

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 158/2021/DS-ST
Ngày 24-6-2021
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 PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Minh Luân**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Ngọc Sơn**
2. Ông **Nguyễn Minh Trọn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Văn Thị Vẹn** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa: Ông **Phan Văn Hậu** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 06 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 296/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2020, về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 208/2021/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đặng Văn D**, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ : Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C.

Bị đơn: Bà **Lữ Thị C**, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ : Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lữ Thị Cẩm: Ông **Ong Văn H**, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ : Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Trần Thu T** (vắng mặt).

Ông **Ong Văn H** (vắng mặt).

Địa chỉ : Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại tòa nguyên đơn ông Đặng Văn D trình bày:

Ngày 20 tháng 7 năm 2019 ông Đặng Văn D có nhận chuyển nhượng của bà Lữ Thị C phần đất nền nhà ngang 09m, dài 2,5m, diện tích 22,5 m² với số tiền 80.000.000 đồng, có làm giấy sang nhượng đất. Bà Lữ Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lại tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C. Ông D đã giao đủ 80.000.000 đồng cho bà C, khi ông D vào sử dụng đất thì bà Trần Thu T và ông Ong Văn H ngăn cản, bà T, ông H cho rằng đây là đất của ông H, bà T nên xảy ra tranh chấp. Ông Đặng Văn D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2019 giữa ông Đặng Văn Dg với bà Lữ Thị C phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 22,5m²; yêu cầu bà Lữ Thị C trả lại cho ông D số tiền 80.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông Đặng Văn D xin rút lại yêu cầu đối với tiền cử trảm 10.000.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lữ Thị C ông Ong Văn H trình bày:

Ngày 20/7/2019 bà Lữ Thị C có chuyển nhượng cho ông Đặng Văn D phần đất ngang 9m, chiều dài 2,5m diện tích 22,5m², đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C. Giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng, ông Dg đã giao đủ tiền cho bà C. Phần đất bà C chuyển nhượng cho ông D hiện nay bà T đang sử dụng. Ông H không đồng ý trả lại cho ông D số tiền 80.000.000 đồng vì khi sang đất cho ông D đã giao đất cho ông D quản lý sử dụng.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thu T, ông Ong Văn H trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bà T, ông H nhưng vẫn vắng mặt và không cung cấp cho Tòa án văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự: Vụ án từ khi thụ lý đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Về nội dung vụ án đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn D với bà Lữ Thị C. Bà C phải trả lại cho ông D số tiền 80.000.000 đồng.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Lữ Thị C có nơi cư trú tại huyện P, nguyên đơn ông Đặng Văn D khởi kiện bà C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện P thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai đối với bà Trần Thu T, ông Ong Văn H nhưng bà T, ông H vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T, ông H là phù hợp với quy định.

[2] Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Xét nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa nguyên đơn ông Đặng Văn D xác định ngày 20 tháng 7 năm 2019 ông Đặng Văn D có nhận chuyển nhượng của bà Lữ Thị C phần đất nền nhà ngang 09m, dài 2,5m, diện tích 22,5 m² với số tiền 80.000.000 đồng, đất tọa lại tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C. Ông D đã giao đủ số tiền 80.000.000 đồng, nhưng ông D không quản lý sử dụng được phần đất nhận chuyển nhượng của bà C do tranh chấp với bà T, ông H. Ông D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2019 giữa ông Đặng Văn D với bà Lữ Thị C phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 22,5m²; yêu cầu bà Lữ Thị C trả lại cho ông D số tiền 80.000.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 06/8/2020 bị đơn bà Lữ Thị C cũng xác định ngày 20/7/2019 bà Lữ Thị C có chuyển nhượng cho ông Đặng Văn D phần đất ngang 9m, chiều dài 2,5m diện tích 22,5m² với số tiền 80.000.000 đồng, ông D đã giao đủ tiền cho bà C. Phần đất bà chuyển nhượng cho ông D hiện nay bà T đang sử dụng. Bà C không đồng ý trả lại cho ông D số tiền 80.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất là vào ngày 20/7/2019 có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, có lập thành văn bản và các bên có ký tên. Theo hợp đồng thể hiện bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất chiều ngang 9m, chiều dài 2,5m, diện tích 22,5m², đất tọa lạc tại Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là thực tế có diễn ra. Tuy nhiên phần đất ông D nhận chuyển nhượng của bà C xảy ra tranh chấp với bà T, ông H nên nguyên đơn không quản lý sử dụng được đất nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại số tiền 80.000.000 đồng. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn các bên điều thừa nhận, có lập thành văn bản nhưng Giấy chuyển nhượng đất không có công chứng hoặc chứng thực là vi phạm khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Theo quy định của pháp luật giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có công chứng hoặc chứng thực nhưng các bên không thực hiện và tuân thủ theo quy định là vi phạm về hình thức của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự. Về nội dung của hợp đồng thì không thể hiện phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn ai đứng tên quyền sử dụng đất (đã được cấp giấy chưa); bên nhận chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là ai; loại đất; hạng đất; vị trí cụ thể phần đất chuyển nhượng; quyền và nghĩa vụ của các bên; do không thể hiện rõ nội dung của hợp đồng nên khi thực hiện hợp đồng thì xảy ra tranh chấp. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn D với bà Lữ Thị C cũng vô hiệu về nội dung. Do giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự, xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên cần buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại

cho nguyên đơn số tiền 80.000.000 đồng là phù hợp. Đối với nguyên đơn chưa nhận đất nên nguyên đơn không phải giao trả đất lại cho bị đơn.

[4] Xét đối với rút một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền 10.000.000 đồng. Xét thấy tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu đối với số tiền 10.000.000 đồng là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 217, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ đối với yêu cầu trả số tiền 10.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với bị đơn bà Lữ Thị C không có yêu cầu gì đối với bà Trần Thu T, ông Ong Văn H nên không xem xét.

[5] Xét về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có nộp chi phí đo đạc là 3.831.000 đồng, định giá 6.600.000 đồng. Xét thấy nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá số tiền 10.411.000 đồng.

[6] Xét về án phí: Căn cứ vào 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. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 217, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai.

Căn cứ vào 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn D. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2019 giữa ông Đặng Văn D với bà Lữ Thị C.

Buộc bà Lữ Thị C trả lại cho ông Đặng Văn D số tiền 80.000.000 đồng.

Đình chỉ đối với rút yêu cầu của nguyên đơn với số tiền 10.000.000 đồng.

Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Nguyên đơn ông Đặng Văn D không phải chịu. Buộc bị đơn bà Lữ Thị C có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền đo đạc, thẩm định, định giá số tiền 10.411.000 đồng.

Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí, nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0011666 ngày 08 tháng 6 năm 2020 được hoàn lại. Bị đơn bà Lữ Thị C phải chịu án phí dân sự không giá ngạch 300.000 đồng, án phí dân sự có giá ngạch 4.000.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

“Trường hợp bản án 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, 7, 7a, 7b, 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 Cà Mau;
- VKS cùng cấp;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Minh Luân

