

Bản án số: 125/2022/DS-ST
Ngày: 12-8-2022
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 HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Quyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Kiều Loan.
2. Bà Nguyễn Thị Rạt.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thoa – Thư ký, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 198/2021/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 178/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trịnh Văn B, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (giấy uỷ quyền ngày 20/11/2021) (có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Văn K, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Nguyễn H L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 24/46, khu phố B, phường T, Quận 12, TP.HCM (có mặt).

2/Ông Trương Tuấn Kh, sinh năm 1964

Địa chỉ: 483/10/2, đường T1, phường T2, TP.HCM (có mặt).

3/Ông Trương Minh T, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An (có mặt).

4/Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 40/4, L, phường T, quận Tân Phú, TP.HCM (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/4/2021, ông Trịnh Văn B đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S trình bày như sau:

Thông qua sự quen biết bà S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn K, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 22, diện tích 130m², loại đất lúa, giá chuyển nhượng 350.000.000đ. Vì tin tưởng ông K nên khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay, bà S không xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như không kiểm tra thửa đất. Sau khi giao tiền đủ cho ông K, bà S mới phát hiện thửa đất không phải do ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông K cũng không có đất để giao cho bà S. Bà S đã yêu cầu ông K trả lại số tiền đã nhận của bà S nhưng ông K không trả. Nay ông đại diện cho bà S yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà S, yêu cầu ông K trả lại cho bà S số tiền 350.000.000đ, không yêu cầu vợ của ông K liên đới vì bà S chỉ biết ông K là người nhận tiền, bà S không biết vợ của ông K. Đối với yêu cầu phạt cọc 350.000.000đ ông rút lại, không yêu cầu phần này. Còn việc ông K hùn mua đất của nhiều người bà S không biết những người này cũng như không biết việc hùn mua đất của ông K, bà S cũng không biết bà X là ai.

Bị đơn ông K trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Diện tích đất mà ông chuyển nhượng cho bà S là ông hùn với ông Tr, ông Kh, ông L nhận chuyển nhượng từ bà X với hình thức ký hợp đồng giấy tay, giá trị nhận chuyển nhượng là 250.000.000đ. Nguồn gốc thửa đất là bà H nhận chuyển nhượng từ bà Minh, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà H chuyển nhượng cho bà X bằng hợp đồng giấy tay, bà X chuyển nhượng lại cho ông cũng bằng hợp đồng giấy tay. Nay bà S yêu cầu huỷ hợp đồng, yêu cầu trả lại tiền ông không đồng ý vì sau khi chuyển nhượng cho bà S ông cũng đã đưa số tiền cho người hùn mua đất hết 87.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H L trình bày như sau: Ông xác nhận có việc hùn mua đất với ông K và bán lại như ông K trình bày. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà S ông không đồng ý. Ông đề nghị tìm bà X để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh Tr trình bày như sau: Ông xác nhận có việc hùn mua đất với ông K và bán lại như ông K trình bày. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà S ông không đồng ý. Ông đề nghị tìm bà X về để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Tuấn Kh trình bày như sau: Ông xác nhận chỉ là người chứng kiến ông K, ông L và ông Tr mua đất của bà X, ông không hùn mua đất với ông K như ông K trình bày. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà S ông không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Các bên đều thống nhất có việc ký kết chuyển nhượng thửa đất số 142, diện tích 130m² (ngang 5m, dài 26m), loại đất lúa, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 350.000.000đ, bà S đã giao đủ tiền cho ông K. Ngoài ra, nguyên đơn có cung cấp hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/3/2019 (bằng giấy tay) được lập tại nhà của bà S. Các đương sự đều nhất các tình tiết, sự kiện nêu trên nên đây được xem là chứng cứ của vụ án, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92, Điều 93, Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào văn bản số 1751 ngày 20/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hoà, kèm theo hồ sơ cấp đất đối với thửa 142 cho thấy, tại thời điểm bà S và ông K ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất các bên thoả thuận do bà Nguyễn Thị Cẩm H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại bà H vẫn là chủ đất hợp pháp. Do đó, có đủ cơ sở để xác định hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/3/2019 bị vô hiệu do vi phạm điều kiện của hiệu lực của giao dịch, vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà S yêu cầu ông K phải trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng 350.000.000đ là phù hợp với Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với tiền yêu cầu bồi thường, tại phiên tòa đại diện của bị đơn tự nguyện rút yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ.

Ông K cho rằng có việc hùn vốn và giao tiền nhận chuyển nhượng cho ông L, ông Tr, tuy nhiên do ông K là người trực tiếp giao dịch với bà S và bà S chỉ yêu cầu một mình ông K trả tiền nên không xem xét nghĩa vụ liên đới. Ông K không có yêu cầu phản tố, ông L, ông Tr và ông Kh không có yêu cầu độc lập nên không xem xét giải quyết và có quyền khởi kiện bằng vụ án khác (nếu có tranh chấp, yêu cầu).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Bà Nguyễn Thị Thu S khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn K. Ông K có hộ khẩu thường trú tại xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý là thuộc thẩm quyền 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 thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu của đương sự: Căn cứ hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/3/2019, ông K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S, thửa đất số 142, diện tích 130m² (ngang 5m, dài 26m), loại đất lúa, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An. Bà S yêu cầu huỷ hợp đồng, yêu cầu ông K trả số tiền đã nhận là 350.000.000đ. Ông K không đồng ý huỷ hợp đồng, không đồng ý trả lại tiền đã nhận. Căn cứ vào văn bản số 1751 ngày 20/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hoà, kèm theo hồ sơ cấp đất đối với thửa 142 cho thấy, tại thời điểm bà S và ông K ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất các bên thoả thuận do bà Nguyễn Thị Cẩm H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại bà H vẫn là chủ đất hợp pháp. Do đó, có đủ cơ sở để xác định hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/3/2019 bị vô hiệu do vi phạm điều kiện của hiệu lực của giao dịch, vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà S yêu cầu ông K trả lại số tiền đã nhận là 350.000.000đ, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên ông K có trách nhiệm trả lại cho bà S số tiền 350.000.000đ. Tại phiên tòa, người đại diện của bà S rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà S.

[4] Đối với việc ông K cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà X bằng hợp đồng giấy tay. Căn cứ biên bản xác minh ngày 10/3/2022 tại Công an phường Tân Quý, quận Tân Phú, bà X có hộ khẩu tại phường Tân Quý, quận Tân Phú hiện không còn cư trú tại địa phương, đi đâu không rõ. Ngày 17/3/2022 ông K làm đơn yêu cầu Tòa án thông báo tìm kiếm bà X. Tòa án đã thông báo cho ông K nộp chi phí tố tụng nhưng ông K không nộp nên Tòa án không thông báo tìm kiếm bà X theo yêu cầu của ông K. Ngoài ra, Hội đồng xét xử nhận thấy việc ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà X. Ông K chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp mà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S, nên ông K phải có nghĩa vụ đối với bà S. Việc có bà X hay không có bà X tham gia tố tụng cũng không thay đổi được nghĩa vụ của ông K đối với bà S. Nếu ông K có tranh chấp với bà X thì có

quyền khởi kiện vụ án khác. Đối với việc ông K cho rằng hùn với ông Tr, ông L, ông Kh nhận chuyển nhượng thửa đất này từ bà X thì có hay không có hùn thì cũng không làm thay đổi nghĩa vụ của ông K đối với bà S vì theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S thì chỉ có ông K ký tên, bà S cũng không biết những người hùn này, bà S cũng chỉ yêu cầu ông K trả lại tiền, không yêu cầu những người này nên Hội đồng xét xử không xem xét nghĩa vụ liên đới của ông Tr, ông Kh và ông L.

[5] Xét quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông K phải chịu án phí không có giá ngạch về **hủy hợp đồng và án phí có giá ngạch về yêu cầu trả tiền của nguyên đơn được chấp nhận** theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều 117, 122, 123, 131, 398, 407, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13; Điều 106, Điều 195 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 của Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S do ông Trịnh Văn B đại diện theo ủy quyền về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Trần Văn K.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng sang nhượng đất) ngày 18/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu S với ông Trần Văn K.

Ông Trần Văn K có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường 350.000.000đ của bà Nguyễn Thị Thu S đối với ông Huỳnh Văn K.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số

91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn K chịu 17.500.000đ án phí **dân sự sơ thẩm** sung công quỹ nhà nước. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Thu S 8.750.000đ đã nộp theo các biên lai thu số 0007972 ngày 20/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

6. Về kháng cáo: Án sơ thẩm xét xử công khai, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Kim Quyên