

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **42B/2022/DS-ST**
Ngày 27/6/2022
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 THÀNH PHỐ BẾN TRE, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Thuở.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Ngọc Hồng

2. Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa:

Bà Lư Ngọc Thiên An – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2021/TLST- DS ngày 18 tháng 01 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2022/QĐXX-ST ngày 04 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2022/QĐST-DS ngày 05/5/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 97/2022/QĐST-DS ngày 03/6/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Nguyên C, sinh năm 1985.

Địa chỉ: D15/19U, Võ Văn Vân, ấp 4, xã V, huyện B, thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn : Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1972. Địa chỉ: 81C đường 24, khu phố 11, phường B, quận Bình T, Tp. H

Bị đơn: Ông Lê Phúc Hiền P, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 338C, khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh B

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 30 Lô O CXVH Bến Vân Đồn, phường 9, quận 4, Tp. H

(Tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/01/2019 ông Lê Nguyễn C và ông Lê Phúc Hiền P có lập văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông C nhận chuyển nhượng của ông P thửa đất có diện tích là 170 m², ngang 10 mét, dài 17 mét, là một phần thửa đất số 95, tờ bản đồ số 22 tại xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giá trị chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Nguồn gốc phần đất chuyển nhượng là của ông P nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng bởi hợp đồng sang nhượng lập ngày 07/12/2010 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hạnh Nam ngày 09/12/2010. Từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay ông P đã nhận đủ tiền của ông C là 320.000.000 đồng, trước đó ngày 19/01/2019 ông P đã nhận cọc 15.000.000 đồng, như vậy đến ngày 22/01/2019 ông P đã nhận đủ số tiền 320.000.000 đồng của ông C nhưng ông P không thực hiện các thủ tục theo quy định để ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng nêu trên.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận về đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2019 giữa ông Lê Nguyễn C và ông Lê Phúc Hiền P là vô hiệu. Buộc ông P trả lại cho ông C số tiền 320.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Phúc Hiền P không đến Tòa án, đồng thời không có gửi văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không có lời trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Cẩm H không đến Tòa án, đồng thời không có gửi văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp của những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án giải quyết vụ án là không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyễn C, tuyên hợp văn bản văn bản thỏa thuận về đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2019 giữa ông Lê Nguyễn C và ông Lê Phúc Hiền P là vô hiệu. Buộc ông P trả lại cho ông C số tiền 320.000.000 đồng, ghi nhận việc ông C không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các

đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát thành phố Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự tham gia của các đương sự:

- Bị đơn ông Lê Phúc Hiền P đã được Tòa án đã triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Theo văn bản văn bản thỏa thuận về đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2019 giữa ông Lê Nguyên C và ông Lê Phúc Hiền P thì ông P có địa chỉ tại 338C, khu phố 6, phường Phú Khương, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre nhưng ông P đã thay đổi nơi cư trú và không thông báo địa chỉ mới cho ông C, do đó có đủ cơ sở xác định ông P đã cố tình giấu địa chỉ. Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt ông P theo quy định của theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/HĐTP-TANDTC ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm H được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt bà Hồng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Theo văn bản văn bản thỏa thuận về đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2019 giữa ông Lê Nguyên C và ông Lê Phúc Hiền P, ông P có địa chỉ tại 338C, khu phố 6, phường Phú Khương, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre nên Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nội dung vụ án: Vào ngày 22/01/2019 giữa ông Lê Phúc Hiền P và ông Lê Nguyên C có ký văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 95, tờ bản đồ số 22 tại xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích 170m² (ngang 10 mét, dài 17 mét), giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Ông P đã nhận đủ số tiền 320.000.000 đồng, cụ thể ngày 19/01/2019 nhận 15.000.000 đồng, ngày 22/01/2019 nhận 305.000.000 đồng (có lập vi bằng số 925/2019/VB-TPL). Tuy nhiên, sau khi nhận đủ tiền cho đến nay ông P không giao đất và thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa 95, tờ bản đồ số 22 diện tích 170m² cho ông C đúng như thỏa thuận. Tại văn bản thỏa thuận ngày 22/01/2019 thể hiện nội dung là “Đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng thực chất đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa 95, tờ bản đồ số 22 do bà Nguyễn Thị Cẩm H đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất này bà Hồng chuyển nhượng cho ông P vào ngày 07/12/2010, hai bên chỉ thỏa thuận giấy tay, không thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất nên tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông C, ông P chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với đất chuyển nhượng nên ông P không đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Phúc Hiền P và ông Lê Nguyên C đối với thửa 95, tờ bản đồ số 22 diện tích 170 m² là không đúng theo quy định của pháp luật về hình thức và vi phạm điều cấm của luật nên giao dịch giữa ông C và ông P là vô hiệu. Do đó, yêu

cầu khởi kiện của ông C về việc tuyên bố văn bản thỏa thuận về việc “Đặt cọc – chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 22/01/2019 vô hiệu là có căn cứ.

[4] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Lê Phúc Hiền P đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 320.000.000 đồng nhưng chưa bàn giao đất cho ông Lê Nguyên C, ông C chưa vào quản lý sử dụng thửa đất trên nên chỉ buộc ông P phải trả lại cho ông C số tiền 320.000.000 đồng.

[5] Về xác định lỗi gây thiệt hại để bồi thường thấy rằng ông C biết thời điểm các bên tiến hành giao dịch với nhau thì ông P chưa phải là chủ sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý thực hiện giao dịch. Ông P biết việc mình chưa có quyền sử dụng đất nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông C. Do đó các bên đều có lỗi như nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Sơn là đại diện theo ủy quyền của ông Lê Nguyên C có ý kiến là không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, chỉ yêu cầu ông P trả lại tiền chuyển nhượng, xét yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, không trái với pháp luật nên ghi nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của ông Lê Nguyên C được chấp nhận nên ông Lê Phúc Hiền P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[7] Các đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 119, 123, 129, 131, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyên C về việc yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận về đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2019 giữa ông Lê Nguyên C và ông Lê Phúc Hiền P là vô hiệu.

- Buộc ông Lê Phúc Hiền P trả cho ông Lê Nguyên C số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ghi nhận việc ông Lê Nguyên C không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với ông Lê Phúc Hiền P.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lê Phúc Hiền P phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí.

- Hoàn trả cho ông Lê Nguyên C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.000.000 (Tám triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005355 ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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 tỉnh Bến Tre
- VKSND Tp. Bến Tre
- Chi cục THADS Tp. Bến Tre
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Thanh Thuở

