TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 96/2021/DS-ST
Ngày: 13-04-2021
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 Hồ Minh Tấn.

Các Hội thẩm nhân dân

1. Bà Ký Bé Lài

2. Ông Nguyễn Văn Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Sơn Ca là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Ngày 13 tháng 04 năm 2021 tại Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 721/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung L, sinh năm 1975.
Cư trú tại: Khóm 2, thị trấn Đ, huyện P, tỉnh C

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Trung L: Ông Hoàng Trung H, sinh năm 1991

Cư trú tại: Khóm 7, thị trấn Đ, huyện P, tỉnh C (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976
Cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện P, tỉnh C (vắng mặt).

Người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1977

Cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện P, tỉnh C (vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Thùy T2, sinh năm 1976

Cư trú tại: Khóm 2, thị trấn Đ, huyện P, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thùy T2: Ông Hoàng Trung H, sinh năm 1991

Cư trú tại: Khóm 7, thị trấn Đ, huyện P, tỉnh C (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Trung L là nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Trung L trình bày: Vào tháng 4 năm 2019 ông Nguyễn Trung L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T phần đất có diện tích 12 mét x 20 mét, tọa lạc tại ấp Cái Đôi Nhỏ, xã Nguyễn Việt Khái, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau để trừ số tiền mua thức ăn thủy sản mà ông T còn nợ ông L là 826.157.000 đồng. Do diện tích đất nhỏ không thể tách thửa theo quy định và đất này đã bị cơ quan thi hành án dân sự kê biên nên hợp đồng không thể thực hiện được. Nay, ông Nguyễn Trung L yêu cầu Tòa án giải quyết, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung L và ông Nguyễn Văn T, buộc ông Nguyễn Văn T trả cho ông Nguyễn Trung L số tiền 826.157.000 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Trung L rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả số tiền 826.157.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông Nguyễn Văn T thừa nhận ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung L như L bày, ông T không đồng ý hủy hợp đồng với lý do: Hợp đồng đúng theo quy định, việc giao kết hợp đồng trước khi đất bị kê biên.

Bà Huỳnh Thùy T2 trình bày: Bà Huỳnh Thùy T2 trình bày thống nhất với nội dung trình bày của ông Nguyễn Trung L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Trung L khởi kiện ông Nguyễn Văn T là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Trung L và ông Nguyễn Văn T là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015.

[3]Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung L và và bà T2 với ông Nguyễn Văn T thấy rằng: Về hình thức hợp đồng được lập thành Văn bản có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã Nguyễn Việt Khái, huyện Phú Tân vào tháng 4 năm 2019. Về nội dung, ông Nguyễn Văn T

chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung L phần đất có diện tích đất 12 mét x 20 mét, tọa lạc tại ấp Cái Đôi Nhỏ, xã Nguyễn Việt Khái, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau, trong tổng diện tích 4.800m^2 ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, việc chuyển nhượng không giao nhận tiền mà để trừ khoản nợ mua thức ăn thủy sản mà ông T nợ ông L trước đó, việc này được hai bên thừa nhận.

Nguyên nhân ông Nguyễn Trung L yêu cầu hủy hợp đồng là do đất sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, diện tích chuyển nhượng nhỏ so với diện tích tối thiểu do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định. Tại điểm a khoản 1 Điều 3 Quyết định số: 59/2018/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Uỷ ban nhân tỉnh Cà Mau quy định*:*

"Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất

1. Đất nông nghiệp:Diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác:

Khu vực phường, thị trấn, với diện tích: 300 m^2 (ba trăm mét vuông);

Khu vực các xã, với diện tích: 500 m^2 (năm trăm mét vuông);"

Khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định:*"Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp T1 chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh."*

Mặc khác, theo quyết định số: 08/QĐ-CCTHADS ngày 28/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân đã cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đối với phần đất chuyển nhượng trong tổng diện tích đất của ông Nguyễn Văn T để thi hành án.

Tại Điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định: *"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;"

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung L và ông Nguyễn Văn T không thể thực hiện được.

Theo quy định Khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu"*

Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trung L hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung L với ông Nguyễn Văn T ký kết vào tháng 04/2019.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do các bên chưa nhận những gì của nhau nên chưa phát sinh thiệt hại. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông T trả cho ông L số tiền 826.157.000 đồng, việc rút yêu cầu khởi kiện là của nguyên đơn là nguyện, nên cần chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của ông Nguyễn Trung L được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T phải chịu phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 408, Điều 500 của Bộ luật Dân sự 2015; Điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngy 15/ 05/2014 của Chính phủ.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung L, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung L, bà Huỳnh Thùy T2 với ông Nguyễn Văn T xác lập vào tháng 04 năm 2019.

2-Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Trung L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả số tiền 826.157.000 đồng.

- Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng; ông Nguyễn Trung L được nhận lại số tiền nộp tạm ứng án phí là 22.489.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012294 ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

Trong 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, T1 nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Chi cục Thi hành án huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

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

Hồ Minh Tấn