

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ L
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 41/2020/DS-ST

Ngày: 24-6-2020

V/v Tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ L-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Mai Thị Ngọc Hân

Cán bộ phòng ML – thành phố L

2. Ông Đặng Khoa Thi

Phó bí thư Thành Đoàn L

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố L.

Ngày 24 tháng 6 năm 2020 tại Tòa án nhân dân thành phố L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 81/2020/QĐST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 11/TB-TA ngày 11 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp AK, xã ATT, huyện CM, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số 30, đường NH A, phường ML, thành phố L, tỉnh An Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 12/8/2019 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh An Giang.

(Ông T có đơn xin vắng mặt)

2. Bị đơn: Bà Phan Kim A, sinh năm 1956;

Ông Phạm Văn M, sinh năm 1956;

Bà Phạm Thị Kim D, sinh năm 1976. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 52, đường CVA, phường ML, thành phố L, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Khu TSH, lô 17, 47, phường MQ, thành phố L, tỉnh An Giang

Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Kim A, ông Phạm Văn M: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 51/2, đường BTX, khóm ĐA 2, phường MX, thành phố L, tỉnh An Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 18/9/2019 tại Văn phòng công chứng L).

(Bà D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông M, bà A vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 15/7/2019 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Thành T trình bày:

Ngày 11/3/2019, bà A, ông M, bà D có lập hợp đồng sang nhượng nền đất thổ cư với ông K (Hợp đồng viết tay, không công chứng chứng thực), việc mua bán đất thực tế là Quyết định số 11/QĐ ngày 17/01/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp nền tái định cư của ông Nguyễn Văn Tr được bà A, ông M, bà D mua lại và bán lại cho ông K với số tiền 350.000.000đ. Ông K đã trả cho bà A, ông M, bà D 180.000.000đ nhưng đến nay không nhận nền đất, không biết nền đất ở đâu. Do đó, ông K yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà A, ông M, bà D là vô hiệu, đồng thời yêu cầu Tòa án buộc bà A, ông M, bà D phải liên đới trả lại cho ông K số tiền 180.000.000đ và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

* Tại bản tự khai ngày 09/10/2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn Phan Kim A, Phạm Văn M, bà Phạm Thị Kim D trình bày:

Ông M, bà A, bà D có quen người tên Nguyễn Văn Tr và có cho ông Tr vay tiền, ông Tr mới đưa Quyết định số 11/QĐ ngày 17/01/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp nền tái định cư cho bà A giữ, thực tế cũng không biết nền nhà ở đâu. Sau đó, ông bà xây nhà ở khu du lịch TSH không đủ tiền nên ông Nguyễn Văn K (do bà A quen biết ở VP, huyện CM) đến kêu mua vật tư của ông MA, bà Ng ở phường Bình KhA, thành phố L (con nuôi của ông K), còn mua vật tư thì để ông K trả tiền ông MA, bà Ng. Khoảng 05 ngày sau, ông K

quay lại gặp bà A, ông M, bà D yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản photo Quyết định số 11/QĐ của ông Tr (bà A giao quyết định photo của ông Tr cho ông K giữ), ông K kêu ký hợp đồng chuyển nhượng đất số tiền 350.000.000đ để làm tin, mục đích để ông K quyền góp tiền xây nhà cho bà A, ông M, bà D nhưng thực tế không ông K không quyền góp tiền và không cho tiền. Nay ông K khởi kiện yêu cầu phải trả 180.000.000đ thì ông bà không đồng ý, vì thực tế ông bà không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 180.000.000đ như ông K trình bày, vì hợp đồng ông K tự ghi, còn chúng tôi tin tưởng ông K quen biết hứa quyền góp tiền cho chúng tôi và việc tạo hợp đồng chuyển nhượng đất theo quyết định 11/QĐ là để ông K căn cứ vào đó mà quyền góp tiền.

Đối với việc vay tiền giữa bà A và ông Nguyễn Văn Tr đã kết thúc, ông Tr đã trả tiền vay cho bà A, còn bà A Quyết định số 11/QĐ bà A đã lại cho ông Tr.

Tại phiên tòa dân sự sơ thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Nguyễn Thành T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Phạm Thị Kim D và đại diện bị đơn ông Phạm Văn M, bà Phan Kim A - Ông Trần Ngọc P vắng mặt tại phiên tòa, không lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn K và bà Phan Kim A, ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị Kim D là tranh chấp hợp đồng dân sự (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố L theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và xác định tư cách đương sự theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Ông Nguyễn Văn K ủy quyền cho ông Nguyễn Thành T tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn; Bà Phan Kim A, ông Phạm Văn M ủy quyền cho ông Trần Ngọc P tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn. Căn cứ vào Điều 85, Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận ông T, ông Phước

tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn, bị đơn và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền.

Bị đơn Phạm Thị Kim D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phan Kim A, Phạm Văn M – Ông Trần Ngọc P được Tòa án cấp tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng được xem triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, quyết định xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 11/3/2019, ông Nguyễn Văn K (bên nhận chuyển nhượng) và bà Phan Kim A, ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị Kim D (bên chuyển nhượng) xác lập hợp đồng viết tay sang nhượng nền đất thổ cư, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất theo Quyết định số 11/QĐ ngày 17/01/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố L về việc cấp nền tái định cư, giá trị chuyển nhượng Quyết định là 350.000.000đ. Ngày 24/3/2019, bà A, bà D ký biên nhận số tiền là 170.000.000đ. Đến ngày 16/4/2019, bà D nhận thêm 10.000.000đ và ký xác nhận số tiền nợ ông K tổng cộng là 180.000.000đ. Sau khi nhận tiền, bị đơn không chuyển giao tài sản cho nguyên đơn như thỏa thuận, đã vi phạm thỏa thuận, xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu, yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 180.000.000đ.

Bị đơn Phạm Văn M, bà Phan Kim A, bà Phạm Thị Kim D không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng thực tế không có việc mua bán nền nhà, mà do nguyên đơn muốn quyền góp tiền xây chùa nên nguyên đơn thỏa thuận với phía bị đơn tạo lập hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng do nguyên đơn viết tay và bị đơn ký vào để nhằm mục đích trên, bị đơn không nhận số tiền như nguyên đơn khởi kiện.

Xét thấy, tại Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/3/2019 và biên nhận tiền ngày 24/3/2019 ghi rõ họ tên, chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn M, bà Phan Kim A, bà Phạm Thị Kim D. Ngoài ra, tại giấy sang nhượng đất bà A có ký xác nhận tiền cọc 120.000.000đ, bà D ký xác nhận tổng số tiền nhận của ông K là 180.000.000đ. Điều này thể hiện, giữa các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng dân sự, nội dung thỏa thuận không trái đạo đức xã hội, không

vi phạm điều cấm của luật và các bên có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch dân sự này. Việc bị đơn không thừa nhận và cho rằng không nhận số tiền 180.000.000đ của ông K, mục đích ký giấy sang nhượng đất thổ cư và ký vào biên nhận tiền để làm cơ sở cho nguyên đơn quyền góp tiền xây chùa, phần tự khai này của bị đơn không chứng cứ chứng minh và nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ dân sự đối với nguyên đơn. Mặt khác, Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/3/2019 giữa nguyên đơn, bị đơn không tuân thủ về hình thức, không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên, việc giao kết hợp đồng nhưng không có đối tượng của hợp đồng là nền đất thổ cư, các bên căn cứ vào bản photo quyết định cấp nền tái định cư của Ủy ban nhân dân thành phố L để thực hiện giao dịch dân sự là không đúng quy định pháp. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2019 là vô hiệu, buộc phía bị đơn phải liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 180.000.000đ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 117, 122, 129, 131 và 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn K. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Phạm Văn M, bà Phan Kim A, và Phạm Thị Kim D là vô hiệu. Buộc ông M, bà A, bà D phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn K 180.000.000đ. Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xét đến.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn Phạm Văn M, bà Phan Kim A, và Phạm Thị Kim D phải liên đới nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm (Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu) và liên đới nộp 9.000.000đ (Về thực hiện nghĩa vụ tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn). Án phí chung buộc bị đơn phải liên đới nộp là 9.300.000đ (chín triệu ba trăm nghìn đồng) theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và án phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 85, Điều 86; khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 117, 122, 129, 131 và 407 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 2; Điều 6; Điều 7; Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự;

Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và án phí Tòa án;

Xử vắng mặt bị đơn Phạm Thị Kim D, người đại diện bị đơn Phạm Văn M, Phan Kim A – Ông Trần Ngọc P.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn K đối với bị đơn Phan Kim A, Phạm Văn M, Phạm Thị Kim D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Phạm Văn M, bà Phan Kim A, và Phạm Thị Kim D là vô hiệu.

Buộc Phạm Văn M, bà Phan Kim A và Phạm Thị Kim D phải liên đới trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn K 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành số tiền lãi theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm

Bị đơn Phạm Văn M, bà Phan Kim A, và Phạm Thị Kim D phải liên đới nộp 9.300.000đ (chín triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Văn K 4.500.000đ (bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004991 ngày 31/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L.

[3] Về quyền kháng cáo

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 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.

(Giải thích Điều 26 Luật Thi hành án dân sự)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPL;
- Chi cục THADS TPL;
- Phòng KTNV - TAND tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ + VP.

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

Nguyễn Quốc Nam