

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẢNG BOM
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 18/2023/DS-ST

Ngày: 26/4/2023

V/v: “*Tranh chấp về giao dịch dân sự liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM - TỈNH ĐỒNG NAI**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tạ Văn Đài.
Ông Đặng Quang Hoạch.
- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hữu Tình – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp về giao dịch dân sự liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 190/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm: 1977.
Địa chỉ: 051A, KDC A, khu phố 1, phường A, thành phố B, tỉnh Đ.
Chị H ủy quyền cho anh Lê Việt D, sinh năm: 1991.
Địa chỉ: Số 6 đường N, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ (hợp đồng ủy quyền ngày 25/5/2021).
- Bị đơn: Ông Bùi Minh H, sinh năm: 1941
Địa chỉ: Số 34, ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh Đ.
Ông H ủy quyền cho ông Bùi Minh Hồng H, sinh năm: 1966, địa chỉ: Số 34, ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh Đ (giấy ủy quyền ngày 15/6/2021).
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm: 1980, địa chỉ: 051A, KDC A, khu phố 1, phường A, thành phố B, tỉnh Đ.
(các đương sự vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, các biên bản có trong hồ sơ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – anh Lê Việt D trình bày:

Ngày 29/3/2017, chị H và ông H có ký văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, qua đó ông H đồng ý chuyển nhượng lại cho chị H phần diện tích đất 78.418m² thuộc các thửa số 312, 336, 991, 992, 993 tờ bản đồ số 2 xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Theo thỏa thuận giá chuyển nhượng là 7.800.000.000 (bảy tỷ tám trăm triệu) đồng, việc thanh toán chia làm 02 đợt, cụ thể như sau:

Đợt 1: Chị H đã thanh toán số tiền 4.400.000.000 (bốn tỷ bốn trăm triệu) đồng.

Đợt 2: Trong vòng từ 3 đến 6 tháng sau khi nhận tiền đợt 1 thì chị H phải thanh toán tiếp số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Ngày chị H hoàn tất thủ tục xin công nhận quyền sử dụng đất hoặc khi có quyết định chính thức về việc các thửa đất được bồi thường, hỗ trợ bồi thường khi nhà nước thu hồi thì chị H trả nốt số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, tại văn bản thỏa thuận, ông H cam kết với bất kỳ lý do gì cũng không tự ý đơn phương chấm dứt và hủy bỏ văn bản thỏa thuận, trong bất kỳ trường hợp nào thì ông H luôn xác nhận chị H được thụ hưởng số tiền bồi thường, hỗ trợ bồi thường, tái định cư và các khoản được nhận từ các đơn vị liên quan khi đất bị thu hồi. Tuy nhiên, ông H không thực hiện đúng các nội dung tại văn bản thỏa thuận, ông H trực tiếp nhận tiền bồi thường do cơ quan nhà nước chi trả.

Nên chị H khởi kiện yêu cầu tuyên văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2017 về việc nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 78.418m² thuộc các thửa 312, 336, 991, 992, 993 tờ bản đồ số 2 xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom giữa chị H với ông H là vô hiệu; yêu cầu ông H trả lại số tiền 4.400.000.000 (bốn tỷ bốn trăm triệu) đồng mà chị H đã thanh toán cho ông H.

- Tại biên bản làm việc ngày 17/6/2021, đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Ông Bùi Minh Hồng H trình bày:

Về nguồn gốc các thửa đất 312, 336, 991, 992, 993 tờ bản đồ số 2 xã Đông Hòa: Các thửa đất này do Hạt Lâm nghiệp Trảng Bom giao cho ông H quản lý, đến năm 1989 giải thể tập đoàn thì ông H, bà Đỗ Thị L (vợ ông H) đã trả tiền cho các chủ đất để quản lý từ đó đến nay. Hiện nay các thửa đất đã bị thu hồi và ông H, bà L đã nhận được một phần tiền bồi thường; các thửa đất này cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 29/3/2017, chị H và ông H có ký văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, qua đó ông H đồng ý chuyển nhượng lại cho chị H phần diện tích đất 78.418m² thuộc các thửa số 312, 336, 991, 992, 993 tờ bản đồ số 2 xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Theo thỏa thuận giá chuyển nhượng là 7.800.000.000 (bảy tỷ tám trăm triệu) đồng, việc thanh toán chia làm 02 đợt, cụ thể như sau:

Đợt 1: Chị H đã thanh toán số tiền 4.400.000.000 (bốn tỷ bốn trăm triệu) đồng.

Đợt 2: Trong vòng từ 3 đến 6 tháng sau khi nhận tiền đợt 1 thì chị H phải thanh toán tiếp số tiền 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng.

Ngày chị H hoàn tất thủ tục xin công nhận quyền sử dụng đất hoặc khi có quyết định chính thức về việc các thửa đất được bồi thường, hỗ trợ bồi thường khi nhà nước thu hồi thì chị H trả nốt số tiền còn lại là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Tuy nhiên, sau khi ký thỏa thuận thì ông H chỉ nhận tiền cọc là 500.000.000 đồng. Nên đối với yêu cầu khởi kiện của chị H, ông H chỉ đồng ý tuyên văn bản thỏa thuận ký ngày 29/3/2017 giữa ông H với chị H là vô hiệu; còn đối với yêu cầu ông H trả số tiền 4.400.000.000 (bốn tỷ bốn trăm triệu) đồng thì ông H không đồng ý, ông H chỉ đồng ý trả 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền cọc đã nhận.

- Tại bản tự khai ngày 12/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Long trình bày:

Anh là chồng của chị Nguyễn Thị Mỹ H và anh thống nhất với trình bày của chị H.

Tiền chuyển nhượng là tiền chung của vợ chồng nhưng anh không có yêu cầu gì trong vụ án và anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H về việc yêu cầu tuyên Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2017 về việc nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 78.418m² thuộc các thửa 312, 336, 991, 992, 993 tờ bản đồ số 2 xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom giữa chị H với ông H là vô hiệu; yêu cầu ông H trả lại số tiền 4.400.000.000 (bốn tỷ bốn trăm triệu) đồng mà chị H đã thanh toán cho ông H.

Ngày 14/12/2022, anh Long có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thủ tục hòa giải, thời hạn xét xử, quyết định xét xử, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng; việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được Tòa án thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đơn khởi kiện của chị H là có cơ sở vì bị đơn thừa nhận ký Văn bản thỏa thuận ngày 29/3/2017 và đồng ý tuyên văn bản thỏa thuận này vô hiệu, đồng thời bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chỉ nhận 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền cọc. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Chị Nguyễn Thị Mỹ H nộp đơn khởi kiện yêu cầu yêu cầu tuyên Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2017 về việc nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 78.418m² thuộc các thửa 312, 336, 991,

992, 993 tờ bản đồ số 2 xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom giữa chị H với ông Bùi Minh H, sinh năm: 1941, địa chỉ: Số 34, ấp Hòa Bình, xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu; yêu cầu ông H trả lại số tiền 4.400.000.000 (bốn tỷ bốn trăm triệu) đồng nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì quan hệ là “*Tranh chấp về giao dịch dân sự liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Chị Nguyễn Thị Mỹ H nộp đơn đúng trình tự thủ tục nên được thụ lý, giải quyết.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt; ông Bùi Minh Hồng Hà đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Bà Đỗ Thị Lương là vợ ông Bùi Minh H, đối với các thửa đất liên quan đến việc chuyển nhượng thì trong Văn bản thỏa thuận ngày 29/3/2017 có ghi diện tích đất giao cho ông H và bà Lương quản lý sử dụng dụng, tuy nhiên đối tượng tranh chấp trong vụ án là giao dịch vô hiệu và chị H chỉ yêu cầu ông H trả lại tiền cọc; mặt khác bà Lương cũng không ký vào Văn bản thỏa thuận; nên quyền lợi, nghĩa vụ của bà Lương không bị ảnh hưởng, từ đó Hội đồng xét xử không triệu tập bà Đỗ Thị Lương tham gia tố tụng.

[3] Về yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của chị H về việc tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 29/3/2017 là vô hiệu nhận thấy:

Tại văn bản trả lời số 5098/TNMT ngày 23/11/2022 của Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Trảng Bom có nội dung: Các thửa đất số 336, 991, 992, 993 tờ bản đồ số 02 (cũ) xã Đông Hòa, huyện Trảng Bom nằm trong diện tích 10 ha đất gia đình ông Bùi Minh H hợp đồng trồng rừng năm 1986, đã được UBND huyện Trảng Bom thu hồi tại Quyết định số 436/QĐ-UBH ngày 29/5/1996 và đã phê duyệt phương án bồi thường theo Quyết định số 3699/QĐ-UBND huyện ngày 15/8/2019 của UBND huyện Trảng Bom. Còn đối với thửa 312 tờ bản đồ số 2 (cũ) xã Đông Hòa diện tích 5.882m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Minh vào năm 1996.

Như vậy, việc chị H ông H giao dịch các thửa đất khi đã có quyết định thu hồi và có thửa đất ông H không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai “*Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng...*”, khoản 7 Điều 170 “*Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất...*” và khoản 11 Điều 3 Luật đất đai 2013, nên theo Điều 123 Bộ luật dân sự 2015 thì Văn bản thỏa thuận ngày 29/3/2017 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Đồng thời, các đương sự thống nhất tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 29/3/2017 là vô hiệu.

Từ những căn cứ trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của chị H là có cơ sở nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 29/3/2017 vô hiệu.

[3.2] Hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu:

Xét thấy chị H yêu cầu ông H trả lại số tiền cọc 4.400.000.000 (bốn tỷ bốn trăm triệu) đồng nhận thấy:

Tại văn bản thỏa thuận ngày 29/3/2017 và vi bằng lập cùng ngày, phân chữ ký tên Bùi Minh H có ghi nội dung “*Tôi đã nhận đủ số tiền 4.400.000.000 (bốn tỷ bốn trăm triệu đồng)*”. Đối với nội dung này, các bên đương sự đều thừa nhận nội dung văn bản và chữ ký chữ viết của mình; tuy nhiên đại diện theo ủy quyền của ông H cho rằng ông H chỉ nhận số tiền cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và chỉ đồng ý trả số tiền này, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc chỉ nhận số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Như vậy, trình bày của bị đơn là không có căn cứ, nên chấp nhận yêu cầu trả lại cọc của nguyên đơn theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, ông H phải chịu án phí theo quy định; hoàn trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 220, 227, Điều 228, 264 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, 131 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 188, khoản 7 Điều 170, khoản 11 Điều 3 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 chị Nguyễn Thị Mỹ H về việc: “*Tranh chấp giao dịch dân sự liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Bùi Minh H.

1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận ký ngày 29/3/2017 giữa chị Nguyễn Thị Mỹ H và ông Bùi Minh H là vô hiệu.

2. Buộc ông Bùi Minh H phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Mỹ H số tiền cọc đã nhận là 4.400.000.000 (bốn tỷ bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông Bùi Minh H phải chịu án phí sơ thẩm là 112.400.000

(một trăm mười hai triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả chị Nguyễn Thị Mỹ H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0006447 ngày 22/02/2021 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

5. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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:

- TAT, THA, VKS;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Hương