

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN D
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 05a/2020/DS-ST
Ngày 15-9-2020
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN D THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Quang Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Kim D

Ông Đỗ Kim Hiệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Trà My- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2019/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp kiện đòi tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 540/2020/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 582/2020/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị T và ông Phạm Văn K; nơi cư trú: Số 62, B 2, phường Đ 2, quận H, thành phố Hải Phòng. Ông Phạm Văn K ủy quyền cho bà Đỗ Thị T (theo giấy ủy quyền ngày 14-9-2020); bà T có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn Q và bà Vũ Thị H; nơi cư trú: Tổ 11, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung Ch – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Do có quen biết nên năm 2004 ông Trần Văn Q là bà Vũ Thị H có bán cho nguyên đơn 02 lô đất thuộc Dự án khu du lịch sinh thái tại khu vực sông Riêng thuộc xã H, huyện Kiến Thụy (nay là phường H, quận D), thành phố Hải Phòng với giá 500.000đồng/m². Ông Q đưa cho nguyên đơn xem 1 sơ đồ vẽ dự án và nguyên đơn đã chọn 02 lô số 9 và lô số 10. Hai bên thống nhất giá hai lô là 200 triệu đồng và công san lấp là 20 triệu đồng, tiền công san lấp sẽ đưa sau khi nhận mặt bằng. Sau khi chọn lô đất xong ông Q có dẫn lên mái nhà chỉ vị trí hai lô đất cho nguyên đơn xem, nguyên đơn chỉ nhìn thấy cọc tre và thuyền, việc có hút bùn hay không nguyên đơn không nhìn thấy. Sau khi thỏa thuận xong nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 1000 USD, sau đó vài hôm đặt cọc tiếp 40 triệu đồng. Các bên đặt cọc có giấy biên nhận tiền. Tổng số tiền đặt cọc quy đổi ra là hơn 50 triệu đồng. Sau khi đặt cọc bị đơn nói là 6 tháng sau sẽ bàn giao mặt bằng và bị đơn sẽ là người thực hiện. Đến cuối tháng 6/2004, bị đơn có thông báo là đã làm xong giấy tờ và yêu cầu nguyên đơn trả nốt tiền, bị đơn có đưa cho nguyên đơn 02 bộ hồ sơ sử dụng đất gồm trích đo, biên bản xác định mốc giới, hợp đồng chuyển nhượng (có xác nhận của UBND xã nhưng không có chữ ký người bán), phiếu thu ngân sách xã. Sau khi cầm 02 bộ hồ sơ sử dụng đất, nguyên đơn đã giao nốt số tiền còn lại. Tổng cộng số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn 3 lần là 200 triệu đồng và cầm 2 bộ hồ sơ. Nguyên đơn không biết ông Trần Tăng D và ông Phạm Văn T là ai. Nguyên đơn chỉ biết mua đất của bị đơn và giao tiền cho bị đơn. Từ khi mua đất đến nay đã nhiều lần nguyên đơn gặp, gọi điện yêu cầu bị đơn bàn giao đất nhưng bị đơn tìm đủ mọi lý do để không giao đất. Do không nhận được đất nên nguyên đơn đã tố giác ông Q bà H có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đến công an quận D. Ngày 17/12/2016, Công an quận D đã ban hành thông báo kết quả giải quyết tố giác tội phạm với nội dung không khởi tố vụ án hình sự do không đủ căn cứ kết luận hành vi của ông Q và bà H phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền 200 triệu đồng và lãi suất theo quy định của nhà nước từ năm 2004 đến tháng 12/2019 là 350 triệu đồng do không nhận được đất. Tổng cộng cả gốc và lãi là 550 triệu đồng.

Tại quá trình chuẩn bị xét xử, bị đơn là bà Vũ Thị H trình bày: Gia đình bà và nguyên đơn có quen biết nhau. Năm 2004, nguyên đơn có nhu cầu mua đất ở nên có nhờ vợ chồng bà giới thiệu. Khi đó vợ chồng bà có được biết Ủy ban nhân dân xã H, huyện Kiến Thụy đang triển khai dự án du lịch sinh thái có hợp thức hóa đất cho một số hộ dân. Ông Trần Tăng D, ông Phạm Văn T có hai lô đất ở thửa số 1347 tờ bản đồ số 03 thuộc xã H, huyện Kiến Thụy (nay là phường H, quận D) không có nhu cầu sử dụng nên muốn bán. Vợ chồng bà đã giới thiệu cho nguyên đơn, giữa nguyên đơn và ông D, ông T đã thỏa thuận mua bán 2 lô đất trên với giá

200 triệu đồng. Vợ chồng ông bà chỉ là người mua bán hộ chứ không có đất để bán. Ông K và bà T có đưa tiền cho vợ chồng ông bà làm nhiều lần với tổng số tiền là 200 triệu đồng có viết giấy biên nhận, số tiền này ông bà đã giao nộp cho Ủy ban nhân dân xã, còn thủ tục mua bán chuyển nhượng là do UBND xã thực hiện, ông bà không biết, ông bà chỉ cầm tiền của nguyên đơn để nộp hộ. Nay nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền, ông bà không đồng ý vì số tiền trên ông bà chỉ là người đi nộp hộ tiền mua đất cho nguyên đơn.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND phường H có ý kiến: UBND phường H không lưu giữ bất kỳ tài liệu nào liên quan đến dự án khu du lịch sinh thái sông Riêng và cũng không có tài liệu, chứng từ nào thể hiện việc ông Q, bà H nộp 200 triệu cho UBND xã H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận D cũng đã yêu cầu các bên cung cấp giao nộp tài liệu chứng cứ. Tòa án đã quyết định yêu cầu bị đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh việc đã nộp số tiền 200 triệu đồng cho UBND xã H (nay là phường H) nhưng hết thời hạn mà bị đơn không cung cấp được các tài liệu chứng cứ.

Tòa án nhân dân quận D cũng tiến hành xác minh thu thập tài liệu chứng cứ tại UBND phường H và tại Công an quận D. Các tài liệu thu thập được thể hiện có việc ông Q và bà H đứng ra giao dịch với ông K và bà T và làm giấy tờ chuyển nhượng 02 lô đất mang tên Phạm Văn T và Trần Tăng D sang tên bà Đỗ Thị T và ông Phạm Văn K với giá 200 triệu đồng. Hồ sơ chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã H và không có chữ ký của người bán.

Tại cơ quan điều tra công an quận D, ông Q khẳng định bán hộ quyền sử dụng đất cho ông Lưu và đã chuyển số tiền trên cho ông Lưu.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên những lời trình bày tại giai đoạn chuẩn bị xét xử và đề nghị buộc bị đơn phải trả cho vợ chồng bà số tiền 200 triệu đồng và tiền lãi khoảng 700 triệu đồng tính từ năm 2004 đến nay với lãi suất 10% năm và lãi suất quá hạn là 150%.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự đối với các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 200 triệu đồng nguyên đơn đã đưa để mua đất. Ngoài ra còn đề nghị án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là bà Đỗ Thị T và ông Phạm Văn K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là ông Trần Văn Q là bà Vũ Thị H phải trả cho ông bà số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh do bị đơn không thực hiện được việc giao đất mà bị đơn đã đứng ra thay người có đất bán cho ông bà, do đó đây là vụ án tranh chấp về giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng của ông Phạm Văn T và Trần Tăng D là người có tên trong 02 hợp đồng chuyển nhượng đất song không có chữ ký, Nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với ông T và ông D. Mặt khác các lời trình bày của bị đơn cũng thể hiện việc nhận các giấy tờ hồ sơ hai thửa đất đều thông qua ông Lưu nguyên chủ tịch xã H. Do đó HĐXX xác định ông T và ông D không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án nhân dân quận D đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn song bị đơn vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND phường H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại điều 227 và điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[4] Qua lời trình bày của các đương sự và các tài liệu đương sự giao nộp và do tòa án thu thập được có đủ căn cứ xác định năm 2004, giữa Nguyên đơn và bị đơn đã có thỏa thuận bị đơn là ông Trần Văn Q là bà Vũ Thị H bán hộ người có đất (theo bị đơn trình bày là ông Lưu) cho nguyên đơn 02 lô đất tại Toàn Thắng, xã H, huyện Kiến Thụy nay là phường H, quận D, thành phố Hải Phòng với giá 200.000.000 đồng. Nguyên đơn là ông bà K, T đã được bị đơn là ông Q chuyển cho 02 bộ hồ sơ sử dụng đất gồm trích đo diện tích đề nghị chuyển nhượng đất; biên bản xác định mốc ranh giới, mốc giới thửa đất; hợp đồng chuyển nhượng đất. Tất cả giấy tờ này có xác nhận của UBND xã H, trong hợp đồng chuyển nhượng đất không có chữ ký của người bán cũng như giá tiền. Sau khi nhận được 02 bộ hồ sơ nói trên, nguyên đơn đã ký vào phần người mua và đã đưa đủ số tiền cho bị đơn là ông Q, bà H. Đến nay nguyên đơn vẫn chưa nhận được đất và trên thực tế không có hai thửa đất trên do dự án du lịch sinh thái sông Riêng không được cấp có thẩm quyền phê duyệt và việc hợp thức hóa đất của UBND xã H là trái quy định của pháp luật.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận giữa ông Q, bà H với nguyên đơn là giao dịch dân sự về việc thực hiện một công việc cụ thể là ông Q, bà H chuyển nhượng hộ người có hai thửa đất đứng tên Phạm Văn T và Trần Tăng D cho ông K và bà T. Việc thỏa thuận giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện; ông bà H, Q đã nhận đủ tiền từ ông K và bà T thể hiện bằng giấy biên nhận ngày 15/6/2004 và do đó phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên, tuy nhiên đến nay ông bà K T vẫn chưa nhận được đất. Như vậy giao dịch chưa được thực hiện xong và phát sinh tranh chấp nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 bộ luật Dân sự 2015 áp dụng các quy định của Bộ luật 2015 để giải quyết.

[6] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Trần Văn Q và bà Vũ Thị H phải trả cho ông bà số tiền 200.000.000đồng ông bà đã đưa để mua đất: Việc ông Q, bà H nhận đứng ra chuyển nhượng hộ hai thửa đất đứng tên Phạm Văn T và Trần Tăng D làm phát sinh nghĩa vụ theo quy định tại điều 274 Bộ Luật dân sự. Theo sự thỏa thuận của các bên, ông bà K T đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông bà Q H, song đến nay vẫn chưa nhận được đất. Như vậy ông bà Q H đã vi phạm nghĩa vụ của mình đó là phải giao đất cho ông bà K T. Qua lời khai của ông Q tại cơ quan điều tra và lời khai của bà H tại tòa án cho rằng ông bà chỉ là người đứng ra mua hộ nguyên đơn và đã chuyển tiền mua đất cho UBND xã (cụ thể là ông Lưu nguyên chủ tịch UBND xã H) việc thủ tục mua bán chuyển nhượng do UBND xã thực hiện nên ông bà không chấp nhận yêu cầu đòi lại tiền và lãi phát sinh của ông bà K T. Tòa án đã ra quyết định yêu cầu ông bà Q H giao nộp các tài liệu chứng cứ chứng minh việc đã nộp số tiền 200 triệu đồng cho UBND xã H (hoặc ông Lưu), song quá thời hạn cung cấp tài liệu chứng cứ ông bà Q H vẫn không giao nộp, không có ý kiến gì. Do đó, ông bà Q H phải chịu hậu quả của việc không cung cấp được tài liệu chứng cứ. Mặt khác UBND phường H cũng có ý kiến là đến hiện tại không có bất cứ tài liệu chứng từ nào thể hiện việc ông Q, bà H đã nộp số tiền 200 triệu đồng cho UBND xã H. Do đó căn cứ quy định tại điều 356 Bộ luật dân sự cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Q, bà H phải có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản là quyền sử dụng đất theo như các bên thỏa thuận là 200 triệu đồng cho ông bà K, T do không giao được vật như thỏa thuận. Sau này nếu ông Q bà H có các tài liệu chứng minh và có yêu cầu đối với số tiền 200 triệu theo ông bà trình bày đã nộp cho UBND xã H nay là UBND phường H sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[7] Về yêu cầu buộc bị đơn phải trả khoản tiền lãi phát sinh từ 200 triệu đồng cụ thể là 700 triệu đồng trong thời gian từ năm 2004 đến nay. Hội đồng xét xử xét thấy, thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn không phải là thỏa thuận vay mượn tài sản. Mặt khác, trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng 02 hai thửa đất đứng tên Phạm Văn T và Trần Tăng D không có chữ ký của người bán là vi phạm quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Ông bà K T trình bày do có xác nhận của UBND xã H nên tin tưởng ông bà K T vẫn chấp nhận. Việc xác nhận của UBND về việc chuyển nhượng chỉ về mặt thủ tục pháp luật không thể hiện ý chí của người chuyển nhượng, do đó ông bà K T cũng có lỗi trong việc nhận chuyển nhượng. Bên cạnh đó, thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn cũng không có thỏa thuận về trách nhiệm dân sự khi không thực hiện được. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền 200 triệu đồng được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn phải chịu án phí về yêu cầu buộc bị đơn phải trả tiền lãi do không được chấp nhận song do ông K bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí cho ông K, bà T.

[9] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 165, điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688, 116, 274, 356 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Phí và Lệ phí; Điều 9, Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T và ông Phạm Văn K buộc ông Trần Văn Q và bà Vũ Thị H phải hoàn trả cho bà Đỗ Thị T và ông Phạm Văn K số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền mà ông Trần Văn Q và bà Vũ Thị H phải thi hành cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông Trần Văn Q và bà Vũ Thị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Trần Văn Q và bà Vũ Thị H phải trả khoản tiền lãi là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

3. Về án phí: Ông Trần Văn Q và bà Vũ Thị H phải nộp 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đỗ Thị T và ông Phạm Văn K.

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án bà Đỗ Thị T và ông Phạm Văn K có quyền kháng cáo. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ ông Q, bà H, Ủy ban nhân dân phường H, quận D, thành phố Hải Phòng có quyền kháng cáo.

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 thoả 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận D;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận D;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Quang Trung