

Bản án số: 35/2023/DS-ST
Ngày 13/6/2023
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Trang

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Dương Tấn Đầu

Bà Nguyễn Tường Diễm Linh Giang.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13/6/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 286/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 37A/QĐST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 22/2023/TB-TA ngày 01 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Vũ Đức K, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

1.2. Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1972 (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố C, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1982. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố F, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị Minh H1, sinh năm 1990 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố F, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Vũ Đức K - Ông Nguyễn Văn H trình bày: Ngày 18/9/2019 vợ chồng ông Vũ Đức K, bà Trần Thị Kim N chuyển nhượng cho ông Vũ Văn T thửa đất diện tích 23.460m² tọa lạc tại khu phố F, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 10.557.000.000 đồng, thửa đất này có một phần diện tích 17.460m² do ông K, bà N khai khẩn năm 1994, diện tích còn lại ông K, bà N mua lại của người khác.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T chỉ trả cho ông K, bà N được 600.000.000 đồng, còn số tiền 9.957.000.000 đồng thì ông T phải trả đủ cho ông K, bà N trong vòng 06 tháng, tức là đến ngày 18/3/2020. Tuy nhiên cho đến nay đã quá thời hạn nhưng ông T cố tình kéo dài thời gian trả tiền gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà N.

Nay Khuynh, bà N yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2019 giữa ông, bà với ông Vũ Văn T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 23.460m² tọa lạc tại khu phố F, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang vô hiệu.

- Buộc ông Vũ Văn T giao trả lại cho ông K, bà N toàn bộ diện tích đất 23.460m² đang quản lý và đồng thời hoàn trả lại cho ông, bà toàn bộ hồ sơ giấy tờ liên quan đến thửa đất do ông, bà bàn giao bao gồm:

Biên bản xác định ranh giới sử dụng đất ngày 02/8/2002.

Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 12/8/2002.

Tờ đăng ký nhà ở, đất ở ngày 12/8/2002.

Hợp đồng đồng mua bán, chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/12/2003.

Giấy biên nhận tiền của ông Phạm Thanh L với ông Lê Ngọc H2.

Ông K, bà N đồng ý trả lại ông Vũ Văn T số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng khi ông K, bà N bán được đất hoặc khi nhận được tiền đền bù.

Đồng nguyên đơn bà Trần Thị Kim N có đơn xin vắng mặt nhưng tại đơn khởi kiện ngày 02/10/2022 và bản tự khai ngày 06/3/2023 trình bày ý kiến và yêu cầu khởi kiện giống như phần trình bày của ông Vũ Văn T.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Vũ Văn T trình bày: Ngày 18/9/2019, tôi và vợ chồng ông K, bà N cùng nhau ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy tay). Nội dung hợp đồng là vợ chồng ông K chuyển nhượng cho tôi diện tích đất 23.460m² tọa lạc tại khu phố F, A, P. Giá chuyển nhượng là 450.000.000đồng/1.000m² x 23.460m² = 10.557.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi đã đưa tiền mặt cho ông K 1.400.000.000 đồng, số tiền còn lại tôi sẽ trả đủ cho ông K, bà N trong vòng 06 tháng, tức là đến ngày 18/3/2020. Tôi nhận chuyển nhượng thửa đất

này để kinh doanh (bán lại kiếm lời) nhưng do không bán được nên chưa có tiền để trả cho ông K.

Nhưng trong 1.400.000.000 đồng mà tôi đã giao cho ông K thì ông K đã giao cho tôi một thửa đất khác trị giá 800.000.000 đồng nên xem như số tiền ông K đã nhận của tôi trong việc chuyển nhượng diện tích đất này chỉ còn 600.000.000 đồng.

Nay tôi đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và trả lại giấy tờ đã nhận của ông K nhưng tôi không đồng ý việc ông K, bà N trả số tiền 600.000.000 đồng đã nhận khi bán được đất hoặc khi nhận được tiền bồi thường mà tôi đề nghị ông K phải trả một lần cho tôi số tiền 600.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Minh H1 có đơn xin vắng mặt nhưng đã khai tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 02/3/2023 là đồng ý và thống nhất với toàn bộ lời khai của ông Vũ Văn T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc phát biểu quan điểm về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị căn cứ Điều 117, 123, 129, 131, 500 BLDS năm 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức K, bà Trần Thị Kim N đối với ông Vũ Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 18/9/2019 giữa ông K, bà N với ông T vô hiệu.

Ông T có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất 23.852,5m² theo Tờ trích đo địa chính đất tranh chấp số TĐ 02-2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K và bản chính các giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông K, bà N. Tạm giao diện tích đất 23.852,5m² cho ông K, bà N quản lý, sử dụng.

Buộc ông K, bà N trả cho ông T số tiền chuyển nhượng đã nhận 600.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Vũ Đức K và bà Trần Thị Kim N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký với ông Vũ Văn T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Vũ Văn T cư trú tại P và đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường A, P nên theo qui định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Vũ Đức K vắng mặt nhưng đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn H. Đồng nguyên đơn bà Trần Thị Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Minh H1 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N và bà H1.

[3] Về nội dung:

Trong quá trình tố tụng, ông Nguyễn Văn H và ông Vũ Văn T thống nhất xác nhận ngày 18/9/2019 ông Vũ Đức K, bà Trần Thị Kim N và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng là ông K, bà N chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 23.460m² tọa lạc tại khu phố F, thị trấn A, huyện P (nay là phường A, thành phố P) với giá tiền 450.000.000 đồng/1.000m² x 23.460m² = 10.557.000.000 đồng (Bút lục 08-09). Do đó, đây là chứng cứ có thật, được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông H cho rằng sau khi ký hợp đồng, ông K, bà N đã bàn giao đất cho ông T sử dụng, được ông T thừa nhận. Về số tiền giao trả theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký thì T chỉ giao được 600.000.000 đồng, số tiền còn lại 9.957.000.000 đồng ông T phải trả đủ cho ông K, bà N trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng cho đến nay ông T không thực hiện nên khởi kiện yêu cầu Toà tuyên hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 18/9/2019 vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng.

Xét yêu cầu của ông K, bà N nhận thấy:

Về nguồn gốc đất ông K, bà N chuyển nhượng cho ông T: Năm 1994, ông K khai khẩn diện tích đất 17.460m². Ngày 02/8/2002, ông K được lập Biên bản xác định ranh giới sử dụng nhà đất (Bút lục 16-17) và cùng ngày 12/8/2002, ông K làm đơn đăng ký nhà ở, đất ở (Bút lục 14-15) và được lập Biên bản xác định ranh giới sử dụng nhà đất (Bút lục 11). Cả 03 văn bản này đều có ký xác nhận đóng dấu mộc của Chủ tịch UBND xã A

Ngày 09/12/2003, ông K nhận chuyển nhượng của ông Lê Ngọc H2 diện tích đất rộng 50m x dài 120m = 6.000m². Ông H cho rằng phần này giáp ranh giới phần đất diện tích 17.460m² mà ông K khai khẩn năm 1994. Cho đến nay tổng diện tích đất 23.460m² vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/9/2019 ký giữa ông K, bà N và ông T nhận thấy: Khi xác lập hợp đồng đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Hợp đồng được lập thành văn bản nhưng do đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên hợp đồng không công chứng hay chứng thực là vi phạm điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và vi phạm quy định về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013.

Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Cho nên, ông K, bà N phải trả lại tiền đã nhận, còn ông T phải trả lại đất mà ông K, bà N đã bàn giao.

Tại Văn bản số 21/UBND-ĐCXD ngày 06/02/2023 của UBND phường A cho biết: “Phần đất các đương sự tranh chấp thể hiện tại Tờ trích đo địa chính số 02-2023 ngày 06/01/2023 của Trung tâm K thửa đất số 33, diện tích 23.852,5m²; Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2006 và sổ mục kê đất đai năm 2011 thì thửa đất trên đứng tên ông Vũ Đức K thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 89, diện tích 23.843,1m².

Năm 2002 ông Vũ Đức K có kê khai đo đạc đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ với tổng diện tích 17.460m² nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, được UBND xã A (nay là phường A) xác nhận nguồn gốc nhà đất ngày 12/8/2002: Ông Khuynh hiện có thửa đất nông nghiệp tại ấp G, A, nguồn gốc do gia đình tự khai phá năm 1994”.

Đồng thời, ngày 05/5/2023, UBND phường A cho biết tại văn bản số 113/UBND-ĐCXD như sau: “... Còn phần đất diện tích 6.383,1m² ông K đã được đo đạc bản đồ địa chính năm 2006 và Sổ mục kê đất đai năm 2011 nhưng chưa có hồ sơ xét duyệt cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên UBND phường A chưa xác định được nguồn gốc sử dụng đất đối với phần đất này ...”.

Như vậy, phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/9/2019 diện tích 23.460m² qua đo đạc thực tế 23.852,5m² mặc dù ông K chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đã được UBND phường A xác nhận nguồn gốc nhà đất ngày 12/8/2002 diện tích 17.460m² và diện tích đất 6.383,1m² cũng đã được đo đạc bản đồ địa chính năm 2006 và Sổ mục kê đất đai năm 2011. Nay hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên ông T phải trả lại đất cho ông K, bà N.

Tại phiên toà, ông T thừa nhận đã vi phạm thời hạn trả tiền đợt hai cho ông K, bà N nên chỉ yêu cầu ông K, bà N trả lại số tiền mặt đã đưa 600.000.000 đồng mà không yêu cầu bồi thường thiệt hại nào khác. Do đó, HĐXX không xét lỗi tính bồi thường trong vụ án này. Ông H đại diện cho ông K đồng ý trả lại số tiền này nhưng chỉ trả khi bán được đất hoặc khi nhận được tiền đền bù. Ý kiến này của ông H không được ông T đồng ý nên không có cơ sở xem xét.

Về yêu cầu buộc ông T phải trả lại toàn bộ hồ sơ giấy tờ liên quan đến thửa đất gồm: Biên bản xác định ranh giới sử dụng đất, biên bản xác minh nguồn gốc đất, tờ đăng ký nhà ở đất ở, hợp đồng đồng mua bán, chuyển nhượng QSDĐ ngày

09/12/2003 và giấy biên nhận tiền của ông Phạm Thanh L với ông Lê Ngọc H2 được ông T đồng ý.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà N và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký giữa ông K, bà N với ông T vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí bản vẽ là 14.128.200 đồng và chi phí định giá 29.500.000 đồng, tổng cộng 43.628.200 đồng. Ông K tự nguyện chịu.

- Về án phí:

Ông K thuộc diện người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Bà N phải chịu án phí trên số tiền trả lại cho ông T $600.000.000 \text{ đồng} = 20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 200.000.000 \text{ đồng}) = 20.000.000 \text{ đồng} + 8.000.000 \text{ đồng} = 28.000.000 \text{ đồng} : 02 \text{ người} = 14.000.000 \text{ đồng/người}$.

Ông T phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc trả lại hồ sơ cho ông K, bà N được chấp nhận là 600.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 119, 123, 129, 131, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 khởi kiện của ông Vũ Đức K và bà Trần Thị Kim N đối với ông Vũ Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/9/2019 giữa ông Vũ Đức K và bà Trần Thị Kim N với ông Vũ Văn T vô hiệu.

[2] Buộc ông Vũ Văn T trả lại cho ông Vũ Đức K và bà Trần Thị Kim N diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/9/2019, qua đo đạc thực tế diện tích $23.852,5\text{m}^2$ tọa lạc tại khu phố F, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Thể hiện theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 02-2023, ngày 06/01/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (Bút lục 55) có hình 1-2-3-4-5, độ dài các cạnh như sau:

Cạnh 1-2 = 262,85m; Cạnh 2-3 = 53,49m; Cạnh 3-4 = 32,09m; Cạnh 4-5 = 267,48m và cạnh 5-1 = 96,10m (Tứ cạnh thể hiện giáp đất dân).

[3] Buộc ông Vũ Đức K và bà Trần Thị Kim N trả lại cho ông Vũ Văn T 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Buộc ông T trả lại cho ông K, bà N bản chính các giấy tờ sau:

Biên bản xác định ranh giới sử dụng đất ngày 02/8/2002.

Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 12/8/2002.

Tờ đăng ký nhà ở, đất ở ngày 12/8/2002.

Hợp đồng đồng mua bán, chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/12/2003.

Giấy biên nhận tiền của ông Phạm Thanh L với ông Lê Ngọc H2.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí bản vẽ và chi phí định giá tổng cộng 43.628.200 đồng. Ông K tự nguyện chịu. Ông K đã nộp xong.

[5] Về án phí:

Ông K được miễn án phí. Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 14.000.000 đồng. Ông K, bà N đã nộp 14.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000507 ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang nên ông K, bà N được nhận lại 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng).

Ông T phải chịu án phí không giá ngạch là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

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, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Tp. Phú Quốc;
- T.H.A DS Tp . Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Kim Trang

