TÒA ÁN NH DÂN **HUYỆN CHỢ M** TỈNH A GIAG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2024/DS-ST
Ngày 30 - 01- 2024
V/v trAh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NH DAH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NH DÂN HUYỆN CHỢ M,TỈNH A GIAG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần QuAg ThAh.

Các Hội thẩm nH dân:

1. Ông Nguyễn Văn Trí;

2. Bà Trần Thị Kim Thoa.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Tường Vi - Thư ký Tòa án nH dân huyện Chợ M, tỉnh A GiAg.

Đại diện Viện kiểm sát nH dân huyện Chợ M: Ông Nguyễn Phước Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 30/01/2024 tại trụ sở Tòa án nH dân huyện Chợ M xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2023/TLST-DS ngày 28/4/2023 về trAh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 594/2023/QĐXXST-DS ngày 12/12/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968; ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1965; địa chỉ: số: 535, tổ 19, ấp Long Thạnh 2, xã Long GiAg, huyện Chợ M, tỉnh A GiAg, (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967; số: 169, tổ 6, ấp Long Hưng, xã Long GiAg, huyện Chợ M, tỉnh A GiAg, (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA*: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp Nhơn Hiệp, xã nhơn M, huyện Chợ M, tỉnh A GiAg, (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 12/4/2023 nguyên đơn: bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D T bày: Do quen biết là gia đình nên ngày 15/9/2021 ông, bà có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) với diện tích 5.000.000m^2 đất nông nghiệp với giá là 100.000.000đồng/1.000m^2 đất tọa lạc tại ấp Long Thạnh 2, Long GiAg, huyện Chợ M, tỉnh A GiAg. Ông D, bà V đã giao đủ cho bà Nguyễn Thị H số tiền 500.000.000 (*năm trăm triệu*) đồng; Bà H đã giao cho ông D, bà V diện tích đất nói trên để cAh tác. Khi thực hiện Hợp đồng giấy tay hai bên có

giao kết về thời giA để đi công chứng sAg tên, thì thời giA sau bà H không thực hiện theo cam kết, bà H cho rằng chưa có giấy căn cước công dân nên không đi công chứng sAg tên được. Do, bà Nguyễn Thị H không thực hiện việc công chứng nên ông D, bà V yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2021 vô hiệu và buộc bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền mua đất là 500.000.000 (*năm trăm triệu*) đồng, cho bà V, ông D. Bà V, ông D trả lại diện tích đất nói trên cho bà H; yêu cầu bà H trả tiền lãi 108.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H T bày: Bà thừa nhận có nhận số tiền chuyển nhượng 500.000.000 (*năm trăm triệu*) đồng; của ông D, bà V. Do chưa có giấy căn cước công dân nên không đi công chứng sAg tên ông D, bà V được. Nay, ông D, bà V yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2021 vô hiệu và đồng ý trả lại cho ông D, bà V số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 (*năm trăm triệu*) đồng; bà tự nguyện đồng ý trả cho bà V, ông D số tiền lãi 80.000.000 (*tám chục triệu*) đồng và yêu cầu bà V, ông D trả lại diện tích đất nói trên cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA ông Nguyễn Hữu T: T bày qua nội dung vụ án trAh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Theo thông báo thụ lý vụ án số 118/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nH dân huyện Chợ M, tỉnh A GiAg; giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D với bị đơn bà Nguyễn Thị H. Ông không trAh chấp về Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/3/2023 giữa ông với bà V và ông D không khởi kiện yêu cầu độc lập với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/3/2023.

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự T bày không yêu cầu Tòa án đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ lại và thống nhất yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2021vô hiệu bà H thống nhất trả cho bà V, ông D số tiền 500.000.000 đồng tiền mua đất và tự nguyện hỗ trợ tiền lãi 80.000.000 đồng. Tổng cộng bà H đồng ý trả cho bà V, ông D 580.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nH dân huyện Chợ M phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá T giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2021, giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D với bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị H trả cho bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D số tiền 580.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D có trách nhiệm trả lại diện tích đất cho bà Nguyễn Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả trAh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D khởi kiện bà Nguyễn Thị H. Bà Nguyễn Thị H có nơi cư trú tại ấp Long Hưng, xã Long GiAg, huyện Chợ M, tỉnh A GiAg. Nên Tòa án nH dân huyện Chợ M thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án*: Bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) với diện tích 5.000m^2 vào ngày 15/9/2021; đất tọa lạc tại ấp Long Hưng, xã Long GiAg, huyện Chợ M, tỉnh A GiAg. Do, bà H không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nên phát sinh trAh chấp.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của các bên được lập thành văn bản trên cơ sở tự nguyện, nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nhưng về hình thức thì không có công chứng, chứng thực, không tuân thủ theo quy định của Luật đất đai tại thời điểm chuyển nhượng được quy định tại Điều 167, 188 Luật Đất đai.

Theo quy định tại Điều 117 Bộ Luật dân sự, Điều 188 Luật Đất đai và theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nH dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật Dân sự nên hợp đồng không có giá trị pháp lý kể từ thời điểm giao kết. Các bên phải khôi phục lại tình trạng bA đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ Luật Dân sự.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D. Hội đồng xét xử quyết định tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

[4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D số tiền là 580.000.000 *(năm trăm tám mươi triệu) đồng*.

[5] Buộc ông D, bà V có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H diện tích đất 5000m^2 đất 02 lúa, theo hồ sơ hiện trạng khu đất trAh chấp của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Chợ M ngày 18/9/2023.

[6] Bản vẽ ngày 18/9/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Chợ M, tỉnh A GiAg là một phần không thể tách rời của bản án.

[7] Đối với chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chổ 2.285.280 đồng; bà H tự nguyện chịu; bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà V và ông D số tiền trên.

[8] *Về án phí*: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các Điều 167, 188 Luật Đất đai.

- Căn cứ vào các Điều 117, 129 và Điều 131 Bộ luật Dân sự.

- Các Điều 26, 35, 39, 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ bA 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 15/9/2021 giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D với bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D số tiền là 580.000.000 *(năm trăm tám mươi triệu)* đồng.

- Buộc ông D, bà V có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H diện tích đất 5000m^2 đất 02 lúa, theo hồ sơ hiện trạng khu đất trAh chấp của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Chợ M ngày 18/9/2023. Khi bà H trả xong số tiền 580.000.000 *(năm trăm tám mươi triệu)* đồng cho bà V, ông D.

- Bản vẽ ngày 18/9/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Chợ M, tỉnh A GiAg là một phần không thể tách rời của bản án.

- Về chi phí đo đạc định giá, xem xét thẩm định tại chổ 2.285.280 đồng; bà H tự nguyện chịu; bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà V và ông D số tiền trên.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 27.200.000 *(hai mươi bảy triệu hai trăm ngàn)* đồng.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D số tiền tạm nộp án phí đã nộp 12.000.000 (mười hai triệu) đồng, theo biên lai thu số 001342 ngày 28/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh A GiAg.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thAh toán số tiền trên cho bên được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 và Điều 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời 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 tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAD tỉnh A GiAg;
- VKSND huyện Chợ M;
- Chi cục THADS huyện Chợ M;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần QuAg ThAh

TÒA ÁN NH DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH A GIAG

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

Chợ M, ngày 30 tháng 01 năm 2024

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Về vụ án: về trAh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968; ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1965; địa chỉ: số: 535, tổ 19, ấp Long Thạnh 2, xã Long GiAg, huyện Chợ M, tỉnh A GiAg,

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967; số: 169, tổ 6, ấp Long Hưng, xã Long GiAg, huyện Chợ M, tỉnh A GiAg.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA*: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp Nhơn Hiệp, xã nhơn M, huyện Chợ M, tỉnh A GiAg.

Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần QuAg ThAh.

Các Hội thẩm nH dân:

1. Ông Nguyễn Văn Trí;

2. Bà Trần Thị Kim Thoa.

NỘI DUNG

Sau khi thảo luận, biểu quyết Hội đồng xét xử thống nhất 3/3 tất cả các nội dung sau:

Căn cứ:

- Các Điều 167, 188 Luật Đất đai.

- Căn cứ vào các Điều 117, 129 và Điều 131 Bộ luật Dân sự.

- Các Điều 26, 35, 39, 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ bA 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 15/9/2021 giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D với bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D số tiền là 580.000.000 *(năm trăm tám mươi triệu)* đồng.

- Buộc ông D, bà V có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H diện tích đất 5000m^2 đất 02 lúa, theo hồ sơ hiện trạng khu đất trAh chấp của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Chợ M ngày 18/9/2023. Khi bà H trả xong số tiền 580.000.000 *(năm trăm tám mươi triệu)* đồng cho bà V, ông D.

- Bản vẽ ngày 18/9/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Chợ M, tỉnh A GiAg là một phần không thể tách rời của bản án.

- Về chi phí đo đạc định giá, xem xét thẩm định tại chổ 2.285.280 đồng; bà H tự nguyện chịu; bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà V và ông D số tiền trên.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 27.200.000 *(hai mươi bảy triệu hai trăm ngàn)* đồng.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc D số tiền tạm nộp án phí đã nộp 12.000.000 (mười hai triệu) đồng, theo biên lai thu số 001342 ngày 28/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh A GiAg.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thAh toán số tiền trên cho bên được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 và Điều 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời 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 tống đạt hợp lệ./.

Hội thẩm nH dân **Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

Trần QuAg ThAh