TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH CỬU
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 09/2022/DS-ST
Ngày: 22/4/2022
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và Yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Trung Chiến.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Mỳ
Bà Nguyễn Ngọc Cúc
- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thanh Hải
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu tham gia phiên tòa: bà Thái Thị Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 97/2019/TLST-DS ngày 07/8/2019 về việc: *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2022/QĐXXST-DS ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giữa:

* ***Nguyên đơn:***
1). Ông Dương Văn T, sinh năm 1968.
Trú tại: ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.
Đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Công K, sinh năm 1995
Trú tại: số 20, đường N, K4, phường Q, TP.B, tỉnh Đồng Nai.

* ***Bị đơn:***
1). Bà Nguyễn Thu T1, sinh năm 1973.
Trú tại: số 7, K2, phường T, TP.B, tỉnh Đồng Nai.
Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đình K1, sinh năm 1975.
Trú tại: số 4, đường H, K5, phường L, TP.B, tỉnh Đồng Nai.
Địa chỉ liên hệ: tổ 5, K1, phường T, TP.B, tỉnh Đồng Nai.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn luật sư Đàm Thị Thu P, sinh năm 1986.

Trú tại: Số 2, đường N, phường Q, TP.B, tỉnh Đồng Nai.
** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1970
Trú tại: ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.
Đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Công K, sinh năm 1995
Trú tại: số 20, đường N, K4, phường Q, TP.B, tỉnh Đồng Nai.
2. Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1991
Địa chỉ: số 18, tổ 1, K2, phường B, TP.B, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện của Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc N.
(Ông K, ông K1, bà P có mặt, ông H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/7/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/7/2019 và lời khai có tại hồ sơ đại diện nguyên đơn đồng thời là đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công K trình bày:**

Vào tháng 3/2018 vợ chồng ông Dương Văn T và bà Trần Thị Tuyết N thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thu T1 02 lô đất thuộc lô số 55 có diện tích là 136m^2 với giá chuyển nhượng là 306.300.000 đồng và lô số 73 có diện tích là 100m^2 với giá chuyển nhượng là 346.300.000 đồng tại thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Khi ông T đi mua đất thì được ông H và ông T giới thiệu, nên ông T đã gặp trực tiếp bà Nguyễn Thu T1 tại Phòng công chứng C, hai bên đã cùng nhau ký hai hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng (QSD) đất, sau đó vợ chồng ông T đã trả đủ tiền trực tiếp cho bà T1 hai lô đất là 306.300.000 đồng và 346.300.000 đồng. Sau khi bà T1 nhận đủ tiền bà T1 đã ký biên bản nhận tiền.

Sau khi bà T1 bán cho vợ chồng ông T và nhiều người khác, bà T1 tiến hành làm đường thì bị Ủy ban nhân dân xã T2 lập biên bản đình chỉ hoạt động không cho rải đá mi, làm đường và san ủi mặt bằng nữa. Sau này ông T tìm hiểu thì được biết phần diện tích đất này là đất nuôi trồng thủy sản không cho phép phân lô bán nền và chuyển mục đích lên thổ cư, sau khi biết sự thật ông T cùng nhiều người dân đã nhiều lần tìm bà T1 để giải quyết cho xong vụ việc nhưng bà T1 cố tình trốn tránh. Vì vậy lỗi hoàn toàn thuộc về bà T1, hiện tại bà T1 vẫn là người trực tiếp đang quản lý thửa đất trên và đất vẫn để trống.

Vì vậy nay tại Tòa ông đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng một phần QSD đất tại lô số 55 có diện tích là 136m^2 và lô số 73 có diện tích là 100m^2 tại thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 xã T2. Yêu cầu bà Nguyễn Thu T1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 652.600.000 đồng.

*** Đại diện bị đơn ông Nguyễn Đình K1 trình bày:**

Ông công nhận lời trình bày của đại diện nguyên đơn là đúng về việc bà T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất với vợ chồng ông T tại lô số 55

và 73 thuộc thửa số 124 tờ bản đồ số 106 xã T2. Nay do UBND không cho phép bà T1 phân lô bán nền, nên bà T1 không tiếp tục thực hiện được hợp đồng với vợ chồng ông T. Nay ông T đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng một phần QSD đất giữa ông T với bà T1, thì bà T1 đồng ý việc tuyên vô hiệu 02 hợp đồng nêu trên. Còn đối với số tiền bà T1 nhận được 02 lô là 360.000.000 đồng, nay bà T1 chỉ đồng ý trả lại 360.000.000 đồng cho ông H. Vì bà T1 đã giao cho ông H với giá 180.000.000 đồng 01 lô. Phần còn lại là do ông H phải trả. Việc bán chênh lệch thì ông H được hưởng, nay tuyên vô hiệu hợp đồng nên ông H phải trả lại phần chênh lệch này. Nay tại tòa ông xác định lại là ông H ký giấy tờ với bà T với tư cách cá nhân chứ không đại diện cho Công ty N1 (Công ty N1) vì không có dấu mộc gì.

* **Quan điểm của luật sư P:** Đối với yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở vì có đầy đủ các giấy tờ và được bị đơn thừa nhận, còn đối với Công ty N1 hay ông H không liên quan gì đến việc chuyển nhượng giữa ông T với bà T1. Nay tại Tòa ông K1 cũng đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận và buộc bà T1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền là 652.600.000 đồng.

*** Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:** Về thẩm quyền giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giải quyết là đúng thẩm quyền; Về xác định tư cách tố tụng là đúng; Thời hạn giải quyết đúng quy định; Hồ sơ gửi viện kiểm sát đúng quy định; Thủ tục tống đạt cho đương sự đúng quy định; Xác minh thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng và án phí bà T phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1]. Về tố tụng:

1.1. Áp dụng Điều 26; 35; 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định căn cứ vào nơi có bất động sản là UBND xã T2, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

1.2. Căn cứ vào Điều 85; 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về đại diện theo ủy quyền, ông Dương Văn T và bà Trần Thị Tuyết N có hợp đồng ủy quyền ngày 05/01/2022 cho ông Huỳnh Công K được Văn phòng công chứng Đào Mạnh Hùng công chứng hợp lệ, nên được chấp nhận, bà Nguyễn Thu T1 có giấy ủy quyền ngày 04/9/2019 cho ông Nguyễn Đình K1 có xác nhận của UBND phường Long Bình hợp lệ nên được chấp nhận.

1.3. Tại hồ sơ ông T, bà N có hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị S, nhưng ông T, bà N đã chấm dứt, để ủy quyền cho ông K, nên không xác định bà S là đại diện theo ủy quyền của ông T, bà N.

1.4. Về tư cách đương sự ông K đại diện nguyên đơn xác định đây là tài sản của vợ chồng ông T bỏ tiền ra mua không còn ai khác liên quan, ông K1 đại diện bị đơn xác định bà T1 hiện tại độc thân và giấy chứng nhận QSD đất cũng đứng tên một mình bà T, nên không còn ai khác liên quan, chỉ có Công ty N1 đại diện là ông Nguyễn Mạnh H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại phiên tòa ông K1 xác định lại và đề nghị Tòa án xác định người liên quan là ông Nguyễn Mạnh H chứ không phải Công ty N1. Vì ông H ký với tư cách cá nhân.

2] Về nội dung:

2.1. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Dương Văn T với bà Nguyễn Thu T1 tại lô đất số 55 và 73 thuộc thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 xã T2 và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên nên xác định quan hệ tranh chấp là *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

2.2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T1 là có thật được các bên thừa nhận, khi chuyển nhượng các bên có làm giấy tay với nhau, các bên đều thừa nhận giấy tay này. Việc chuyển nhượng lô 55 có 136m^2 với giá là 306.300.000 đồng và lô số 73 có 100m^2 với giá chuyển nhượng là 346.300.000 đồng các bên cũng đều thừa nhận, nên được ghi nhận.

2.3. Nay đại diện ông T yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại lô số 55 và 73 thửa số 124 tờ bản đồ số 106 xã T2 được ký kết giữa ông Dương Văn T và bà Trần Thị Tuyết N với bà Nguyễn Thu T1. Đại diện bà T1 là ông Nguyễn Đình K1 cũng đồng ý đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu 02 hợp đồng trên. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận thống nhất của các bên nên được ghi nhận.

2.4. Đối với lời trình bày của ông K1 đại diện cho bà T1 cho rằng bà T1 đã giao toàn bộ diện tích đất này cho ông H đứng ra bán và bà T1 thu về mỗi lô là 180.000.000 đồng, nên nay tại Tòa bà T1 cũng đồng ý trả lại cho ông H là 360.000.000 đồng giá trị của 02 lô còn lại trách nhiệm là của ông H, nhưng ông K1 không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh lời trình bày trên, nên không có cơ sở.

2.5. Tại bản tự khai ngày 17/4/2018 của ông K1 trình bày bà T1 nhận 1.800.000.000 đồng của ông H, ngày 26/4/2018 bà T1 nhận 720.000.000 đồng của ông H ngày 26/3/2018 bà T1 nhận 3.420.000.000 đồng của ông H, nhưng đại diện ông T không thừa nhận việc này. Tài liệu ông K cung cấp hoàn toàn một phía không có chữ ký của vợ chồng ông T, bà N. Còn giữa ông H và bà T1 làm ăn với nhau ra sao ông T không biết, ông T chỉ biết mua đất của bà T1 và trả tiền cho bà T1.

2.6. Tại lời khai của ông K cho rằng bà T1 không trực tiếp nhận tiền của ông T mà nhận từ ông H, và bà T1 cũng không hề thỏa thuận mua bán gì với ông T, nhưng phía ông K đại diện ông T không thừa nhận và cho rằng trực tiếp giao tiền cho bà T1

và bà T1 trực tiếp ký biên bản nhận tiền, theo tài liệu có trong hồ sơ thì lời trình bày của ông K là phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

2.7. Tại biên bản làm việc ngày 05/9/2019 ông K1 khẳng định bà T1 giao đất cho ông H và bà T1 không mua bán với vợ chồng ông T và không trực tiếp nhận tiền của ông T, không ký giấy nhận tiền của vợ chồng ông T, nếu ông T có giấy tờ để chứng minh thì yêu cầu ông T xuất trình, nếu đúng là sự thật thì bà T1 đồng ý trả lại tiền cho ông T theo yêu cầu của ông T, còn không thì ông T phải làm việc trực tiếp với ông H. Tại hồ sơ ông T xuất trình 02 biên bản nhận tiền của bà T ký tên và lăn tay, để chứng minh việc bà T1 trực tiếp nhận tiền và ký giấy nhận tiền. Nay tại phiên tòa ông K1 lại thay đổi quan điểm không đồng ý, nên lời trình bày của ông K cho rằng bà T không ký giấy nhận tiền là không có cơ sở.

2.8. Đối với ông H đại diện Công ty N1 theo ông K1 trình bày là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng khi Tòa án tiến hành làm việc theo đề nghị của ông K1 thì Công ty N1 mà ông H là đại diện đã giải thể, không còn tồn tại nên không thể tiến hành làm việc được. Trong khi đó đại diện ông T khẳng định Công ty N1 mà đại diện là ông H không hề liên quan chỉ là người môi giới cho bà T1 mà thôi. Do công ty N1 không còn tồn tại nên không thể tiến hành làm việc. Nên lời trình bày của ông K1 về ông H đại diện Công ty N1 chịu trách nhiệm một phần với ông T là không có cơ sở chấp nhận.

2.9. Tại hồ sơ ông T có trình bày ông có đặt cọc cho ông H đại diện Công ty N1 số tiền 40.000.000 đồng để làm tin giữ lại 02 lô đất, nhưng sau khi đến ký hợp đồng với bà T1 và trả tiền cho bà T1 thì ông H đã trả lại cho ông số tiền đặt cọc làm tin này, nên nay tại Tòa ông đề nghị Tòa án không xem xét đến số tiền này vì ông đã được nhận lại. Do vậy Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

2.10. Đối với lời trình bày của ông K đại diện ông T và bà N đề nghị Tòa án buộc bà T1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 652.600.000 đồng là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Vì bà T1 là người trực tiếp nhận tiền và ký vào biên bản nhận tiền, nên có cơ sở để chấp nhận.

2.11. Tại thông báo ngày 11/12/2018 của Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai cho biết Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc N1 mã số: 3603528331 do ông Nguyễn Mạnh H đại diện theo pháp luật là đại diện đã giải thể. Lý do giải thể: Doanh nghiệp không có điều kiện tiếp tục duy trì hoạt động công ty.

2.12. Do Công ty N1 đại diện là ông Nguyễn Mạnh H không còn tồn tại nên không thể làm việc được trong khi đó ông K1 trình bày ông Nguyễn Mạnh H là người liên quan và phải chịu một phần trách nhiệm với ông T, nhưng do vụ án này không thể làm việc được với ông H nên để đảm bảo quyền lợi cho bà T1, nên tách yêu cầu giữa bà T1 với ông H ra một vụ án khác nếu các bên có yêu cầu.

2.13. Đối với vấn đề xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng trên phần diện tích đất tranh chấp là đất trống, trên đất không có tài sản gì, các bên đều nhất trí nên được ghi nhận.

2.14. Từ những phân tích trên. Xét thấy yêu cầu đề nghị Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Dương Văn T với bà Nguyễn Thu T1 và giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu của ông Dương Văn T là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên được chấp nhận.

3]. Về chi phí tố tụng: Ông T có nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng để đi xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án đã đi xem xét và chi phí hết số tiền trên. Tại biên bản quyết toán các bên đều nhất trí và cùng đề nghị ai thua kiện thì người đó phải chịu, nên được ghi nhận. Do yêu cầu của ông T được chấp nhận, nên buộc bà T1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền 3.000.000 đồng nêu trên.

4]. Về án phí: Do yêu cầu của ông T được chấp nhận nên buộc bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của mỗi hợp đồng là 300.000 đồng (hai hợp đồng là 600.000 đồng) và án phí có giá ngạch của 652.600.000 đồng là 30.104.000 đồng.

Về tạm ứng án phí do ông Dương Văn T được miễn tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử không xét

5]. Xét lời trình bày của Luật sư Đàm Thị Thu P là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

6]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 85; 86; 147; 157; 165; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122; 127; 131; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự năm 2015. 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.

2. Tuyên xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 26/3/2018 giữa bà Nguyễn Thu T1 với ông Dương Văn T và bà Trần Thị Tuyết N tại lô đất số 55 có diện tích là 136m^2 được đo tách từ một phần thửa đất số: 124 tờ bản đồ số 106 xã Tân An.

Buộc bà Nguyễn Thu T1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Văn T và và bà Trần Thị Tuyết N số tiền nhận chuyển nhượng đất tại lô số 55 là 306.300.000 đồng.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 26/3/2018 giữa bà Nguyễn Thu T1 với ông Dương Văn T và bà Trần Thị Tuyết N tại lô đất số 73 có diện tích 100m^2 được đo tách từ một phần thửa đất số: 124 tờ bản đồ số 106 xã Tân An.

Buộc bà Nguyễn Thu T1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Văn T và và bà Trần Thị Tuyết N số tiền nhận chuyển nhượng đất tại lô số 73 là 346.300.000 đồng.

Buộc bà T1 phải trả cho ông T cả hai hợp đồng tổng số tiền là 652.600.000 đồng.

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

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thu T1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Văn T số tiền chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của hai hợp đồng chuyển nhượng là 600.000 đồng và phải chịu án phí có giá ngạch là 30.104.000 đồng.

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, 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 và 9 Luật thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

Riêng ông H vắng mặt tại phiên tòa nên được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- VKSND H.Vĩnh Cửu;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND tỉnh ĐN;
- THADS H. Vĩnh Cửu;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP

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

Lưu Trung Chiến