Thị c phải chịu 300.000 đồng (B trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ho ông Đỗ Huy N số tiền 7.068.000 đồng (bảy triệu không trăm sáu mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/08225 ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Cát (nay là Bàu Bàng), tỉnh Bình Dương.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 7a, 7b 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 huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THA Dân sự H.Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Đăng Khoa