

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 29/2022/DS-ST
Ngày 31 - 5 - 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 THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tiêu Hồng Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Hồ Lệ Hoa

Ông Lý Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình tham gia phiên tòa:
Ông Võ Hồng Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1978;

Bà Võ Thị H, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Văn X, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn Th và bà Võ Thị H trình bày:

Vào ngày 27/9/2019 tại ấp C, xã H, huyện Thới Bình, giữa ông Trần Văn X với ông Trần Văn Th, bà Võ Thị H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất chuyển nhượng thuộc thửa số 0289, 0290 tờ bản đồ số 06 diện tích 385 m²

đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện Thới Bình do ông Trần Văn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng với giá thỏa thuận 380.000.000 đồng, ông Th, bà H đã đặt cọc cho ông X số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 280.000.000 đồng. Ông X hẹn 60 ngày sau sẽ hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng đất cho ông Th, bà H và ông Th, bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng không có xác nhận của chính quyền địa phương, chỉ có vài người dân chứng kiến. Sau khi ký hợp đồng ông X chưa bàn giao đất cho ông, bà mà chỉ có cặm ranh. Từ khi ông, bà đặt cọc tiền đến nay ông X vẫn chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông, bà. Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/11/2021 ông Th, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà và ông X, ông Th, bà H yêu cầu ông Trần Văn X trả lại cho ông, bà tổng cộng 200.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền bồi thường hợp đồng).

Trong quá trình hòa giải ông Th rút lại yêu cầu ông X trả 100.000.000 đồng tiền bồi thường hợp đồng. Tại phiên tòa ông Th và bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông X, yêu cầu ông Trần Văn X trả lại cho ông, bà số tiền đã đặt cọc 100.000.000 đồng. Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn X trình bày:

Ngày 27/9/2019 tại ấp C, xã H, huyện Thới Bình, giữa ông X với ông Trần Văn Th, bà Võ Thị H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất thuộc thửa số 0289, 0290 tờ bản đồ số 06 diện tích 385 m² đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện Thới Bình do ông Trần Văn Q (cha ruột của ông X) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng với giá 380.000.000 đồng, ông Th, bà H đã đặt cọc và ông X đã trực tiếp nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 280.000.000 đồng sau khi hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng sẽ thanh toán. Sau khi nhận tiền cọc ông X đã đo đạc và giao phần đất cho ông Th, bà H để quản lý sử dụng nhưng ông Th, bà H không đồng ý nhận đất mà ông Th, bà H lại khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và buộc ông trả số tiền 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông X đồng ý việc ông Th, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/9/2019; đối với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng ông đã nhận của ông Th, bà H ông đã chi phí điều trị bệnh hết khi nào ông có thì ông sẽ trả lại cho ông Th, bà H số tiền ông đã nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Áp dụng Điều 166; Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 501; Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Th, bà H với ông X, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/9/2019 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Văn Th, bà Võ Thị H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Áp dụng Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ yêu cầu của ông Th, bà H về bồi thường hợp đồng số tiền 100.000.000 đồng.

Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Trần Văn Th, bà Võ Thị H yêu cầu ông Trần Văn X trả lại cho ông bà 100.000.000 đồng tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

[2] Trong quá trình hòa giải ông Th rút lại yêu cầu phân bồi thường hợp đồng đối với ông X và được bà H đồng ý. Xét thấy đây là sự tự nguyện của phía nguyên đơn và không trái quy định của pháp luật nên đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà H về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/9/2019, được ông X đồng ý. Xét thấy sự tự nguyện của các đương sự về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/9/2019 là không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Phần đất tranh chấp giữa các đương sự tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện Thới Bình là do ông Trần Văn Q (cha ruột của ông X) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/9/2019 ông X chuyển nhượng cho ông Th, bà H phần đất ngang 10 m, dài 38,5 m, theo đo đạc ngày 15/4/2022 có diện tích 385,5 m².

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X với ông Th, bà H theo giấy nhượng đất lập ngày 27/9/2019 thì thấy rằng: Các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Cụ thể, khi thực hiện chuyển nhượng đất các bên chỉ lập văn bản viết tay mà chưa được phép của cơ quan có thẩm quyền, không có công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức, thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà H với ông X theo giấy chuyển nhượng đất ngày 27/9/2019 là vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên các bên khôi phục lại tình

trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Theo đó, ông X có trách nhiệm trả lại cho ông Th, bà H số tiền 100.000.000 đồng đã nhận là phù hợp.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn Th, bà Võ Thị H đã nộp và thanh toán xong số tiền 7.491.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà H nên ông Trần Văn X phải chịu toàn bộ chi phí này.

[6] Về án phí: Ông Trần Văn Th, bà Võ Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; ông Trần Văn X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5.000.000 đồng (100.000.000 đồng x 5%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th, bà Võ Thị H về bồi thường hợp đồng số tiền 100.000.000 đồng.

Căn cứ vào Điều 166; Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Tuyên xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th, bà Võ Thị H đối với ông Trần Văn X

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/9/2019 giữa ông Trần Văn Th, bà Võ Thị H với ông Trần Văn X vô hiệu.

2.2. Buộc ông Trần Văn X trả cho ông Trần Văn Th, bà Võ Thị H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Th, bà H có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền được thi hành án nếu như ông X chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án thì phải chịu thêm phần lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thi hành án.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn X phải chịu 7.491.000 đồng (bảy triệu bốn trăm chín mươi một nghìn đồng); ông X có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình để hoàn trả lại cho ông Th, bà H.

Kể từ ngày ông Th, bà H có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền được thi hành án nếu như ông X chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án thì phải chịu thêm phần lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thi hành án.

4. Án phí:

4.1. Ông Trần Văn Th, bà Võ Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Th, bà H 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0011523 ngày 02/3/2021 và biên lai số 0014622 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình.

4.2. Ông Trần Văn X phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; ông X chưa nộp.

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, 7 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.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thới Bình;
- CCTHADS huyện Thới Bình;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Tiêu Hồng Phụng