

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 70/2021/DS-ST

Ngày: 27/5/2021

“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 CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Văn Mừng;

2. Ông Tô Ngọc Liêm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Lợi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 246/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 216/2021/QĐST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trương Hoài V, sinh năm 1972; nơi cư trú: số 39 HV, ấp BS, NS, huyện TS, tỉnh An Giang.

1.2. Bà Võ Thị Thu C, sinh năm 1973; nơi cư trú: số 39 HV, ấp BS, NS, huyện TS, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Hoài V, bà Võ Thị Thu C: Ông Nguyễn Khắc D, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp BS, thị trấn NS, huyện TS, tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 02/03/2021 do Văn phòng Công chứng Huỳnh V chứng nhận); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962; nơi cư trú: ấp AL, xã HB, huyện CM, tỉnh An Giang; vắng mặt.

2.2. Bà Phan Thị M, sinh năm 1964; nơi cư trú: ấp AL, xã HB, huyện CM, tỉnh An Giang; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị M chưa trả cho nguyên đơn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Trong quá trình vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân Núi Sập vợ chồng ông T, bà M không có khả năng trả nợ vay, nên vợ chồng ông T, bà M có thỏa thuận với vợ chồng ông V, bà C chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất 23.151m² đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Núi Sập, hai bên đã thực hiện giao dịch thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng số 1185, quyền số 01B TP/HĐCN ngày 12/6/2015 tại Văn phòng công chứng TS, giá trị ký trong hợp đồng là 695.000.000 đồng, vợ chồng ông V, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 584726 (CH01406) diện tích 23.151m²; thửa đất số 441; tờ bản đồ số 4 ngày 13/7/2015 do Ủy ban nhân dân huyện TS cấp, nhưng giá trị thực tế chuyển nhượng, vợ chồng ông T, bà M có thừa nhận với số tiền 1.157.500.000 đồng, được thể hiện theo lời khai của vợ chồng ông T, bà M tại Bản án sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Khi vợ chồng ông V, bà C nhận tài sản, thì mới biết phần diện tích đất 23.151m², ông T, bà M đã cố cho vợ chồng ông Hà Văn Ph, bà Nguyễn Thị L, ông V, bà C cũng đã khởi kiện để đòi tài sản mà ông bà đã mua của vợ chồng ông T, bà M, theo Bản án số 61/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 và Bản án phúc thẩm số 428/2020/DS-PT ngày 17/9/2020 đã tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, bà C mua của ông T, bà M.

Nay, ông V, bà C yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị M phải trả cho vợ chồng ông V, bà C số tiền 1.157.500.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng), không tính lãi phát sinh.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị M trình bày:

Ông Nguyễn Văn T vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Bà Phan Thị M trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, trình bày: Tôi thừa nhận vào năm 2015, tôi và chồng tôi là ông Nguyễn Văn T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2015 tại Văn phòng công chứng TS, giá trị ký hợp đồng chuyển nhượng là 695.000.000đồng; nhưng thực tế là vợ chồng tôi nhận tiền chuyển nhượng với số tiền là 1.157.500.000đồng của ông V, bà C. Số tiền này hai vợ chồng tôi đồng thuận trả, nhưng đến nay do hai vợ chồng khó khăn chưa có điều kiện trả ngay một lần.

Đúng là thời điểm chuyển nhượng cho ông V, bà C diện tích đất 23.151m² vợ chồng tôi đã cố cho vợ chồng ông Hà Văn Ph, bà Nguyễn Thị L, nhưng theo Bản án số 61/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 và Bản án phúc thẩm số 428/2020/DS-PT ngày 17/9/2020 đã tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, bà C mua của vợ chồng tôi.

Tôi và ông Nguyễn Văn T sống chung với nhau như vợ chồng, khoản tiền 1.157.500.000đồng từ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà C vợ chồng tôi sẽ cùng L đời thực hiện.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến, yêu cầu như đã cung cấp trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, nhưng có bổ sung yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu; tại phiên tòa xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp thêm.

- Bị đơn bà Phan Thị M trình bày ý kiến đúng như giai đoạn chuẩn bị xét xử, tại phiên tòa xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp thêm.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với nguyên đơn: Ông Trương Hoài V và bà Võ Thị Thu C ủy quyền cho ông Nguyễn Khắc D, từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Đối với bị đơn: Ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị M, từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Xuất phát từ giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M với ông V, bà C, các bên đã thực hiện xong hợp đồng, cụ thể phía ông V, bà C đã trả xong số tiền chuyển

nhượng đất 1.157.500.000 đồng và được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 23.151m² theo quy định. Nhưng tại bản án sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã có hiệu lực pháp luật, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01406 ngày 13/7/2015 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông V, bà C. Tại Tòa án bà M thống nhất bà và ông T có nhận số tiền 1.157.500.000 đồng từ ông V, bà C nhưng chưa có khả năng trả nên việc ông V, bà C khởi kiện yêu cầu trả 1.157.500.000 đồng là có căn cứ phù hợp Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Nên đề nghị Hội đồng xét xử:

- Công nhận giao dịch dân sự giữa ông Trương Hoài V, bà Võ Thị Thu C với ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị M.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hoài V, bà Võ Thị Thu C.

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị M liên đới trả ông Trương Hoài V, bà Võ Thị Thu C số tiền 1.157.500.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

* Về tố tụng:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ông Trương Hoài V, bà Võ Thị Thu C khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị M L đới trả số tiền 1.157.500.000 đồng là số tiền do nguyên đơn yêu cầu giải quyết xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xuất phát từ giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần điều chỉnh quan hệ tranh chấp “Đòi tài sản” thành quan hệ tranh chấp về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, ông T, bà M đang cư trú trên địa bàn huyện Chợ Mới, nên yêu cầu kiện của ông V, bà C thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g, h khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về sự vắng mặt của đương sự:* Trước khi phiên tòa được mở bị đơn ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Cho nên, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về người đại diện:* Ông Trương Hoài V, bà Võ Thị Thu C ủy quyền cho ông Nguyễn Khắc D theo văn bản ủy quyền ngày 02/3/2021 do Văn phòng công chứng Huỳnh V Khang chứng nhận là phù hợp quy định tại Điều 138 Bộ luật Dân sự; Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

* Về nội dung:

[4] *Về việc xác lập giao dịch, thực hiện giao dịch, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu:*

[4.1] Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, ông T, bà M có vay của Quỹ tín dụng NS, huyện TS, tỉnh An Giang, nhưng không có khả năng trả nợ; nên để có tiền trả nợ cho Quỹ tín dụng, năm 2015 ông T, bà M xác lập Hợp đồng chuyển nhượng số 1185, quyền số 01B TP/HĐCN ngày 12/6/2015 tại Văn phòng công chứng TS, chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 23.151m², cho ông V, bà C với giá thể hiện trong hợp đồng là 695.000.000 đồng, nhưng giá thỏa thực tế mua bán là 1.157.500.000đồng. Sau khi thanh toán nợ vay và phí chuyển quyền sử dụng đất, thì ông T, bà M chỉ còn nhận của ông V, bà C số tiền là 230.000.000đồng, nhưng do theo Bản án số 61/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 và Bản án phúc thẩm số 428/2020/DS-PT ngày 17/9/2020, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01406 ngày 13/7/2015 của Ủy ban nhân dân huyện TS, tỉnh An Giang cấp cho ông Trương Hoài V và bà Võ Thị Thu C, diện tích 23.151m², loại đất nông nghiệp, thửa số 441, tờ bản đồ số 4. Do vậy, ông V, bà C yêu cầu ông T, bà M trả lại số tiền 1.157.500.000đồng, không yêu cầu tính lãi.

[4.2] Bị đơn bà M thừa nhận việc bà và ông Nguyễn Văn T là vợ chồng, có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2015 tại Văn phòng công chứng TS, có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 23.151m² cho ông V, bà C; giá trị ký hợp đồng chuyển nhượng là 695.000.000đồng; số tiền thực tế mà ông bà nhận là 1.157.500.000đồng, công nhận lời trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa là đúng.

[4.3] Tại Bản án số 61/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang nhận định thì “Căn cứ để cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông V và bà C là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng nay hợp đồng đã bị vô hiệu nên không có căn cứ pháp lý để cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Như vậy quy trình cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích 23.151m² cho ông Trương Hoài V và bà Võ Thị Thu C là vi phạm pháp luật nên yêu cầu của ông Ph và L về việc hủy giấy chứng nhận QSDĐ của ông V và C là có căn cứ...” và Bản án phúc thẩm số 428/2020/DS-PT ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông T, bà M đều thừa nhận việc ông bà có chuyển nhượng diện tích đất 23.151m² đất nông nghiệp cho ông V, bà C với giá chuyển nhượng 1.157.500.000đồng.

[5] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định, năm 2015 giữa ông V, bà C với ông T, bà M có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, với giá chuyển nhượng thực tế 1.157.500.000đồng, điều này đã được ông T, bà M công nhận tại Bản án số 61/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và Bản án phúc thẩm số 428/2020/DS-PT ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Như đã nhận định ở trên, do việc chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015, để giải quyết vụ án là phù hợp. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có yêu cầu bổ sung về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu; tuy là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, nguyên đơn có đơn yêu cầu cụ thể phù hợp Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng việc xem xét hợp đồng vô hiệu đã được nhận định tại Bản án số 61/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và Bản án phúc thẩm số 428/2020/DS-PT ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (đã có hiệu lực pháp luật), nên Hội đồng xét xử thống nhất không xem xét yêu cầu này, mà chỉ giải quyết đối với yêu cầu về hậu quả của hợp đồng chưa được đề cập tại 02 bản án trên.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bà M cũng thừa nhận về giá bán thực tế và nhận số tiền 1.157.500.000đồng đúng như yêu cầu của nguyên đơn, nhưng đến nay do hoàn cảnh khó khăn, nên không có khả năng trả ngay, sự thống nhất này của bà M cũng là phù hợp với yêu cầu của nguyên đơn, ông T không có ý kiến, nên việc thanh toán, thỏa thuận thanh toán sẽ do các bên thực hiện tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Do đó, ông V, bà C yêu cầu ông T, bà M phải hoàn trả số tiền 1.157.500.000đồng là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn căn cứ Điều 117, 131, 274, 280 và Điều 288 Bộ luật Dân sự 2015.

[6] Nguyên đơn không có yêu cầu tính lãi, tiền chênh lệch về giá, cũng như các khoản hoa lợi, lợi tức phát sinh, nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét giải quyết là phù hợp quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T, bà M có đơn xin miễn giảm án phí đề ngày 11/5/2021, có xác nhận của chính quyền địa phương, nhưng ông T, bà M không thuộc đối tượng tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên Hội đồng xét xử thống nhất không miễn giảm án phí theo đơn yêu cầu của ông T, bà M.

Do vậy, ông T, bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải hoàn trả cho ông V, bà C là 1.157.500.000đồng.

Ông V, bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn lại cho ông V, bà C số tiền tạm ứng án phí 23.362.000đồng mà ông V, bà C đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 131, 274, 280 và Điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g, h khoản 1 Điều 40, các Điều 144, 147, 227, 228, 235, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hoài V và bà Võ Thị Thu C:

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị M liên đới hoàn trả cho ông Trương Hoài V, bà Võ Thị Thu C số tiền 1.157.500.000 (một tỷ, một trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 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 Nguyễn Văn T và bà Phan Thị M L đới đóng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 46.725.000 (bốn mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

- Ông Trương Hoài V, bà Võ Thị Thu C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Trương Hoài V, bà Võ Thị Thu C số tiền tạm ứng án phí 23.362.000 (hai mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi hai nghìn) đồng mà ông V, bà C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2019/ 0006082 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới cấp ngày 22 tháng 02 năm 2021.

3. Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông Trương Hoài V, bà Võ Thị Thu C, bà Phan Thị M có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T được tính là 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 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 dân sự./

Nơi nhận:

- VKSND H. Chợ Mới (2);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- Chi cục THADS H. Chợ Mới (1);
- Các đương sự (để thi hành) (4);
- Người đại diện hợp pháp của đương sự (1);
- Lưu hồ sơ (1);
- Lưu văn phòng (1).

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

Nguyễn Trung Kiên