

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VIỆT YÊN
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: 09/2019/DS-ST

Ngày 25/6/2019

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VIỆT YÊN, TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Hợp

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Văn Toàn

2. Bà Nguyễn Thị Lại

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương Quỳnh- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, 20 và 25 tháng 6 năm 2019, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2017/TLST-DS ngày 20/11/2017 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2019/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1971 – có mặt

Địa chỉ: Khu 2, thị trấn B, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1962 – vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm 1, thôn N, thị trấn N, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

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

- Ông Nguyễn Sỹ N, sinh năm 1969 – có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Địa chỉ: Khu 2, thị trấn B, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

(Ông N ủy quyền cho bà Ngô Thị T theo văn bản ủy quyền ngày 03/10/2018)

- Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1952 – có mặt ngày 05/6/2019, vắng mặt các ngày 20 và 25/6/2019.

Địa chỉ: Xóm 5, thôn N, thị trấn N, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn xin khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa thể hiện nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn (bà Ngô Thị T) trình bày: Trong đơn khởi kiện đề 06/10/2017 bà Tân khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị L trả bà diện tích đất ở 72m² tại vùng 4, Đồng N, V, Bắc Giang. Diện tích đất này bà T mua của bà L với giá 44.000.000 đồng (Bốn mươi tư triệu đồng), đã viết giấy và giao tiền ngày 22/10/2007 nhưng đến

nay bà L vẫn chưa giao đất cho bà T như nội dung Giấy chuyển nhượng đất khu công nghiệp đã ký kết giữa hai bên.

Quá trình làm việc tại Tòa án bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu bà L trả bà diện tích đất như Giấy chuyển nhượng hoặc giá trị thửa đất theo giá thị trường hiện nay là 700.000.000 đồng hoặc trả bà số tiền đã nhận là 44.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ khi nhận tiền cho đến nay. Tại phiên tòa bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện lần thứ hai: Bà T yêu cầu HĐXX tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa bà và bà L vô hiệu, yêu cầu bà Lê Thị L trả bà số tiền đã nhận là 44.000.000 đồng và bồi thường cho bà một khoản tiền tương ứng mức lãi suất theo quy định của pháp luật từ khi nhận tiền cho đến nay do không bán đất cho bà theo thỏa thuận, tổng số tiền bà T yêu cầu bà L trả là 100.000.000 đồng.

Bị đơn (bà Lê Thị L) trình bày: Ngày 22/10/2007 bà có ký vào Giấy chuyển nhượng đất khu công nghiệp trong đó có nội dung cam kết bà bán cho bà T diện tích đất ở 72m² tại vùng 4, Đồng N, V, Bắc Giang và nhận số tiền 44.000.000 đồng. Tuy nhiên trên thực tế bà chỉ là người ký giấy còn tiền bà T giao trực tiếp cho ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1952 ở xóm 5, thôn N, thị trấn N, V, Bắc Giang là người có đất bán cho bà T. Sau đó bà có viết một giấy có nội dung tương tự với ông V để làm bằng chứng. Bà cho rằng bà không nhận tiền từ bà T, thời điểm đó cũng không có đất tại khu vực trên để bán cho bà T nên bà không có trách nhiệm phải trả đất hay tiền theo yêu cầu của bà T. Bà T giao tiền cho ông V thì yêu cầu ông V phải trả lại tiền cho bà T theo yêu cầu của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Sỹ N trình bày: Ông đã ủy quyền cho vợ là bà Ngô Thị T tham gia tố tụng tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị L. Ông hoàn toàn nhất trí với mọi ý kiến của bà T yêu cầu bà L phải trả vợ chồng ông số tiền 44.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ khi nhận tiền cho đến nay do không bán đất cho bà theo thỏa thuận, tổng số tiền yêu cầu bà L trả là 100.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn V trình bày: Ông là người nhận số tiền 44.000.000 đồng bà T đưa cho để mua diện tích đất ở 72m² tại vùng 4, Đồng N, V, Bắc Giang. Ngày 22/10/2007 tại nhà bà L, có sự chứng kiến của ông Lê Xuân C, ông đã nhận đủ số tiền trên. Tuy nhiên sau đó ông không có đất để bán cho bà T theo như thỏa thuận, không thấy bà T đòi tiền nên ông chưa trả cho bà T. Nay bà T kiện bà L đòi số tiền 44.000.000 đồng ông đồng ý trả lại số tiền trên cho bà T và bồi thường cho bà T một khoản tiền do đã nhận tiền từ năm 2007 nhưng không mua được đất. Tổng số tiền ông đồng ý trả cho bà T là 100.000.000 đồng. Giữa ông và bà T không có giấy tờ gì cả, chỉ có giấy tờ viết tay giữa ông và bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V tham gia phiên tòa phát biểu quá trình tiến hành tố tụng, xét xử vụ án, Tòa án và Hội đồng xét xử thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị HĐXX xử:

Áp dụng các Điều 121, 122, 124, 127, 137, 388, 389, 401, 410, 471, 689, 698- Bộ Luật dân sự năm 2005. Điều 357 – Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 127- Luật đất đai năm 2003.

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 244, 271, 273 - Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí và lệ phí, xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2007 giữa bà Ngô Thị T và bà Lê Thị L vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị T, buộc ông Nguyễn Văn V phải trả cho bà Ngô Thị T số tiền 44.000.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị T về việc kiện đòi bồi thường số tiền 56.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn V phải chịu 2.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền: Bị đơn là bà Lê Thị L có địa chỉ tại thôn N, thị trấn N, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bắc Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà Lê Thị L vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Văn V vắng mặt tại phiên tòa vào các ngày 20 và 25/6 nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Sỹ N vắng mặt khi tuyên án nhưng đã có ủy quyền cho bà T nên HĐXX căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về căn cứ áp dụng luật: Giao dịch dân sự xác lập giữa bà T và bà L thực hiện năm 2007, bà T nộp đơn khởi kiện bà L ngày 14/11/2017 nên quá trình giải quyết vụ án cần áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự 2005, Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

[4] Nội dung vụ án:

Về quan hệ tranh chấp: Nội dung Giấy chuyển nhượng đất khu công nghiệp ký kết giữa bà T và bà L phù hợp với Điều 697 Bộ luật dân sự (dưới đây viết tắt là BLDS) 2005, được xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tranh chấp giữa bà T và bà L phát sinh từ hợp đồng trên nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về xác định nội dung tranh chấp: Hợp đồng được xác lập giữa bà T và bà L chỉ là giấy tờ viết tay, không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không được thực hiện đúng về mặt hình thức theo quy định Luật đất đai năm 2003 nên cần xác định hợp đồng dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo Điều 134- BLDS năm 2005.

Bà T khởi kiện yêu cầu bà L phải thanh toán trả bà số tiền 44.000.000 đồng đã nhận và tiền bồi thường cho bà T do nhận tiền mua đất mà không mua được từ ngày 22/10/2007 đến nay. Quá trình giải quyết vụ án bà L xác định không nhận tiền từ bà T và cũng không có đất bán cho bà T nên không đồng ý trả lại tiền.

Theo bà L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày thì bà T giao tiền cho ông V. Nay ông V nhất trí trả cho bà T số tiền 44.000.000 đồng và một phần tiền bồi thường cho bà T do không mua đất hộ được, tổng số tiền là 100.000.000 đồng nhưng bà T không đồng ý, bà yêu cầu bà L là người xác lập giao dịch với bà và viết giấy với bà thì phải có trách nhiệm trả cho bà. Hồ sơ vụ án thể hiện không có giấy tờ thể hiện việc bà T đã đưa tiền cho ông V nên mặc dù ông V chấp nhận thanh toán trả tiền cho bà T cũng không có căn cứ chấp nhận. Việc xác lập giao dịch giữa bà T và bà L là có thật, nay do giao dịch không thực hiện tiếp được và bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên áp dụng Điều 137- BLDS 2005 giải quyết cần buộc bà L trả lại bà T số tiền 44.000.000 đồng đã nhận là phù hợp với quy định của pháp luật. Mọi quan hệ giữa bà L và ông V tách ra bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà T: Quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bà T yêu cầu bà L bồi thường cho bà khoản tiền do nhận tiền mua đất của bà từ năm 2007 đến nay không trả số tiền là 56.000.000 đồng. Tuy nhiên bà T không đưa ra được căn cứ để chứng minh thiệt hại cụ thể. Bà T mua đất của bà L không kiểm tra thông tin, không nắm được sơ đồ dải thửa như vậy bà T cũng có lỗi trong việc xác lập giao dịch này. Như vậy không có căn cứ buộc bà L phải bồi thường thiệt hại cho bà T nên phần yêu cầu này của bà T không được chấp nhận. Tại phần tranh luận, bà T rút yêu cầu về bồi thường thiệt hại, bà chỉ yêu cầu bà L trả bà số tiền 44.000.000 đã nhận. Vì vậy cần đình chỉ phần yêu cầu về bồi thường thiệt hại của bà T là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Việt Yên yêu cầu Tòa án tiến hành lấy lời khai đối với ông Lê Xuân C là người ký tên trong phần người làm chứng tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà L. Tòa án đã tiến hành xác minh được biết ông C đã vắng mặt tại địa phương khoảng 5, 6 năm nay nên không tiến hành lấy lời khai của ông C được. Tại phiên tòa đại diện VKS yêu cầu HĐXX buộc ông Nguyễn Văn V phải trả tiền cho bà T là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí: Bà Lê Thị L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Trả lại bà Ngô Thị T số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

(1) Căn cứ Điều 134, 137, 697 - Bộ luật dân sự 2005. Điều 357- Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 127- Luật đất đai năm 2003.

(2) Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, 227, 271, 273 - Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí, xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2007 giữa bà Ngô Thị T và bà Lê Thị L vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị T. Buộc bà Lê Thị L phải trả bà Ngô Thị T số tiền 44.000.000 (*Bốn mươi tư triệu đồng*).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị T về việc đòi bồi thường thiệt hại số tiền 56.000.000 đồng.

3. Về án phí: Bà Lê Thị L phải chịu 2.200.000 đồng (*Hai triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền án phí DSST.

Trả lại bà Ngô Thị T số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/04773 ngày 20/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468- Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Quyết định này đ- ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 - Luật thi hành án dân sự thì ng- ời đ- ợc thi hành án dân sự, ng- ời phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị c- ỡng 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 đ- ợc thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự.

(3) Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Vũ Văn Hợp