TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 169/2022/DS-ST
Ngày 15 - 7 - 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 THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Thái Hoàng Đắc
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Thanh Liêm
Ông Trịnh Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Ngô Kiên Định – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2022/TLST- DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2022/QĐXXST- DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Anh Trần Chí Th**, sinh năm: 1993; cư trú tại: kênh Rạch Rập, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn*: **Bà Đặng Bé T**, sinh năm: 1978; cư trú tại: Hẻm 414, đường Nguyễn Trãi, khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

Ông Võ Đức H; cư trú tại: Số 414, Nguyễn Trãi, khóm 6, phường 9, TP.Cà Mau, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Anh Trần Chí Th *trình bày tại đơn khởi kiện và được bổ sung tại phiên tòa như sau*:

Ngày 17/7/2020 âm lịch, bà Đặng Bé T chuyển nhượng cho anh Th quyền sử dụng đất diện tích 120m^2 (ngang 04m, dài 30m) tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên ký hợp đồng bằng giấy tay, không có công

chứng hay chứng thực. Anh Th đã giao tiền đầy đủ cho bà T. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, **bà T** có nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng. Đồng thời **bà T** hứa trong vòng 02 tháng sẽ trả tiền Ngân hàng lấy quyền sử dụng đất tách thửa cho **anh Th**. Tuy nhiên, **bà T** không thực hiện và nhiều lần hứa hẹn trả lại tiền cho **anh Th**.

Tại phiên tòa, **anh Th** yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/7/2020 âm lịch giữa **anh Th** với **bà Đặng Bé T**. Buộc **bà Đặng Bé T** và **ông Võ Đức H** trả số tiền 250.000.000 đồng và lãi suất theo pháp luật từ ngày 30/10/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 15/7/2022 (08 tháng 15 ngày).

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn **bà Đặng Bé T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **ông Võ Đức H** đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật nhưng bà Té Tư và **ông H** vẫn vắng mặt và không có văn bản thể hiện ý kiến, cũng không có đơn phản tố, đơn yêu cầu độc lập gửi cho Tòa án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ được quy định trong pháp luật trong tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 07/7/2020 âm lịch giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu. Buộc **bà Đặng Bé T** và **ông Võ Đức H** phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 267.638.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn **bà Đặng Bé T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **ông Võ Đức H** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa xét xử nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 120m^2 (ngang 04m, dài 30m) tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau giữa nguyên đơn **anh Trần Chí Th** với bị đơn **bà Đặng Bé T** được xác lập 07/7/2020 âm lịch không được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013: *"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng*

cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực".

[3.2] Mặt khác, theo khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".* Theo nguyên đơn trình bày, bị đơn đã nhận đầy đủ tiền của nguyên đơn nhưng bị đơn chưa giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng (có biên bản cam kết kèm theo hợp đồng,bút lục số 08-09). Lý do, nguyên đơn xác định, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **bà Bé T** đứng tên đang thế chấp tại Ngân hàng (không rõ Ngân hàng nào). Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với trình bày của ông Đặng Văn Em cha ruột của **bà Đặng Bé T**. Tại biên bản cam kết ngày 30/10/2021, bị đơn thống nhất hoàn trả số tiền 250.000.000 đồng cho nguyên đơn do ông Đặng Văn Em và bà Trần Thị Cẩm Hường ký tên chứng kiến. Ngoài ra, các bên thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 120m^2 nguyên đơn xác định là đất trồng cây lâu năm, chưa đủ diện tích tách thửa. Vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu về hình thức và nội dung. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc **bà Đặng Bé T** và **ông Võ Đức H** (chồng **bà Bé T**) cùng trách nhiệm trả tiền 250.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 30/10/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 15/7/2022 là 08 tháng 15 ngày, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ mục c.3 điểm c khoản 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP quy định *"Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có"*. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 250.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử xem xét lỗi của các bên. Trong vụ án này nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau nên bị đơn phải chịu ½ tiền lãi chậm trả là 250.000.000 đồng x 1,66% x 08 tháng 15 ngày = 35.275.000 đồng: 2 = 17.638.000 đồng (tính số tròn), tổng cộng 267.638.000 đồng. Tại Biên bản về việc người được tống đạt từ chối nhận văn bản tố tụng ngày 30/5/2022 (bút lục số 35), **ông Võ Đức H** cho rằng phần đất đang tranh chấp là đất riêng của vợ chồng ông, ông không liên quan vụ án này và từ chối nhận, không đồng ý ký tên vào biên bản. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất chuyển nhượng nêu trên là tài sản chung của vợ chồng **ông Võ Đức H** và **bà Đặng Bé T**. Nguyên đơn yêu cầu **ông H** và **bà Bé T** cùng trách nhiệm trả tiền là có căn cứ, được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm, Buộc **bà Đặng Bé T** và **ông Võ Đức H** phải chịu 13.382.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 129, 131, 357 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **anh Trần Chí Th**. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 07/7/2020 âm lịch giữa nguyên đơn với bị đơn **bà Đặng Bé T** là vô hiệu.

Buộc **bà Đặng Bé T** và **ông Võ Đức H** phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 267.638.000 đồng (Hai trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc **bà Đặng Bé T** và **ông Võ Đức H** phải chịu 13.382.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Nguyên đơn không phải nộp án phí, ngày 26/4/2022 nguyên đơn đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 7.068.000 đồng theo biên lai thu số 0001232 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được trả lại toàn bộ cho nguyên đơn.

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 thoả 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 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV-THA (gửi Email);
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Thái Hoàng Đắc