

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 271/2024/DS-ST
Ngày 28 - 8 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng
vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực

Ông Nguyễn Văn Hiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Trung Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 279/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 313/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tổng Thị L, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: K 4, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Châu Long M, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: K 4, thị trấn RG, huyện NH, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/5/2024) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Bé T, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: K 2, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Võ Thị S, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: K 2, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Mộng N; địa chỉ trụ sở: K 2, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà

Mau (vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thùy N1; địa chỉ cư trú: K 2, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Kiều L; địa chỉ cư trú: K 2, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Anh Nguyễn Co B; địa chỉ cư trú: K 2, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Châu Long M trình bày: Vào ngày 26/10/2021, bà L với ông T, bà S có làm hợp đồng sang nhượng nhà gắn liền với diện tích đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Đầm Dơi dài 25m, ngang 14m với giá 600.000.000đ, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân khóm 2, thị trấn Đầm Dơi và ông Lương Minh C là người chứng kiến. Ngày 18/4/2022, bà Lan có hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi để đo đạc phân đất, nhưng ông T và bà S không đồng ý giao nhà và đất cho bà L quản lý sử dụng.

Ngày 09/10/2020, bà Soi có mượn bà L số tiền 300.000.000đ, có làm biên nhận và ghi không tính lãi, khi nào cần thì trả tiền. Bà L có điện thoại yêu cầu trả nhiều lần, nhưng ông T, bà S không trả.

Nay bà L yêu cầu ông T và bà S trả số tiền 300.000.000đ. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với ông T, bà S ngày 26/10/2021. Phần đất có vị trí: Hướng Đông giáp đường Phan Ngọc Hiền; hướng Tây giáp sông Đầm Dơi; hướng Nam giáp phần đất ông Phạm Thành Á; hướng Bắc giáp phần đất ông Võ Phương Đ.

Đối với ông Nguyễn Bé T, bà Võ Thị S và chị Nguyễn Mộng N, chị Nguyễn Thùy N1, chị Nguyễn Kiều L, anh Nguyễn Co B có đăng ký hộ khẩu chung với ông T, bà S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không có ý kiến đối với nội dung, yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa:

- Anh Mỹ giữ nguyên yêu cầu của bà L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự là đúng với trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 119; Điều 502; Điều 503; Điều 131; Điều 463; khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; 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.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập 26/10/2021 giữa bà L với

ông T, bà S đối với phần đất có diện tích 317,1m² và căn nhà 98,7m² tại khóm 2, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc ông T và bà S trả cho bà L số tiền 1.228.833.000đ.

Buộc ông T và bà S trả cho bà Lan số tiền 300.000.000đ.

Án phí dân sự, chi phí xem xét tại chỗ và định giá tài sản các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Tổng Thị L khởi kiện ông Nguyễn Bé T, bà Võ Thị S là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông T, bà S, chị N, chị N1, chị L, anh B đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự đã đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự. Đồng thời, các bên đương sự cũng đã tuân thủ về hình thức, nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 119, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, hợp đồng giữa các đương sự thực hiện chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực được quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự, đó là phải được đăng ký theo quy định của Luật Đất đai. Đồng thời, đối chiếu với khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự và Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thấy rằng: Giao dịch giữa các đương sự đảm bảo điều kiện đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T, bà S khi thực hiện hợp đồng trên phần đất có các căn nhà phụ, nhưng các bên không đề cập đến vấn đề này; khi chuyển nhượng phần nhà, đất cho bà L gia đình ông T, bà S vẫn quản lý sử dụng nhà, đất đã chuyển nhượng; giá trị chuyển nhượng thể hiện tại hợp đồng không phù hợp với giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương, khi chuyển nhượng các bên không đo đạc thực tế phần đất. Mặt khác, theo văn bản của Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi số 2568/UBND-VP ngày 16/7/2024 thể hiện phần đất tranh chấp do bà S kê khai, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vị trí đất tranh chấp thuộc một phần quy hoạch hành lang lộ giới, một phần quy hoạch khuôn viên cây xanh.

Từ các căn cứ trên cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T, bà S lập ngày 26/10/2021 là vô hiệu.

Như vậy, khi xử lý hợp đồng vô hiệu thì cần xử lý hậu quả pháp lý theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, đó là: Hợp đồng bị vô hiệu nên không làm

phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch. Các bên đều tự nguyện thực hiện hợp đồng, nên cả hai bên đều có lỗi. Do đó, buộc bà L và ông T, bà S phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tức là buộc ông T và bà S phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 600.000.000đ. Đối với bà L, do không quản lý sử dụng phần nhà, đất nên bà L không phải thực hiện nghĩa vụ giao đất.

Ngoài ra, bà L và ông T, bà S còn phải chịu thiệt hại theo phần lỗi của mình. Đó là giá trị nhà, đất hiện tại $(1.857.666.000đ - 600.000.000đ) : 2 = 628.833.000đ$. Như vậy, tổng số tiền ông T và bà S phải trả và bồi thường thiệt hại cho bà L khi hợp đồng vô hiệu là $600.000.000đ + 628.833.000đ = 1.228.833.000đ$.

[4] Xét hợp đồng vay tài sản, Hội đồng xét xử nhận thấy: Các đương sự giao dịch vay tiền với nhau là bằng hình thức giao nhận trực tiếp, có làm biên nhận và ký tên. Xét nội dung biên nhận ngày 09/10/2020 âl, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nội dung biên nhận thể hiện bà S có mượn của bà L số tiền 300.000.000đ, có chữ ký và ghi họ tên của bà S. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Xét về nghĩa vụ trả tiền, Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi bà S mượn tiền và giao dịch chuyển nhượng với bà L thì bà S với ông T đang chung sống cuộc sống vợ chồng và hiện nay ông bà vẫn còn tồn tại mối quan hệ hôn nhân. Do đó, khoản nợ tiền của bà L là khoản nợ chung của bà S, ông T được phát sinh trong thời kỳ hôn nhân. Như vậy, ông T và bà S phải cùng có nghĩa vụ trả nợ cho bà L là phù hợp.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án, án phí và chi phí tố tụng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ về hợp đồng vay tài sản nên được chấp nhận. Còn yêu cầu khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[8] Xét về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông T, bà S phải chịu án phí dân sự đối với số tiền phải trả do hợp đồng vô hiệu là 1.228.833.000đ và số tiền của hợp đồng vay tài sản 300.000.000đ.

[9] Xét về chi phí tố tụng: Bà L phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 147; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 117; Điều 119; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503; Điều 131; khoản 1 Điều 129; Điều 463; khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2, 6 Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tổng Thị L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà gắn liền với đất được thiết lập ngày 26/10/2021 giữa bà Tổng Thị L với ông Nguyễn Bé T, bà Võ Thị S đối với phần nhà có diện tích theo đo đạc thực tế là $98,9m^2$ (chín mươi tám phẩy bảy mét vuông) và phần đất có diện tích $317,1m^2$ (ba trăm mười bảy phẩy một mét vuông) tọa lạc khóm 2, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Phần đất có vị trí:

- Hướng Đông giáp đường Phan Ngọc Hiền điểm M2M3, dài 13,01m;
- Hướng Tây giáp sông Đầm Dơi điểm M6M1, dài 13,96m;
- Hướng Nam giáp phần đất ông Võ Phương Đ điểm M3M4, dài 4,48m; điểm M4M5, dài 5,29m; điểm M6M6, dài 12,99m;
- Hướng Bắc giáp phần đất ông Phạm Thành Â điểm M1M2, dài 23,64m;

Phần nhà có vị trí:

- Hướng Đông giáp đường phần đất tranh chấp, dài 07m;
- Hướng Tây giáp mái che và sàn bê tông, dài 13,96m;
- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp, dài 14,10m;
- Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp, dài 14,10m;

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2. Buộc ông Nguyễn Bé T và bà Võ Thị S phải có nghĩa vụ trả cho bà Tổng Thị L số tiền 1.228.833.000 đồng (một tỷ hai trăm hai mươi tám triệu tám trăm ba mươi ba ngàn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tổng Thị L. Buộc ông Nguyễn Bé T và bà Võ Thị S phải có nghĩa vụ trả cho bà Tổng Thị L số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

4. Về án phí dân sự:

4.1. Bà Tổng Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ông Nguyễn Bé T và bà Võ Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 57.864.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Tổng Thị L phải chịu chi phí là 19.573.000 đồng (đã nộp xong).

6. Kể từ ngày bà Tống Thị L có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền 1.228.833.000 đồng, 300.000.000 đồng và tiền chi phí 19.573.000 đồng, nếu ông Nguyễn Bé T và bà Võ Thị S chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng ông T, bà S còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn 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 bản án tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Minh Thịnh