

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ML
TỈNH SL

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: 15/2020/DS-ST
Ngày 30-9-2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ML, TỈNH SL

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đức Quyết.
2. Ông Quàng Văn Màng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Quàng Công Thành - Thư ký Tòa án nhân dân huyện ML, tỉnh SL.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ML tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ML, tỉnh SL, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông NVC, trú tại: Bản K, xã TB, huyện ML, tỉnh SL. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh CVM, trú tại: Bản TB, xã TB, huyện ML, tỉnh SL. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông TĐT, ông CVT – Luật sư, Công ty luật TNHH KoCi, địa chỉ: P1613 Trung tâm thương mại và căn hộ trung cư – Đô thị Xa La, phường Phúc La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Anh LVY, trú tại: Bản TB, xã TB, huyện ML, tỉnh SL. Có đề nghị xử vắng mặt.

Anh NHM, trú tại: Tiểu khu 5, thị trấn IO, huyện ML, tỉnh SL. Có mặt.

Bà NTC, trú tại: Bản K, xã TB, huyện ML, tỉnh SL. Có mặt.

Chị LTC, trú tại: Bản TB, xã TB, huyện ML, tỉnh SL. Có mặt.

4. Những người làm chứng:

Ông NVS, trú tại: Tk2, xã MB, huyện ML, tỉnh SL. Có mặt.

Ông NVN, trú tại: Xã TH, huyện BV, HN. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn ông NVC trình bày:

Năm 2016 ông cùng anh NHM, anh CVM làm cát, sau một thời gian làm anh CVM rút vốn. Trong quá trình làm có mua bãi để cát, ông có nhờ anh CVM liên hệ tìm mua, vì anh CVM là người địa phương nên mua giá rẻ, ông có đưa tiền 170.000.000, đồng cho anh CVM để mua thửa đất của anh LVY ở TB, xã TB, huyện ML, tỉnh SL. Sau khi mua được đã sử dụng một thời gian. Nay anh CVM rào lại chiếm thửa đất.

Tại bản khai tường trình ngày 29/12/2019 ông yêu cầu anh CVM trả lại số tiền 170.000.000, đồng.

Nay ông không yêu cầu lấy lại thửa đất nữa. Yêu cầu anh CVM trả lại số tiền 170.000.000, đồng.

Ông NVC cung cấp chứng cứ gồm: 01 “Biên bản chuyển nhượng đất bãi đề ngày 29/2/2016” bản viết tay;

Ông NVC trình bày về yêu cầu đòi 350.000.000, đồng của anh CVM như sau: Thực tế khi hai bên làm cát cần bãi để, do anh CVM là người địa phương, nên đã thỏa thuận là người đi mua giá rẻ, ông đã đưa cho anh CVM 170.000.000, đồng để trả cho anh LVY. Có anh NVN và Nguyễn Mạnh Sơn làm chứng. Lý do viết giấy “Biên bản chuyển nhượng đất bãi đề ngày 29/2/2016” có số tiền 250.000.000, đồng là do thửa đất này anh LVY và anh Lò Văn Thuận trưởng bản TB mua chung của ông Đón (cùng bản) bán lại cho ông, nhưng vợ anh Lò Văn Thuận nghe việc anh LVY bán đất đã đến rào lại, để khỏi bị đánh tháo nên ông và anh CVM mới viết tăng lên số tiền 250.000.000, đồng, thực tế khoản tiền này không thực hiện.

Ông NVC trình bày về số tiền 100.000.000, đồng trong bản thỏa thuận ngày 06/11/2018 thực tế là do anh CVM mua của bà Bình nhưng chưa sử dụng đến vì quá dốc, nếu có nhu cầu lấy thì trả thêm cho anh CVM số tiền 100.000.000, đồng. Đây không phải tiền mua bán thửa đất của anh LVY.

Bị đơn anh CVM trình bày:

Anh CVM trình bày tại bản tự khai ngày 19/12/2019 về lý do đòi ông NVC số tiền 350.000.000, đồng như sau: Do bản thỏa thuận ngày 06/11/2018 ông NVC và anh NHM sẽ mua lại cổ phần là 350.000.000, đồng; số tiền anh CVM nhận là ngoài số tiền này. Do vậy anh CVM giữ thửa đất mua của anh LVY để bù đắp số tiền trên. Nếu ông NVC và anh NHM trả cho anh 350.000.000, đồng thì anh trả đất.

Anh CVM trình bày tại phiên hòa giải: Anh xác nhận việc anh và ông NVC cùng làm cát, sau một thời gian anh rút vốn và đã nhận được 403.000.000, đồng tiền rút vốn và tiền công. Lý do anh rào thửa đất đang tranh chấp vì ông NVC chưa trả tiền mua đất là 250.000.000, đồng cộng thêm 100.000.000, đồng khi mua bán với anh LVY vượt lên, được ghi trong bản thỏa thuận ngày 06/11/2018. Nay anh yêu cầu ông NVC phải thanh toán trả cho anh số tiền 350.000.000, đồng thì anh trả lại thửa đất cho ông NVC.

Với hai lý do trên anh CVM có yêu cầu phản tố yêu cầu ông NVC trả cho anh số tiền 350.000.000, đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn:

Anh NHM và bà NTC trình bày đều nhất với ý kiến trên của ông NVC. Về việc giao số tiền 170.000.000, đồng hai người xác định là do ông NVC gọi điện cho anh NHM đem tiền vào đưa cho bà NTC, sau đó đưa cho ông NVC và anh CVM để mua đất làm cát của anh LVY, khi đưa tiền có ông NVS và NVN cũng ở đấy chứng kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh LVY trình bày:

Ngày 26/02/2016 anh có chuyển nhượng cho anh CVM đám nương diện tích khoảng 0,5ha (tên sử đồng Huổi Co Phặng) giá 170.000.000, đồng, đã nhận đủ và giao đất. Việc anh CVM và ông NVC tranh chấp không liên quan đến anh và anh không yêu cầu Tòa án giải quyết việc anh và CVM chuyển nhượng đất cho nhau.

Đối với người liên quan chị LTC được ghi trong “Biên bản chuyển nhượng đất bãi đề ngày 29/2/2016” là người bán đất. Tuy nhiên ông NVC, chị LTC và anh CVM xác nhận chỉ ghi thế chứ không có sự tham gia của chị LTC.

Các người làm chứng:

Ông NVS trình bày: Năm 2016 ông NVC gọi ông vào bàn việc cùng góp vốn làm cát, nhưng do không có tiền nên ông không tham gia. Ông trực tiếp thấy ông NVC đưa tiền 170.000.000, đồng cho anh CVM để mua đất làm cát của anh LVY, ông công nhận có được ký vào “Biên bản chuyển nhượng đất bãi đề ngày 29/2/2016” và bản tường trình ngày 29/12/2019.

Ông NVN trình bày: Ông đã được Tòa án triệu tập để trình bày về việc làm chứng cho ông NVC và anh CVM trong “Biên bản chuyển nhượng đất bãi đề ngày

29/2/2016” và bản tường trình ngày 29/12/2019. Tòa án đã phối hợp với Công an xã TB nhưng ông NVN không cho ý kiến với lý do ảnh hưởng đến bản thân.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Việc áp dụng pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 203, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 131, các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về Án phí, Lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu của ông NVC buộc anh CVM phải trả khoản tiền là 170.000.000, đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông NVC.

Về án phí:

Anh CVM phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do yêu cầu phản tố của anh CVM không còn để xem xét cần trả lại khoản tiền tạm ứng án phí phản tố cho anh CVM.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NVC và anh CVM đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã TB, huyện ML, tỉnh SL, theo quy định của khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân, huyện ML, tỉnh SL.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh LVY đề nghị được xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định của Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự có đủ căn cứ để xét xử vắng mặt anh LVY.

[2] Về căn cứ pháp lý:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp giữa ông NVC và anh CVM được ghi năm 2016, đến năm 2019 có tranh chấp. Do đó căn cứ pháp lý áp dụng để giải quyết là: Luật Đất đai năm 2013; Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông NVC và anh CVM:

Được lập hình thức viết tay là “Biên bản chuyển nhượng đất bãi đề ngày 29/2/2016”; chưa được công chứng, chứng thực. Về nội dung chuyển nhượng đất là

sai mục đích sử dụng, do đây là đất sản xuất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác (đất nương) nhưng hợp đồng lại để sử dụng kinh doanh khai thác cát. Ủy ban nhân dân xã TB, huyện ML, tỉnh SL xác nhận chưa thấy các đương sự làm thủ tục chuyển quyền.

Căn cứ vào kết quả xem xét tại chỗ, kết quả xác minh đối với Ủy ban nhân dân xã TB, huyện ML, tỉnh SL thì thửa đất đang tranh chấp có diện tích 2371, 4m². Thuộc thửa số 157. Tờ bản đồ số 13. Thửa đất được xác định là đất trồng cây hàng năm khác (đất nương). Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay người kê khai là LVY. Địa chỉ thửa đất: Bản TB, xã TB, huyện ML, tỉnh SL. Thửa đất này hiện nay anh CVM là người đang quản lý, sử dụng trồng cây.

Do các đương sự đều không yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất là vô hiệu. Tuy nhiên căn cứ vào Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và từ phân tích đánh giá nêu trên thì “Biên bản chuyển nhượng đất bãi đề ngày 29/2/2016” giữa ông NVC và anh CVM không phát sinh hiệu lực. Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả.

[4] Xét về yêu cầu của ông NVC về việc anh CVM phải trả khoản tiền chuyển nhượng đất là 170.000.000, đồng cho ông NVC:

Trong “Biên bản chuyển nhượng đất bãi đề ngày 29/2/2016” ghi số tiền là 250.000.000, đồng. Tuy nhiên cả hai đều xác định khoản tiền này không được thực hiện.

Ông NVC đưa ra chứng cứ việc anh CVM đã nhận của ông khoản tiền 170.000.000, đồng để giao cho anh LVY, đó là khi đưa khoản tiền này có các người làm chứng được chứng kiến trực tiếp đó là bản thân ông NVC, ông NVS, bà NTC, anh NHM. Qua xác minh ý kiến các người làm chứng có căn cứ xác định việc anh CVM đã nhận của ông NVC khoản tiền 170.000.000, đồng để giao cho anh LVY khi nhận chuyển nhượng thửa đất. Hơn nữa tại bản tự khai ngày 19/12/2019 anh CVM xác nhận giữ thửa đất mua của anh LVY để bù đắp số tiền 350.000.000, đồng mà ông NVC anh NHM hứa mua lại cổ phần, như vậy anh CVM đã công nhận thửa đất đã được ông NVC mua.

Do đó có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông NVC về việc anh CVM phải trả khoản tiền là 170.000.000, đồng cho ông NVC.

[5] Xét về yêu cầu phản tố của anh CVM:

Anh CVM yêu cầu ông NVC trả cho anh số tiền 350.000.000, đồng do ông NVC và anh NHM sẽ mua lại cổ phần là 350.000.000, đồng; chưa thanh toán khi mua thửa đất của anh LVY. Tuy nhiên nay ông NVC rút yêu cầu không yêu cầu lấy lại thửa đất nữa. Nên yêu cầu phản tố của anh CVM không còn để xem xét. Đồng

thời anh CVM cũng rút yêu cầu phản tố yêu cầu ông NVC trả cho anh số tiền 350.000.000, đồng, cần chấp nhận.

[6] Xét về việc nhận chuyển nhượng thửa đất của anh CVM với anh LVY: Do hai người không có tranh chấp, đồng thời không yêu cầu Tòa án giải quyết. Căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này. Các đương sự có quyền yêu cầu và được giải quyết bằng vụ án khác.

Anh CVM phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do yêu cầu phản tố của anh CVM không còn để xem xét cần trả lại khoản tiền tạm ứng án phí phản tố cho anh CVM.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 203, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về Án phí, Lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông NVC buộc anh CVM phải trả khoản tiền là 170.000.000, đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông NVC.

2. Về án phí:

Anh CVM phải chịu 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho anh CVM tiền tạm ứng án phí đã nộp là 250.000, đồng (hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002396 ngày 03/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ML, tỉnh SL.

Hoàn trả cho ông NVC tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000, đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002380 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ML, tỉnh SL.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn, biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 30/9/2020. Báo cho Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

“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 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”.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:

- TAND tỉnh SL;
- VKSND huyện ML (2);
- Chi cục THADS huyện ML;
- Các đương sự (5);
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Minh Tuấn