

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 136/2022/DS-ST
Ngày 20 tháng 6 năm 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 TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Việt Thắng

2. Ông Phan Văn Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Ngân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng H, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- Bị đơn: Ông Trần Hoàng U, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã K, huyện T, tỉnh C ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 17/3/2022, biên bản hòa giải ngày 14/4/2022 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Hoàng H trình bày: Vào ngày 03/4/2019, ông nhận chuyển nhượng một phần đất từ ông Trần Hoàng U, diện tích 240m² (ngang 08m, dài 30m) với giá 40.000.000 đồng, có làm hợp đồng mua bán bằng văn bản có xác nhận của Trưởng ấp Mũi Tràm A. Thời điểm đó ông U chưa đưa giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông Xem, ông U cho rằng đã thế chấp chỗ khác. Ông đã giao đủ số tiền 40.000.000 đồng nhưng chưa nhận đất để sử dụng; Đất tọa lạc tại ấp Mũi Tràm A, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Đến tháng 02/2022, ông đến nhận phần đất để xây dựng nhà thì phía ông U ngăn cản. Từ đó phát sinh tranh chấp. Sự việc ông có yêu cầu đến chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Tại biên bản làm việc ngày 03/6/2022 và tại phiên tòa, ông H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất đã ký vào ngày 03/4/2019 là vô hiệu. Yêu cầu ông U trả lại ông 40.000.000 đồng và đồng ý nhận số tiền bồi thường thiệt hại 5.000.000 đồng.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 14/4/2022 và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Hoàng U trình bày:* Ông U thừa nhận có ký hợp đồng mua bán đất ngày 03/4/2019 với ông Lê Hoàng H, phần đất diện tích 240m², giá 40.000.000 đồng ông đã nhận đủ số tiền. Tuy nhiên, hiện nay đất này là của gia đình ông, cha mẹ và anh em trong gia đình không đồng ý bán. Hơn nữa trong lúc thực hiện chuyển nhượng đất với nhau thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó đã thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-Chi nhánh huyện Trần Văn Thời. Ông xác định cũng có một phần lỗi trong việc chuyển nhượng phần đất nên ông đồng ý hủy bỏ hợp đồng mua bán đất ngày 03/4/2019 và đồng ý trả lại số tiền 40.000.000 đồng. Ngoài ra, ông tự nguyện bồi thường số tiền bị thiệt hại cho nguyên đơn là 5.000.000 đồng.

- *Tại biên bản làm việc ngày 03/6/2022, bà Nguyễn Thị Khê (vợ của ông Lê Hoàng H) xác định việc vợ chồng bà có thực hiện chuyển nhượng đất của ông Trần Hoàng U đó là tài sản chung của hai vợ chồng, bà để ông H đứng ra khởi kiện nên bà từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.*

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời trình bày quan điểm về tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa từ khi thụ lý, đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn và bị chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ các Điều 122, 131 của Bộ luật dân sự 2015, Điều 167 Luật đất đai 2013; Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng mua bán đất lập ngày 03/4/2019 giữa ông H với ông U là vô hiệu. Buộc ông U giao trả lại cho ông H 40.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất) và 5.000.000 đồng tiền bồi thường. Đối với phần đất, từ khi có đất đến nay ông H không có quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm ông H về việc trả đất. Về án phí dân sự có giá ngạch bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về thẩm quyền:* Do bị đơn ông Trần Hoàng U có nơi cư trú tại ấp Mũi Tràm A, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau; nội dung tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2019 giữa ông H với ông U. Phần đất có diện tích 240m²; đất tọa lạc tại ấp Mũi Tràm A, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất lập ngày 03/4/2019 là vô hiệu. Yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 40.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 5.000.000 đồng.

Xét giao dịch là hợp đồng mua bán đất giữa ông H với ông U lập ngày 03/4/2019, không có công chứng, chứng thực tại thời điểm chuyển nhượng, chỉ có Trưởng ấp xác nhận theo nguyên đơn trình bày tại thời điểm chuyển nhượng đất này không thể tách thửa được nên không thực hiện thủ tục tiếp theo và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn đã thế chấp tại Ngân hàng. Bị đơn cũng thừa nhận khi chuyển nhượng đất này thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện Trần Văn Thời nhưng các bên đã tiến hành giao dịch, cho thấy giao dịch chưa đảm bảo về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng theo quy định tại Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013. Người mua ông Hanh đã giao đủ tiền nhưng chưa nhận đất sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông U không tuân thủ Điều 122, 131 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 nên hợp đồng mua bán đất giữa ông H và ông U lập ngày 03/4/2019 là vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên phải giao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông U đã nhận 40.000.000 đồng của ông H nên ông U phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H 40.000.000 đồng. Ngoài ra, ông U còn phải bồi thường thiệt hại cho ông H 5.000.000 đồng.

Đối với phần đất, từ khi chuyển nhượng đến nay ông H không có quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm ông H về việc trả đất.

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí sơ thẩm đã dự nộp được nhận lại. Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 2.250.000 đồng trên số tiền 45.000.000 đồng buộc trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 220, Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131 và Điều 502 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 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. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa ông Lê Hoàng H với ông Trần Hoàng U lập ngày 03/4/2019 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Hoàng U có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Hoàng H 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Lê Hoàng H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Hoàng U không thi hành xong khoản tiền trên, ông Trần Hoàng U còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Về án phí: Buộc ông Trần Hoàng U phải nộp số tiền 2.550.000 đồng (*Hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*); Ông Lê Hoàng H được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004591 ngày 29/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

3. Án xử sơ thẩm công khai: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp quyết định 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 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, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân H. Trần Văn Thời;
- Chi cục thi hành án dân sự H. Trần Văn Thời;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Chí Công