

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 81/2019/DS-ST

Ngày: 21-11-2019

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 DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Ngọc Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thu;
2. Bà Nguyễn Thị Lệ Mỹ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Nguyễn Minh Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trương Quốc Khanh – Kiểm sát viên.

Ngày 21/11/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 279/2019/TLST-DS ngày 24/7/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2019/QĐXXST-DS ngày 22/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2019/QĐST-DS ngày 11/11/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông A, sinh năm 1986; HKTT: Số X, tổ Y, ấp K, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. *Bị đơn:* Ông H, sinh năm 1979; bà M, sinh năm 1955 và bà N, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có mặt; bị đơn bà N, ông H vắng mặt không có lý do, bà M có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn (ông A) trình bày:

Ngày 26/6/2018, ông A và ông H, bà M (mẹ ông H), bà N (vợ ông H) thỏa thuận với nhau việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 300m² (ngang 5, dài hết đất khoảng 60m), trong đó có 100m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10. Phần đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lập biên bản giao nhận tiền thể hiện nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên. Phía ông H, bà M, bà N hứa đến ngày 26/10/2018 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng nH không thực hiện.

Ngày 16/7/2019, ông A nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông H, bà M, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 05/9/2019, ông A nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 300m² (ngang 5, dài hết đất khoảng 60m), trong đó có 100m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương và yêu cầu ông H, bà M, bà N liên đới thanh toán cho ông A số tiền 300.000.000 đồng đã nhận.

Tại bản tự khai ngày 04/10/2019 và , bị đơn (bà M) trình bày:

Bà M thống nhất có ký tên, lăn tay trên giấy giao nhận tiền thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông A. Tuy nhiên, bà M không nắm rõ nội dung, bà M ký tên, lăn tay là vì ông H, bà N có nhu cầu làm ăn bên ngoài. Khoảng tháng 6 năm 2018 ông H, bà N về nhờ bà M ký tên, lăn tay nên bà M đồng ý. Thực tế, bà M không biết đến số tiền 300.000.000 đồng mà ông A đang khởi kiện. Do bà M có ký tên, lăn tay trên giấy giao nhận tiền nên bà M đồng ý cùng ông H, bà N trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho ông A.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/9/2019, bị đơn (bà N) trình bày:

Bà N thống nhất có cùng ông H, bà M ký tên, lăn tay trên giấy giao nhận tiền nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông A, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Ông A đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng. Nay ông A khởi kiện yêu cầu bà N liên đới cùng ông H, bà M trả lại số tiền 300.000.000 đồng thì bà N đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/10/2019, bị đơn (ông H) trình bày:

Vào khoảng tháng 6 năm 2018 ông H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 300m² (ngang 5, dài hết đất khoảng 60m), trong đó có 100m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông A. Hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mà ký giấy giao nhận số tiền bằng giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Ông H, cùng vợ là bà N, mẹ là bà M ký tên, lăn tay trên giấy giao nhận số tiền 300.000.000 đồng. Nay ông A khởi kiện yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông H cùng bà M, bà N trả lại số tiền 300.000.000 đồng thì ông H đồng ý.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng đúng thành

phần. Phiên tòa được tiến hành đúng trình tự. Nguyên đơn, bị đơn (bà M có đơn xin giải quyết vắng mặt) đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Bị đơn (ông H, bà N) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng cố tình vắng mặt không lý do đã vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung các thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Về nội dung vụ án: Các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa cho thấy nguyên đơn, bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có nhận từ nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét gồm:

Giấy giao nhận tiền ngày 26/6/2018 (bản chính); bản tự khai của nguyên đơn; Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 05/9/2019 (bản chính); Bản tự khai bà M ngày 04/10/2019; Đơn xin giải quyết vắng mặt bà M ngày 04/10/2019; biên bản lấy lời khai bà N ngày 27/9/2019; biên bản lấy lời khai ông H ngày 04/10/2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, được Hội đồng xét xử xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn có nơi cư trú tại ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[1.2] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có mặt, bị đơn (ông H, bà N) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, bị đơn (bà M) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng đối với nguyên đơn, bị đơn. Việc vắng mặt của bị đơn (ông H, bà N) trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa là cố tình nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/7/2019, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 300m² (ngang 5, dài hết đất khoảng 60m), trong đó có 100m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10. Ngày 05/9/2019, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và yêu cầu bị đơn (bà M, ông H, bà N) liên đới trả lại số tiền 300.000.000 đồng. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 26/6/2018, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 300m² (ngang 5, dài hết đất khoảng 60m), trong đó có 100m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói và ký kết với nhau “Giấy giao nhận tiền” đề ngày 26/6/2018. Nội dung giấy giao nhận tiền thể hiện nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng là tiền thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên, việc nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận với nhau việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không lập thành văn bản, không thể hiện diện tích đất cụ thể (mà chỉ độ khoảng 300 m²), không thực hiện việc công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là không đúng quy định tại Điều 188 Luật đất đai và Điều 502 Bộ luật dân sự. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122 Bộ luật dân sự. Mặc dù nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa nguyên đơn và bị đơn, tuy nhiên, như phân tích trên đây, giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu từ khi giao kết, do vậy Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch vô hiệu.

[2.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bị đơn (bà M, ông H, bà N) đều thừa nhận có ký tên, lấn tay trên chứng cứ là giấy giao nhận tiền ngày 26/6/2018 do nguyên đơn cung cấp. Bị đơn thừa nhận việc có thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng phần đất có diện tích khoảng 300m² (ngang 5, dài hết đất khoảng 60m), trong đó có 100m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương và bị đơn (ông H, bà N) đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng. Như vậy đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặc dù bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai các bị đơn đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc cùng nhau thanh toán cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng, đây là cơ sở để Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng.

[2.4] Về bồi thường thiệt hại: Như trên đã nhận định, nguyên đơn trình bày khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên đơn và bị đơn không ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà ký với nhau giấy giao nhận tiền đề ngày 26/6/2018, do vậy việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu có lỗi của nguyên đơn và bị đơn khi không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức. Theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng về phần thủ tục tố tụng cũng như về nội dung vụ án là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 70, 72, 92, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 131, 132, 407, khoản 2 Điều 468, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A đối với bà M, ông H, bà N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Tuyên vô hiệu đối với thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 300m² (ngang 5, dài hết đất khoảng 60m), trong đó có 100m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Buộc bà M, ông H, bà N có trách nhiệm liên đới trả cho ông A số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà M, ông H và bà N không thanh toán số tiền trên, thì bà M, ông H và bà N còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

II. Về án phí dân sự sơ thẩm:

1. Bà M, ông H, bà N phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

2. Hoàn trả cho ông A số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0031759 ngày 16/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 21/11/2019).

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Đỗ Thị Ngọc Lan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thu Thu Nguyễn Thị Kim Phi

Đỗ Thị Ngọc Lan