

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **11/2019/DS-ST**
Ngày: 19 -5 - 2020
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 CHÂU THÀNH, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Tấn Đầu**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Văn Kiệt.**

2. Ông **Nguyễn Văn Kiện**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lý Văn Toán** -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu
Thành, tỉnh Kiên Giang

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên
Giang:** Ông **Lâm Sễn**- Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu
Thành, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
179/2019/TLST- DS, ngày 09 tháng 7 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
03/2020/QĐST-DS, ngày 17 tháng 02 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số
03/2020/QĐST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Văn Hữu L**, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: KP MP, thị trấn ML, huyện CT, tỉnh KG

2. Bị đơn: 2.1. Ông **Nguyễn Văn O**, sinh năm 1962 (vắng mặt)

2.2. Bà **Trần Kim L1**, sinh năm 1964. (có mặt)

Cùng địa chỉ: KP MP, thị trấn ML, huyện CT, tỉnh KG.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Trần Kim H**, sinh năm 1949.
(có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: KP MP, thị trấn ML, huyện CT, tỉnh KG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Văn Hữu L trình bày: Vào ngày 05/02/2018, anh có mua đất của ông Nguyễn Văn O và vợ là bà Trần Kim L1 với diện tích đất ngang là 03 mét, dài 27 mét, tổng diện tích 81m² tọa lạc tại tổ 9, KP MP, thị trấn ML, huyện CT, tỉnh KG với số tiền là 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*). Anh đã đưa trước cho vợ chồng ông O và bà L1 với số tiền là 25.000.000 đồng, phần còn lại khi nào giao đất thì đưa đủ. Khi mua phần đất trên của ông O và bà L1 thì ông O và bà L1 nói là đất này ông bà đã ở gần 30 năm nhưng chưa được cấp giấy, hàng xóm của ông O và bà L1 lúc ông mua đất vẫn xác nhận hộ ông O và bà L1 đã ở và canh tác trên đất gần 30 năm và đất anh đã mua trên là của ông O và bà L1.

Ngày 13/3/2018 ông O và bà L1 giao đất cho anh nên anh cũng giao số tiền còn lại là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) còn lại cho ông O và bà L1. Đến ngày 23/3/2018 anh đang thi công xây dựng làm đường đi vào mộ phần gia tộc được 06 ngày và đã mua vật liệu xây dựng là 7.820.000 đồng cùng tiền thi công là 3.300.000 đồng nhưng sau đó ông M em rể của bà L đến ngăn cản không cho anh tiếp tục thi công vì lý do đây là phần đất của ông nên ông không đồng ý và đến vài ngày sau ông M đem giấy chứng nhận đến cho anh xem là bà S (Bà S là chị ruột của bà L1) đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, anh không sử dụng được phần đất mà anh đã mua của ông O, bà L1. Do đó anh khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn O và bà Trần Kim L1 phải có trách nhiệm giao đất cho anh theo đúng như thỏa thuận ban đầu nếu ông Nguyễn Văn O, bà Trần Kim L1 không có đất giao cho anh thì yêu cầu ông O, bà L1 phải hoàn trả cho anh toàn bộ số tiền 41.120.000 đồng (Trong đó tiền mua đất là 30.000.000 đồng, tiền vật tư xây dựng 7.820.000 đồng và tiền thi công 3.300.000 đồng). Đồng thời yêu cầu ông O, bà L1 phải trả thêm cho anh phần tiền lãi theo quy định của pháp luật số tiền 41.120.000 đồng (*Bốn mươi một triệu một trăm hai mươi ngàn đồng*) tính từ ngày 05/12/2018 cho đến khi vụ án giải quyết xong.

Đến ngày 08/11/2019 anh có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy tay mua bán đất ngày 05/02/2018) giữa anh với ông Nguyễn Văn O, bà Trần Kim L. Buộc ông Nguyễn Văn O và bà Trần Kim L phải trả lại cho anh số tiền tổng cộng là

45.000.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu đồng*), trong đó tiền mua đất là 30.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 15.000.000 đồng.

Tại phiên tòa anh Văn Hữu L có ý kiến: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy tay mua bán đất ngày 05/02/2018) giữa anh với ông Nguyễn Văn O, bà Trần Kim L1. Buộc ông Nguyễn Văn O và bà Trần Kim L1 phải trả lại cho anh số tiền tổng cộng tiền 41.120.000 đồng (Trong đó tiền mua đất là 30.000.000 đồng, tiền vật tư xây dựng 7.820.000 đồng và tiền thi công 3.300.000 đồng). Anh không yêu cầu tính lãi suất, ngoài ra anh không yêu cầu gì thêm.

* Bị đơn bà *Trần Kim L1* có ý kiến trình bày: Vào tháng 02/2018, vợ chồng ông bà có bán cho anh Văn Hữu L với diện tích chiều ngang 03 mét, chiều dài khoảng 25 mét, đất tọa lạc tại tổ 9 KP MP, thị trấn ML, huyện CT, tỉnh KG với số tiền là 30.000.000 đồng, lần đầu là 20.000.000 đồng, lần sau là 10.000.000 đồng. Phần đất nêu trên ông bà không đứng tên mà chị ông bà là bà Trần Kim H đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Lý do: vào năm 1995, vợ chồng ông bà đã mua phần đất này từ ông X và sử dụng phần đất này từ đó cho đến nay nhưng vợ ông bà không đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất mà do bà Trần Kim H (là chị của bà) tự ý đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất mà vợ ông bà không hay biết. Sau khi vợ chồng ông bà phần đất cho ông L thì chị Trần Kim H đứng ra tranh chấp không cho Văn Hữu L sử dụng phần đất trên.

Tại phiên tòa bà Trần Kim L1 có ý kiến: bà thừa nhận đã bán phần đất như lời trình bày của anh Văn Hữu L và cũng thừa nhận phần đất này không phải là của bà mà là của bà Trần Kim H Bà thừa nhận việc bà bán cho anh L với số tiền là 30.000.000 đồng và đã nhận đủ số tiền từ anh Văn Hữu L. Nay với yêu cầu của anh L thì bà thống nhất trả cho anh L số tiền 30.000.000 đồng mà bà đã nhận, phần còn lại bà không đồng ý do hiện tại gia đình đang gặp khó khăn và xin trả trong 01 tháng.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Trần Kim H, có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà có ý kiến: Việc anh L yêu

cầu ông Nguyễn Văn O và bà Trần Kim L1 bồi thường số tiền mà ông O và bà L1 đã nhận của anh L thì bà không có ý kiến gì việc thỏa thuận chuyển nhượng, nhận tiền là việc của ông O, bà L1 và anh L, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Còn việc anh L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng theo giấy tay giữa ông O, bà L1 thì bà thống nhất vì phần đất mà ông O, bà L1 đã bán cho anh L là thuộc quyền sở hữu của bà.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CT nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm nghị án tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn O và bà Trần Kim L1 phải trả cho anh Văn Hữu L số tiền 41.120.000 đồng (Trong đó tiền mua đất là 30.000.000 đồng, tiền vật tư xây dựng 7.820.000 đồng và tiền thi công 3.300.000 đồng)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] - Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Văn Hữu L thực hiện quyền khởi kiện 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 là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh KG.

[2] - Về sự có mặt của đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Văn O đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt xét xử hợp lệ, đúng theo quy định của pháp luật. Nhưng ông O vẫn vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim H có ý kiến xin vắng mặt tại phiên tòa. Tại phiên tòa, các nguyên đơn anh Văn Hữu L yêu cầu xét xử vắng mặt bị đơn ông O và bà H theo quy định pháp luật. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn ông O và bà H.

[3] - Về quan hệ pháp luật tranh chấp các nguyên đơn anh Văn Hữu L yêu cầu tòa án xem xét giải quyết: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy tay mua bán đất ngày 05/02/2018) giữa anh với ông

Nguyễn Văn O, bà Trần Kim L1. Buộc ông Nguyễn Văn O và bà Trần Kim L1 phải trả lại cho anh số tiền tổng cộng tiền 41.120.000 đồng (Trong đó tiền mua đất là 30.000.000 đồng, tiền vật tư xây dựng 7.820.000 đồng và tiền thi công 3.300.000 đồng). Nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định trong vụ án là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

[4] - Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy tay mua bán đất ngày 05/02/2018) giữa anh với ông Nguyễn Văn O, bà Trần Kim L1. Buộc ông Nguyễn Văn O và bà Trần Kim L1 phải trả lại cho anh số tiền tổng là 41.120.000 đồng (Trong đó tiền mua đất là 30.000.000 đồng, tiền vật tư xây dựng 7.820.000 đồng và tiền thi công 3.300.000 đồng)

Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 thì xác nhận đúng như lời của anh L trình bày và xin trả số tiền nêu trên trong hạn 01 tháng.

[5] - Hội đồng xét xử xét thấy: Về nguồn gốc đất tranh chấp thì bà L1 cũng xác nhận khi bán thì phần đất này bà không đứng tên chủ sở hữu mà đứng tên bà Trần Kim H. Giữa anh Văn Hữu L và ông Nguyễn Văn O, bà Trần Thị L1 chỉ mới ký với nhau bằng giấy tay để chuyển nhượng phần đất có diện tích 81m² hợp đồng này chưa được công chứng, chứng thực và đăng ký sang tên cho anh L theo quy định. Như vậy, ông O, bà L1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh L. Căn cứ vào Điều 15 và điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì ông O, bà L không có quyền chuyển nhượng phần đất nêu trên cho người khác. Do vậy, việc ông O, bà L chuyển nhượng phần đất 81m² cho anh L là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, xét cả về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O, bà L1 với anh L đều vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên xem đây là giao dịch dân sự vô hiệu. Mặt khác, anh Văn Hữu L cũng có yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy tay mua bán đất ngày 05/02/2018) giữa anh với ông Nguyễn Văn O, bà Trần Kim L1 nên giao dịch dân sự nêu trên là vô hiệu.

[5.1] – Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, việc anh L yêu cầu ông O và bà L1 phải hoàn trả cho anh số tiền 30.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[5.2] – Xét về lỗi và xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O, bà L1 với anh L thì ông O và bà L1 chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã chuyển nhượng cho anh L dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Anh L đã bỏ các chi phí ra để tu bổ làm đường để sử dụng với chi phí là tiền vật tư xây dựng 7.820.000 đồng và tiền thi công 3.300.000 đồng, tổng cộng là 11.120.000 đồng nhưng anh vẫn không được sử dụng. Bên cạnh đó, bà L1 vẫn thừa nhận số tiền như anh L đã yêu cầu và xin trả dần trong 01 tháng. Xét thấy, bà L1 đã xác nhận như lời yêu cầu của anh L chỉ xin trả dần trong 01 tháng là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với ý chí và nguyện vọng của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, anh L yêu cầu ông O và bà L1 phải trả một lần cho anh. Hội đồng xét xử xét thấy, các bên không có sự thống nhất với nhau về thời gian thanh toán nợ và việc bà L1 yêu cầu trả trong hạn 01 tháng thì sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên yêu cầu này không được chấp nhận. Nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Văn O và bà Trần Kim L1 phải trả cho anh tổng cộng là 11.120.000 đồng.

Từ những nhận định phân tích nêu trên nên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Văn Hữu L đối với ông Nguyễn Văn O, bà Trần Thị L1. Buộc ông Nguyễn Văn O, bà Trần Thị L1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh L 41.120.000 đồng (Trong đó tiền mua đất là 30.000.000 đồng, tiền vật tư xây dựng 7.820.000 đồng và tiền thi công 3.300.000 đồng).

[6] - Đề nghị của Kiểm sát viên về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[7] - Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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 Toà án, cụ thể bị đơn ông Nguyễn Văn O và bà Trần Kim L1 phải nộp $41.120.000 \times 5\% = 2.056.000$ đồng.

Trả lại cho anh Văn Hữu L số tiền 1.028.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0005247 ngày 25/6/2019 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0005343 ngày 08/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh KG.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 93, khoản 1 Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào Điều 15 và điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án Dân sự; 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 Toà án.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Văn Hữu L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn O và bà Trần Thị L1.

2 - Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy tay mua bán đất ngày 05/02/2018) giữa anh với ông Nguyễn Văn O, bà Trần Kim L1

3- Buộc ông Nguyễn Văn On và bà Trần Thị Liên phải liên đới trả cho anh Văn Hữu L số tiền 41.120.000 đồng (Trong đó tiền mua đất là 30.000.000 đồng, tiền vật tư xây dựng 7.820.000 đồng và tiền thi công 3.300.000 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

4- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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 Toà án, cụ thể bị đơn ông Nguyễn Văn O và bà Trần Kim L1 phải nộp $41.120.000 \times 5\% = 2.056.000$ đồng.

Trả lại cho anh Văn Hữu L số tiền 1.028.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0005247 ngày 25/6/2019 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0005343 ngày 08/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh KG.

6 - Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu: hồ sơ, V.phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Mai Tấn Đầu