

Bản án số: 08/2023/DS-ST
Ngày: 22/02/2023
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 P, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Liêng Thị Hồng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. ông Nguyễn Hùng Phước

2. bà Nguyễn Thị Bích Liên

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thanh Thảo, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thanh Tuyền, Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2022 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 194/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Huỳnh Trung Q, sinh năm 1964, địa chỉ: ấp A, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: ông Võ Hà T2, sinh năm 1991, địa chỉ: X khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2021) – Có mặt.

Bị đơn: ông Lý Văn T, sinh năm 1974, địa chỉ: ấp B, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1982

Địa chỉ: Z đường N, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

2. bà Hà Thị E, sinh năm 1963 – Vắng mặt

3. bà Huỳnh Thị Thúy K, sinh năm 1991 – Vắng mặt

Cùng địa chỉ: ấp A, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bà E, bà K: ông Võ Hà T2, sinh năm 1991, địa chỉ: X khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2022) – Có mặt.

4. Văn phòng Công chứng J

Địa chỉ: W đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn – ông Huỳnh Trung Q trình bày: vào tháng 7/2020 ông vay của ông Lý Văn T số tiền 2.000.000 đồng, ông đưa ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05925 cấp ngày 23/10/2019 để làm tin. Đầu tháng 8/2020 ông liên hệ ông T trả tiền vay thì ông T yêu cầu ông đến Văn phòng Công chứng J để trả tiền và sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Tuy nhiên, do ông say rượu nên đã ký một văn bản mà không biết nội dung và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Cuối tháng 9/2020 ông T khởi kiện đòi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông mới biết bị lừa dối ký hợp đồng. Ông đã gửi đơn tố cáo nhưng Công an cho rằng tài sản chưa bị chiếm đoạt nên không khởi tố vụ án. Ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông và ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn S trình bày: vào ngày 13/01/2010 ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Huỳnh Trung Q diện tích 286m² với giá 90.000.000 đồng, đến ngày 05/9/2019 ông nhận chuyển nhượng thêm phần đất này ngang 06m dài đến kênh thủy lợi. Hai bên có lập giấy tay, chưa làm thủ tục tách thửa sang tên. Ông không có ý kiến trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định pháp luật về tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ. Về nội dung vụ án, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông T ngày 07/8/2020 về chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết, có công chứng, nguồn gốc đất của ông Q nhận thừa kế; về nội dung hợp đồng không trái mục đích, thời hạn, chủ sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng thì ông Q giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T không đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, không có chứng cứ thể hiện việc giao nhận tiền, không có thỏa thuận về nhà, cây trồng, tài sản gắn liền với đất, một phần

đất đã chuyển nhượng cho ông Sáu từ năm 2019. Vì vậy, bản chất giao dịch giữa ông Q và ông T là vay tiền, nguyên đơn khởi kiện có căn cứ, đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 24/6/2021 ông Huỳnh Trung Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông và ông Lý Văn T; ông T có nơi cư trú tại ấp B, xã G, huyện P, vì vậy Tòa án nhân dân huyện P đã thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Bị đơn Lý Văn T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, do đó vụ án không tiến hành hòa giải được. Tòa án đưa vụ án ra xét xử ngày 13/01/2023, ngày 22/02/2023 nhưng bị đơn không đến tham dự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông Q và ông T được công chứng tại Văn phòng Công chứng J đúng hình thức theo quy định pháp luật. Ông T từng khởi kiện yêu cầu ông Q giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất nhưng sau đó không nộp tạm ứng án phí nên Tòa án nhân dân huyện P đã trả lại đơn khởi kiện. Sau đó ông Q khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng vì ông cho rằng giữa hai bên không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Ông Q khai tháng 7/2020 ông vay của ông T số tiền 2.000.000 đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05925 cho ông T để làm tin sẽ trả nợ. Ngày 07/8/2020 ông trả số tiền 10.000.000 đồng cho ông T nhưng ông T yêu cầu ông đến Văn phòng Công chứng J, do ông đã uống rượu nên ký tên để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không biết là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 300.000.000 đồng. Văn phòng Công chứng J từ chối tham gia tố tụng nên không xác định được thời điểm ông Q ký hợp đồng có đang say rượu, có được giải thích về quyền và nghĩa vụ khi ký hợp đồng hay không? Tuy nhiên, theo hợp đồng thì hai bên tự thực hiện việc thanh toán số tiền 300.000.000 đồng, Văn phòng Công chứng không chứng kiến. Tại đơn khởi kiện ngày 07/9/2020 ông T nêu đã giao tiền đầy đủ nhưng không cung cấp biên nhận việc giao số tiền này. Mặt khác, hợp đồng có thỏa thuận ông Q giao thửa đất 440 và giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông T vào thời điểm sau khi ký hợp

đồng; nhưng thực tế ông T lại giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông Q. Như vậy, lời khai của nguyên đơn là có cơ sở về việc ông trả tiền và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Ông Q thừa nhận có việc vay tiền của ông T và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, nhưng hiện nay ông T vắng mặt trong các lần hòa giải, xét xử nên không cung cấp giấy tờ, biên nhận chứng minh giao dịch giữa hai bên. Ngày 07/8/2020 ông T ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không xem đất thực tế, không xác định được ranh giới, mốc giới thửa đất, tài sản trên đất..., hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên vẫn chưa có hiệu lực. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông T là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác giữa hai bên, vì vậy hợp đồng này vô hiệu.

[6] Do ông T không có ý kiến hay văn bản thể hiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện cho đương sự khi có yêu cầu.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn chịu án phí không giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và chi phí đo đạc, định giá.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 124, Điều 500, Điều 503 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông Huỳnh Trung Q với ông Lý Văn T vô hiệu.

Ổn định cho ông Huỳnh Trung Q quyền sử dụng đất thửa 440, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.182,2m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05925 cấp ngày 23/10/2019 cho ông Huỳnh Trung Q. Đất tại ấp A, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 51/TTKTTNMT ngày 10/8/2022 của Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Tách phần giải quyết bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020 giữa ông Huỳnh Trung Q với ông Lý Văn T

do vô hiệu thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu khởi kiện.

Chi phí đo đạc, định giá: bị đơn nộp 5.000.000 đồng; nguyên đơn đã đóng tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 5.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn nộp 300.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0007094 ngày 14/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trong 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 theo quy định tại các Điều 6, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. P;
- THA H. P;
- Lưu (HS - 2b).

Liêng Thị Hồng Hoa