

Bản án số: 81/2024/DS-ST

Ngày: 13- 9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
mua bán hàng hóa.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Ánh Đào**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Bùi Thanh Sang**;

2. Bà **Ngô Thị Phương Trang**.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Thạch**-Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ
tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Tiến Lễ**- Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh,
thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2024/TLST-DS
ngày 29 tháng 02 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2024/QĐXX-ST ngày 12 tháng 8
năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lương Văn N**, sinh năm 1967. (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Nguyễn Tùng L**, sinh năm 1968.
Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23/01/2024. (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông **Võ Thế N1**, sinh năm 1970. (Vắng mặt).

Bà **Lê Thị Q**, sinh năm 1972. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Võ Thị Mỹ D**, sinh năm
1993.(Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lương Văn N trình bày và yêu cầu: Vào năm 2008 đến năm 2013, ông có bán thức ăn nuôi cá nhiều lần cho ông N1 đến ngày 30/12/2013 thì ngưng giao dịch và kết số thì ông N1 còn nợ của ông là 1.290.000.000đ. Ông đã nhiều lần đến đòi nợ nhưng ông N1 cứ hứa hẹn mà không thanh toán. Ngày 27/6/2014, ông N1 trực tiếp đến gặp ông lập tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông tại các thửa đất số: 610, 451, 492, tổng diện tích: 19.394m², tờ bản đồ số: 07 và số: 11, địa chỉ thửa đất: ấp T và ấp T, xã T, huyện V, TP Cần Thơ với số tiền 1.200.000.000đ, khấu trừ nợ tiền thức ăn, như vậy ông N1 còn nợ lại 90.000.000đ sẽ trả dần trong vòng chín tháng, mỗi tháng 10.000.000đ. Ngày 30/6/2014, hai bên đến UBND xã T lập hợp đồng chuyển nhượng chính thức thì ông N1 không giao giấy đất bản gốc để công chứng, chứng thực, lúc đó ông N mới biết giấy đất đã bảo lãnh cho Nguyễn Văn P vay tiền vì ông N1 cũng nợ tiền ông P nên khi giải chấp tại Ngân hàng thì hiện ông P vẫn tiếp tục giữ giấy đất, nên hợp đồng giữa tôi và ông N1 tạm dừng lại đến nay, giá thỏa thuận lại trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.100.000.000đ.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2014 giữa ông Lương Văn N và ông Võ Thế N1, Lê Thị Q, bà Võ Thị Mỹ D. Buộc ông N1, bà Q, bà D cùng có trách nhiệm trả cho ông N số tiền chuyển nhượng là 1.100.000.000đ và buộc ông N1, bà Q trả số tiền nợ thức ăn cá 190.000.000đ.

Bị đơn ông Võ Thế N1 trình bày: Ông thừa nhận trước đây có mua thức ăn nuôi cá của ông Lương Văn N và nợ lại số tiền 1.290.000.000đ. Ngày 30/6/2024 hai bên có đến UBND xã T làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất các thửa 610, 451, 492 nêu trên với giá chuyển nhượng 1.100.000.000đ để trừ nợ mua thức ăn cá, còn nợ lại 190.000.000đ hứa trả mỗi tháng 10.000.000đ nhưng đến nay ông vẫn chưa thực hiện được, còn nguyên nhân không làm thủ tục chuyển nhượng được là do ông gặp nhiều hoàn cảnh khó khăn chưa giải quyết được nhưng ông không muốn trình bày rõ với Tòa án.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2014 giữa ông Lương Văn N và ông Võ Thế N1, Lê Thị Q, bà Võ Thị Mỹ D. Buộc ông, bà Q, bà D cùng có trách nhiệm trả cho ông N số tiền chuyển nhượng là 1.100.000.000đ và buộc ông N1, bà Q trả số tiền nợ thức ăn cá

190.000.000đ thì ông đồng ý, đối với bà Q, bà D là vợ con của ông thì các lần Tòa án triệu tập thì ông đều nhận và thông báo nhưng do bận công việc nên họ không đến Tòa án được, ông không có ý kiến trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu theo đơn khởi kiện bổ sung, ngoài ra không ý kiến gì khác. Bị đơn ông N1, bà Q. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D vắng mặt lần thứ hai không rõ lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở để kết luận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở do hợp đồng đặc cọc bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 27/6/2014 được ký kết giữa ông Lương Văn N và ông Võ Thế N1, Lê Thị Q, Võ Thị Mỹ D là vô hiệu. Buộc ông N1, bà Q và bà D phải cùng liên đới chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng 1.100.000.000đ và số tiền mua thức ăn cho cá 190.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Lương Văn N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2014 giữa ông và ông Võ Thế N1, bà Lê Thị Q, bà Võ Thị Mỹ D. Buộc ông N1, bà Q, bà D trả lại tiền chuyển nhượng 1.100.000.000đ và buộc ông N1, bà Q trả số tiền mua thức ăn cho cá 190.000.000đ nên xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán hàng hóa*”. Bị đơn ông N1, bà Q có nơi cư trú tại ấp T, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ theo quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự hòa giải nhiều lần nhưng bị đơn đều vắng mặt không đến theo đúng thời gian đã triệu tập nên vụ án được đưa ra xét xử theo quy định.

[1.2] Về việc đương sự vắng mặt: Bị đơn ông Võ Thế N1, bà Lê Thị Q. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ D đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, cũng không có căn cứ cho việc vắng mặt của bị đơn là do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ các Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người này là có cơ sở.

[2] Về nội dung vụ án: Các bên ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 27/6/2014 và đến ngày 30/6/2014 thì lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu nhưng không có công chứng, chứng thực là vay phạm quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối tượng mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng là các thửa đất số: 610, 451, 492, tổng diện tích: 19.394m², tờ bản đồ số: 07 và số: 11, do hộ ông Võ Thế N1 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp T và ấp T, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Xét thấy, do để khấu trừ nợ mà các bên đi đến thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không xem xét hiện trạng đất ai đang quản lý sử dụng? Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể chấp cho tổ chức tín dụng nào chưa? nên đã dẫn đến việc không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Vì vậy, trường hợp này hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2014 của ông N và ông N1, bà Q, bà D là hợp đồng vô hiệu tại thời điểm giao kết hợp đồng do có đối tượng không thể thực hiện được căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“1. Trường hợp ngay khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này vô hiệu”*.

[3] Xét việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu đều có lỗi chủ quan của hai bên nên phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét đến lỗi để xem xét bồi thường thiệt hại là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu *“2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”* nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa buộc ông N1, bà Q trả cho ông N số tiền mua thức ăn cho cá là 119.000.000đ là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, các bên đều có thỏa thuận xác nhận nợ bằng giấy viết tay ngày 27/6/2014 và bị đơn cũng thừa nhận có nợ nguyên đơn là có thật nhưng lại không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên mua là vi phạm nghĩa vụ

được quy định tại Điều 440 Bộ luật Dân sự năm 2015: “1. Bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền theo thời hạn và mức tiền được quy định trong hợp đồng.”. Như vậy, đây là tình tiết, sự kiện chứng cứ không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả 190.000.000đ cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Từ những tình tiết, sự kiện đã phân tích tại các mục [3],[4],[5] nêu trên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2014 bị vô hiệu tại thời điểm giao kết hợp đồng do có đối tượng không thể thực hiện được điều có lỗi chủ quan của hai bên. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Buộc ông N1, bà Q, bà D cùng chịu trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn ông N tổng số tiền chuyển nhượng 1.100.000.000đ và buộc ông N1, bà Q trả 119.000.000đ tiền mua nợ thức ăn là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 5.000.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong. Xét lỗi làm phát sinh vụ kiện là do lỗi của bị đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí và có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền này được quy định tại các Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội.

[8] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Các Điều 4, 26, 35; 39, 147, 227, 228, 229, 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 119, 131, 408, 440 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 27, 30 và Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng tờ giấy viết tay có tiêu đề “*Tờ Thỏa Thuận*” ngày 27/6/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập theo mẫu không ghi ngày tháng vào năm 2014 được ký kết giữa ông Lương Văn N và ông Võ Thế N1, Lê Thị Q, Võ Thị Mỹ D là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc ông Võ Thế N1, bà Lê Thị Q, bà Võ Thị Mỹ D cùng liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Lương Văn N số tiền nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*).

3. Buộc ông Võ Thế N1, Lê Thị Q cùng liên đới chịu trách nhiệm trả cho tiền nợ thức ăn nuôi cá là 190.000.000 đồng (*Một trăm chín mươi triệu đồng*).

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả lãi suất phát sinh đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Thế N1, Lê Thị Q phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) để hoàn trả lại cho ông Lương Văn N.

5. Về án phí: Bị đơn ông Võ Thế N1, bà Lê Thị Q, bà Võ Thị Mỹ D phải nộp tổng số tiền là 45.300.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Thế N1, bà Lê Thị Q phải nộp 9.500.000 đồng (*Chín triệu năm trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Lương Văn N được nhận lại số tiền 4.750.000 đồng (*Bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007144 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được

quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 TP. Cần Thơ;
- VKSND H. Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS H. Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Ánh Đào