

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: **106/2024/DS-ST**

Ngày 17-7-2024

*“Về việc 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 U MINH, TỈNH CÀ MAU

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

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Dương Thị Lụa

- **Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Châu Hoàng Huy

Ông Lâm Hữu Đoàn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Yên Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Tuyết T** – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2024/TLST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 222/2024/QĐST-DS, ngày 02 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Phạm Văn T1**, sinh năm 1951 (có mặt).

Bà **Quách Thị S**, sinh năm 1957 (có mặt).

Cùng địa chỉ: **ấp F, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau.**

* **Bị đơn:** Ông **Phạm Văn Đ**, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: **ấp F, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau.**

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

Địa chỉ: **Khóm B, thị trấn U, huyện U, tỉnh Cà Mau.**

2. Ông **Phạm Văn Đ1**, sinh năm 1983 (vắng mặt).

3. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1987 (có mặt).

4. Ông **Phạm Văn Đ2**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Như Ý, sinh năm 1993 (có mặt).

6. Ông **Phạm Văn Đ3**, sinh năm 1987 (có mặt).

7. Bà **Lê Mộng G**, sinh năm 1990 (vắng mặt).

8. Ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1977 (vắng mặt).
 9. Bà **Trần Hồng M1**, sinh năm 1977 (vắng mặt).
 10. Ông **Phạm Thái S1**, sinh năm 1993 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: **ấp F, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông **Phạm Văn T1** trình bày:

Ông và bà **Quách Thị S** có một phần đất tại **ấp F, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau** có diện tích 48.046,0 m². Phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU159939 do **Ủy ban nhân dân huyện U** cấp ngày 03 tháng 04 năm 2015 cho ông và bà **S** đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông đã cho anh **Phạm Văn Đ1**, chị **Nguyễn Thị M**, anh **Phạm Văn Đ2**, chị **Nguyễn Như Ý**, anh **Phạm Văn Đ3**, chị **Lê Mộng G**, anh **Phạm Văn L**, chị **Trần Hồng M1** cất nhà và quản lý sử dụng ổn định trên phần đất.

Do con ông là anh **Phạm Văn Đ** cần vốn để làm ăn nên anh **Phạm Văn Đ** có nói với vợ chồng ông là thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông để vay tiền cho **Phạm Văn Đ** lấy vốn làm ăn. Vợ chồng ông đồng ý và cùng ký các thủ tục vay tiền cho anh **Phạm Văn Đ**. Anh **Phạm Văn Đ** kêu vợ chồng ông ký tên thì ông ký tên ông không biết là ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh **Phạm Văn Đ**. Như vậy anh **Phạm Văn Đ** đã lợi dụng sự tin tưởng của vợ chồng ông để gian dối trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản án sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 08 tháng 05 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh và tại bản án phúc thẩm số 374/2023/DS - PT ngày 28 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 823A.HĐTC.610.16 ngày 10 tháng 12 năm 2016 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 823B.HĐTC.610.16 ngày 10 tháng 12 năm 2016 được xác lập giữa **Ngân hàng thương mại cổ phần Q** với anh **Phạm Văn Đ** và chị **Đỗ Thị Thúy L1** là vô hiệu. Buộc **Ngân hàng thương mại cổ phần Q** trả cho anh **Phạm Văn Đ** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU159939 do **Ủy ban nhân dân huyện U** cấp ngày 03 tháng 04 năm 2015 cho ông **Phạm Văn T1** và bà **Quách Thị S** được điều chỉnh chuyển nhượng cho anh **Phạm Văn Đ** tại thửa đất số 150; 186 tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại **ấp F, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau** có diện tích 48046,0 m².

Hiện nay ông và bà **S** cùng với anh **Phạm Văn Đ1**, chị **Nguyễn Thị M**, anh **Phạm Văn Đ2**, chị **Nguyễn Như Ý**, anh **Phạm Văn Đ3**, chị **Lê Mộng G**, anh **Phạm Văn L**, chị **Trần Hồng M1**, anh **Phạm Văn L** đang quản lý và sử dụng ổn định trên toàn bộ phần đất không tranh chấp với ai nên ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện U Minh xem xét giải quyết:

1) Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông và bà **S** đã ký với anh **Phạm Văn Đ**.

2) Buộc anh **Phạm Văn Đ** phải làm các thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất để trả lại cho vợ chồng ông phần đất tại thửa đất số 150, 186 tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại **ấp F, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau** có diện tích 48.046,0 m².

* *Nguyên đơn bà Quách Thị S trình bày:* Bà thống nhất theo lời trình bày của ông **Phạm Văn T1**, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng bà với anh **Phạm Văn Đ**, yêu cầu anh **Đ** làm thủ tục sang tên trả lại diện tích đất cho vợ chồng bà.

* *Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn anh Phạm Văn Đ trình bày:*

Anh xác định không có việc anh nhận chuyển nhượng đất từ ông **Phạm Văn T1**, bà **Quách Thị S** mà việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để hợp thức hóa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho thủ tục, điều kiện vay tiền tại Ngân hàng của ông trước đó. Do cần vốn để làm ăn nên anh có nhờ cha mẹ anh là ông **T1**, bà **S** ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của cha mẹ tại Ngân hàng để anh vay tiền. Khi ký kết giấy tờ do thiếu hiểu biết nên ông cũng không biết là ký giấy chuyển nhượng đất, sau này khi Ngân hàng khởi kiện ông về việc vay tiền thì ông mới biết là phần đất của cha mẹ đã sang tên cho ông. Phần đất này từ trước đến nay cha mẹ và các anh em của ông đang quản lý sử dụng, ông không có quản lý sử dụng canh tác phần đất này.

Đối với yêu cầu của ông **Phạm Văn T1**, bà **Quách Thị S** thì ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh và ông **T1**, bà **S** đã ký.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh trình bày:* Hiện nay Chi cục thi hành án dân sự **huyện U** đang thụ lý thi hành án đối với ông **Phạm Văn Đ** và nhận đơn yêu cầu của ông **Phạm Văn Đ** yêu cầu **Ngân hàng TMCP Q** trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 159939 cấp ngày 03/4/2015 do ông **Phạm Văn T1**, bà **Quách Thị S** đứng tên điều chỉnh cho anh **Phạm Văn Đ** nhưng chưa thực hiện xong và xin vắng mặt tại phiên tòa.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn Đ1, chị Nguyễn Thị M, anh Phạm Văn Đ2, chị Nguyễn Như Ý, anh Phạm Văn Đ3, chị Lê Mộng G, anh Phạm Văn L, chị Trần Hồng M1, anh Phạm Thái S1 trình bày:* cha mẹ các anh chị là ông **Phạm Văn T1**, bà **Quách Thị S** có cho con là anh **Phạm Văn Đ** mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền tại **Ngân hàng TMCP Q**. Việc ông **T1**, bà **S** cho đất các anh chị thì các bên tự thỏa thuận, các anh chị không có yêu cầu gì. Nay đối với yêu cầu của ông **T1**, bà **S** thì các anh chị không có ý kiến.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau trình bày quan điểm:*

Về tố tụng: Về thủ tục tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng đúng quyền và nghĩa vụ của họ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 116, 117, 126, 131 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn T1**, bà **Quách Thị S**. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **T1**, bà **S** với ông **Đ** vô

hiệu. Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Về án phí: Áp dụng Điều 12, 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 Ủy ban Thương vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí: các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp: ông **Phạm Văn T1**, bà **Quách Thị S** khởi kiện anh **Phạm Văn Đ** yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét đây là quan hệ tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện U Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ngày 01-7-2024 Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh có đơn xin xét xử vắng mặt. Anh **Phạm Văn Đ1**, anh **Phạm Văn Đ2**, chị **Lê Mộng G**, anh **Phạm Văn L**, chị **Trần Hồng M1**, anh **Phạm Thái S1** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do xem như từ bỏ quyền của mình tại phiên tòa Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Ông **Phạm Văn T1**, bà **Quách Thị S** yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Phạm Văn T1**, bà **Quách Thị S** với anh **Phạm Văn Đ**, chứng thực ngày 11/11/2016 của Ủy ban nhân dân xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau. Ông **T1**, bà **S** xác định vợ chồng ông không có chuyển nhượng đất cho anh **Phạm Văn Đ**, vợ chồng ông chỉ ký giấy uỷ quyền để bảo đảm cho anh **Đ** làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng. Anh **Phạm Văn Đ** xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **T1**, bà **S** là chỉ để hợp thức hóa thủ tục để anh vay tiền, ông không có nhận đất từ ông **T1**, bà **S** và ông cũng không có nhu cầu sử dụng đất, ông cũng không có giao tiền cho ông **T1**, bà **S** để nhận chuyển nhượng. Mặt khác diện đất hiện nay ông **T1**, bà **S** và các anh chị em của anh là anh **Phạm Văn Đ1**, chị **Nguyễn Thị M**, anh **Phạm Văn Đ2**, chị **Nguyễn Như Ý**, anh **Phạm Văn Đ3**, chị **Lê Mộng G**, anh **Phạm Văn L**, chị **Trần Hồng M1** và anh **Phạm Thái S1** đang quản lý sử dụng và đã canh tác ổn định từ trước đến nay. Như vậy việc ký hợp đồng giữa ông **T1**, bà **S** với anh **Đ** tuy là có công chứng chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N nhưng là do sự nhầm lẫn giữa ông **T1**, bà **S** với anh **Đ** và việc ký hợp đồng cũng không xuất phát từ ý chí mong muốn và nhu cầu của các bên. Điều này cũng đã được anh **Đ** thừa nhận tại bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 08 tháng 05 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh và tại bản án phúc thẩm số 374/2023/DS - PT ngày 28 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau nên không cần phải chứng minh. Anh **Đ** cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **T1** bà **S** nên yêu cầu của ông **T1** bà **S** là có căn cứ chấp nhận.

Ông **Phạm Văn T1**, bà **Quách Thị S** và anh **Phạm Văn Đ** không yêu cầu xử lý hậu quả khi hủy hợp đồng, mặt khác giữa ông **T1** bà **S2** với anh **Đ** không có bàn

giao đất cũng không có nhận tiền chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 300.000 đồng, do yêu cầu của ông T1, bà S được Tòa án chấp nhận nên buộc anh Phạm Văn Đ phải chịu chi phí tố tụng. Buộc anh Phạm Văn Đ hoàn trả cho ông Phạm Văn T1, bà Quách Thị S tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 300.000 đồng.

[4]. Về án phí:

Yêu cầu của ông Phạm Văn T1, bà Quách Thị S được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí và ông T1, bà S là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn dự nộp tạm ứng án phí theo quy định.

Án phí dân sự sơ thẩm anh Phạm Văn Đ phải chịu 300.000 đồng.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp có căn cứ nên được chấp nhận.

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 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 126, 129, Điều 131 của Bộ luật dân sự; Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T1, bà Quách Thị S. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do UBND xã N, huyện U số 130 quyền số 01/2016-TP/CC-SCT/HĐGD ngày 11/11/2016 giữa ông Phạm Văn T1, bà Quách Thị S với anh Phạm Văn Đ đối với thửa đất số 150, 186, tờ bản đồ số 08, diện tích 48.046,0 m² tọa lạc tại ấp F, xã N huyện U tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện việc điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 150, 186, tờ bản đồ số 08, diện tích 48.046,0 m² tọa lạc tại ấp F, xã N huyện U tỉnh Cà Mau.

[2]. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Phạm Văn Đ hoàn trả cho ông Phạm Văn T1, bà Quách Thị S tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

[3]. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm anh Phạm Văn Đ phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng (chưa nộp).

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai

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

Dương Thị Lụa