

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày 10/7/2025
“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Kiều Diễm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tịnh

Ông Nguyễn Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Quốc Đại, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Cà Mau tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thuý Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 472/2024/TLST-DS, ngày 03 tháng 12 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2025/QĐXXST-ST, ngày 7 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn: Ông Châu Mộng Đ, sinh năm 1973.

Bà Hồ Cẩm L, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã Điện Hải, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã L, tỉnh Cà Mau).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đồng nguyên đơn: Bà Cao Thị Tuý G, là luật sư văn phòng Luật sư Tuý Giang và Cộng sự.

- Đồng bị đơn: Ông Nguyễn Văn Á, sinh năm 1955.

Bà Lê Thị N, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã Điện Hải, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã L, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ánh: Bà Lê Thị N, sinh năm 1960. địa chỉ: Ấp D, xã Điền Hải, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã L, tỉnh Cà Mau).

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đồng nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/12/2022, ông và bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Nguyễn Văn Á và Bà Lê Thị N, diện tích chuyển nhượng là 30.500m² đất thuộc tờ bản đồ số 17, đất toạ lạc tại ấp Trường Điền, xã L Đông, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu đã được UBND huyện Giá Rai cũ (nay là xã Đông Hải, tỉnh Cà Mau) cấp GCN QSD đất cho Ông Nguyễn Văn Á ngày 30/6/1999. Giá sang nhượng thoả thuận là 01 công giá 48.000.000 đồng, tổng cộng số tiền chuyển nhượng 1.464.000.000 đồng. Ngày 08/12/2022, vợ chồng ông có đưa tiền cọc cho vợ chồng ông Ánh và bà Nhanh số tiền là 250.000.000 đồng; hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay do trưởng ấp ghi và hai bên ký tên, nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi rõ và thống nhất với nhau cho đến tháng 5 năm 2024 thì ông Ánh và bà Nhanh sẽ tiến hành giao đất và vợ chồng ông sẽ thanh toán đầy đủ số tiền còn lại, nếu không thực hiện theo hợp đồng thì ông Ánh và bà Nhanh trả lại cho vợ chồng ông số tiền 800.000.000 đồng bao gồm cả số tiền 250.000.000 đồng đã nhận.

Thực tế, hết thời hạn đã thoả thuận nhưng phía ông Ánh, bà Nhanh không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, không đồng ý giao đất với lý do các con trong gia đình không đồng ý chuyển nhượng đất. Vì vậy, tôi và bà Loan khởi kiện yêu cầu buộc ông Ánh và bà Nhanh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết.

Tại phiên toà, ông và bà Loan thống nhất xác định ông và bà không yêu cầu buộc ông Ánh và bà Nhanh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông và bà Loan đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng ông Ánh, bà Nhanh bồi thường cho ông và bà số tiền 800.000.000 đồng như hợp đồng đã thoả thuận (đã bao gồm 250.000.000 đồng đã giao cho vợ chồng ông Ánh, bà Nhanh). Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định 750.000 đồng ông và bà tự nguyện chịu không yêu cầu ông Ánh và bà Nhanh hoàn lại và không yêu cầu thẩm định và định giá lại phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng của các bên.

- Theo bị đơn bà Nguyễn Thị Nhanh và người đại diện theo uỷ quyền của Ông Nguyễn Văn Á trình bày:

Năm 2022, ông Ánh và bà Nhàn và vợ chồng Ông Đĩnh, bà Loan có thoả thuận chuyển nhượng đất, theo đó ông Ánh và bà Nhàn chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Đĩnh, bà Loan diện tích đất là 30.500m² đất thuộc tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp Trường Điền, xã L Đông, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu đã được UBND huyện Giá Rai cũ (nay là xã Đông Hải, tỉnh Cà Mau) cấp GCN QSD đất cho Ông Nguyễn Văn Á ngày 30/6/1999. Giá sang nhượng thoả thuận là 01 công giá 48.000.000 đồng, tổng cộng số tiền chuyển nhượng 1.464.000.000 đồng. Ngày 08/12/2022, ông Ánh và bà Nhàn đã nhận tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng; hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay do trưởng ấp ghi và hai bên kí tên, nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi rõ và thống nhất với nhau cho đến tháng 5 năm 2024 thì ông Ánh và bà Nhàn sẽ tiến hành giao đất và vợ chồng Ông Đĩnh, bà Loan sẽ thanh toán hết số tiền còn lại, nếu không thực hiện theo hợp đồng thì bên ông Ánh và bà Nhàn sẽ trả lại cho vợ chồng Ông Đĩnh, bà Loan số tiền 800.000.000 đồng là hậu quả của việc giải quyết hợp đồng. Lý do thoả thuận 2 năm sau mới giao đất, chuyển tên quyền sử dụng là vì thời điểm kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Ánh và bà Nhàn đang cho người khác thuê đất, 2 năm sau mới hết hạn thuê.

Thực tế, diện tích đất là 30.500m² đất thuộc tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp Trường Điền, xã L Đông, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu đã được UBND huyện Giá Rai cũ (nay là xã Đông Hải, tỉnh Cà Mau) cấp GCN QSD đất cho Ông Nguyễn Văn Á ngày 30/6/1999 vẫn do ông Ánh và bà Nhàn quản lý sử dụng hiện nay có cho người khác thuê mướn.

Nay ông Ánh và bà Nhàn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí kết ngày 7/12/2022, đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu. ông Ánh và bà Nhàn đồng ý trả lại cho vợ chồng Ông Đĩnh, bà Loan số tiền 250.000.000 đồng đã nhận trước đó và bồi thường 250.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng, do hoàn cảnh gia đình quá khó khăn; không đồng ý bồi thường số tiền 800.000.000 đồng như Ông Đĩnh, bà Loan yêu cầu và không yêu cầu thẩm định và định giá lại phần đất chuyển nhượng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật:

Tòa án thụ lý giải quyết vụ án này là đúng thẩm quyền theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tuân thủ trình tự tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung thêm chứng cứ để làm rõ vấn đề như sau: Tiến hành thẩm định, định giá tài sản đối với diện tích đất chuyển nhượng tại thời điểm hiện tại để xác định được thiệt hại do nguyên đơn có yêu cầu bồi thường theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày tranh luận của đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Các đương sự ngụ tại ấp D, xã Diên Hải, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu; hợp đồng được ký kết tại xã L Đông, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu; đất chuyển nhượng tọa lạc tại xã L Đông, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu. Căn cứ qui định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cà Mau).

[2] Về nội dung:

Các đương sự thống nhất xác định ngày 7/12/2022, giữa ông Ánh, bà Nhanh và vợ chồng Ông Đĩnh, bà Loan có thỏa thuận chuyển nhượng đất, theo đó ông Ánh và bà Nhanh chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Đĩnh, bà Loan diện tích đất là 30.500m² đất thuộc tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp Trường Diên, xã L Đông, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu đã được UBND huyện Giá Rai cũ (nay là xã Đông Hải, tỉnh Cà Mau) cấp GCN QSD đất cho Ông Nguyễn Văn Á ngày 30/6/1999. Giá sang nhượng thỏa thuận là 01 công giá 48.000.000 đồng, tổng cộng số tiền chuyển nhượng 1.464.000.000 đồng. Ngày 08/12/2022 vợ chồng ông Ánh, bà Nhanh đã nhận tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng; hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay do trưởng ấp ghi và hai bên ký tên, nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi rõ và thống nhất với nhau cho đến tháng 5 năm 2024 thì ông Ánh và bà Nhanh sẽ tiến hành giao đất và vợ chồng Ông Đĩnh, bà Loan sẽ thanh toán hết số tiền còn lại, nếu không thực hiện theo hợp đồng thì bên vợ chồng ông Ánh, bà Nhanh sẽ trả lại cho vợ chồng Ông Đĩnh, bà Loan số tiền 800.000.000 đồng, nên căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh.

Xét yêu cầu của Ông Đĩnh, bà Loan yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng ông Ánh, bà Nhanh bồi thường cho Ông Đĩnh và bà Loan

số tiền 800.000.000 đồng như hợp đồng đã thoả thuận (đã bao gồm 250.000.000 đồng đã giao cho vợ chồng ông Ánh, bà Nhanh).

Tại phiên toà, các đương sự thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất giữa Ông Nguyễn Văn Á, Bà Lê Thị N và Ông Châu Mộng Đ, Bà Hồ Cẩm L đối với diện tích chuyển nhượng là 30.500m² đất thuộc tờ bản đồ số 17, đất toạ lạc tại ấp Trường Điền, xã L Đông, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu đã được UBND huyện Giá Rai cũ (nay là xã Đông Hải, tỉnh Cà Mau) cấp GCN QSD đất cho Ông Nguyễn Văn Á ngày 30/6/1999.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên có hình thức không phù hợp quy định của pháp luật. Cụ thể: theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực nhưng hợp đồng giữa các bên chỉ là giấy tay không được công chứng, chứng thực là không đúng về hình thức. Phía Ông Đĩnh, bà Loan chưa thực hiện được ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự. Do đó, cần tuyên hợp đồng này vô hiệu.

Do vô hiệu thì căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự cần buộc hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể buộc ông Ánh, bà Nhanh phải có nghĩa vụ trả lại cho Ông Đĩnh, bà Loan số tiền 250.000.000 đồng là hợp lý. Đối với diện tích đất chuyển nhượng do chưa thực hiện việc giao nhận đất, đất vẫn do ông Ánh, bà Nhanh trực tiếp quản lý sử dụng nên không đề cập xử lý là phù hợp.

Xét thấy lỗi để hợp đồng vô hiệu trong vụ án này thuộc phía người chuyển nhượng là ông Ánh, bà Nhanh do ông Ánh, bà Nhanh không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng ngày 7/12/2022 thì các bên thoả thuận nếu không thực hiện theo hợp đồng thì bên vợ chồng ông Ánh, bà Nhanh sẽ trả lại cho vợ chồng Ông Đĩnh, bà Loan số tiền 800.000.000 đồng (bao gồm cả 250.000.000 đồng đã nhận), vấn đề này được các bên thừa nhận. Do đó, buộc ông Ánh, bà Nhanh có nghĩa vụ bồi thường cho Ông Đĩnh, bà Loan số tiền 550.000.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng ông Ánh, bà Nhanh có nghĩa vụ hoàn lại cho Ông Đĩnh, bà Loan là 800.000.000 đồng.

Trên cơ sở phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đĩnh, bà Loan.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ánh, bà Nhanh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.000.000 đồng. Nhưng do ông Ánh và bà Nhanh là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên miễn toàn bộ.

Ông Đĩnh, bà Loan không phải chịu án phí.

[4]. Chi phí xem xét thẩm định là 750.000 đồng. Ông Đĩnh, bà Loan tự nguyện chịu toàn bộ. Ông Đĩnh, bà Loan đã dự nộp và đã chi hết.

[5]. Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Hải là chưa có căn cứ nên không được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 244; Điều 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai;

Căn cứ các Điều 131, 129 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất giữa Ông Nguyễn Văn Á, Bà Lê Thị N và Ông Châu Mộng Đ, Bà Hồ Cẩm L đối với diện tích chuyển nhượng là 30.500m² đất thuộc tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp Trường Điền, xã L Đông, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu đã được UBND huyện Giá Rai cũ (nay là xã Đông Hải, tỉnh Cà Mau) cấp GCN QSD đất cho Ông Nguyễn Văn Á ngày 30/6/1999 vô hiệu.

2. Buộc Ông Nguyễn Văn Á, Bà Lê Thị N có trách nhiệm trả cho Ông Châu Mộng Đ, Bà Hồ Cẩm L số tiền 800.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chi phí xem xét thẩm định là 750.000 đồng. Ông Đĩnh, bà Loan tự nguyện chịu toàn bộ. Ông Đĩnh, bà Loan đã dự nộp và đã chi hết.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ánh, bà Nhanh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.000.000 đồng. Nhưng do ông Ánh và bà Nhanh là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên miễn toàn bộ.

Ông Đĩnh, bà Loan không phải chịu án phí. Bà Hồ Cẩm L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010822 ngày 3/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Hải (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Cà Mau), được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp.

5. 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 quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 8 – Cà Mau;
- Chi cục THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

(Đã ký)

Phạm Kiều Diễm