

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 38/2018/DS-ST.

Ngày: 22/5/2018.

V/v: “T/c hợp đồng CNQSD đất”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG
*Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Lê Văn An**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Võ Thanh Bình
2. Bà Phạm Hồng Gái
- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Đỗ Thị Mộng Trinh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa:* Ông **Lương Thành Trung** – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2018/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2018 về : “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2018/QĐXX-ST ngày 26 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2018/QĐST-DS ngày 17/5/2018 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 2, khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

2/ Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn C1**, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 2, khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3/ Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông **Đinh Văn M**, sinh năm 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố Sư Nam, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3.2 Bà **Phan Thu D** (Phan Thu D), sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 2, khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/01/2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Vào ngày 12/10/2011 ông Nguyễn Văn C có nhận chuyển nhượng của anh trai là Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thu D (vợ ông C1) diện tích đất và nhà với giá thỏa thuận là 850.000.000 đồng. Ông C đã giao trước số tiền 750.000.000 đồng số còn lại thì khi nào làm giấy sang tên sẽ trả đủ. Khi mua hai anh em chỉ viết giấy tay không có công chứng, chứng thực. Từ khi mua ông C canh tác liên tục, đến năm 2017 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất cho biết đất đã bị kê biên bán đấu giá do ông C1 vay tiền Ngân hàng Kiên Long không trả được. Người mua trúng đấu giá là ông M và yêu C ông C giao trả đất, khi đó ông C mới biết ông C1 đã lấy đất đi thế chấp Ngân hàng.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn C yêu C Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/10/2011 giữa ông và ông Nguyễn Văn C1, bà Phan Thu D. Buộc ông C1, bà D phải trả lại cho ông số tiền là 750.000.000 đồng. Khi nào ông C1 trả đủ tiền thì ông C sẽ giao lại đất. Ngoài ra không yêu C gì thêm.

** Tại các bản khai và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn C1 trình bày:*

Ông Nguyễn Văn C1 thừa nhận vào năm 2011 ông có chuyển nhượng cho em ông là Nguyễn Văn C diện tích đất 30.160m² đất tọa lạc tại khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất với giá 850.000.000 đồng. Ông C1 đã nhận trước 750.000.000 đồng số còn lại thì khi nào làm giấy sang tên sẽ trả đủ, khi bán hai bên chỉ làm giấy tay. Trước khi bán đất cho ông C, vợ chồng ông đã thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Kiên Long với số tiền là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên do làm ăn không hiệu quả và mất khả năng thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện đến Tòa án, vụ án đã được giải quyết xong và sau

đó án có hiệu lực Chi cục Thi hành án vào kê biên bán đấu giá toàn bộ diện tích trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Lúc này ông M là người mua trúng đấu giá. Chi cục Thi hành án vào giao đất cho ông M nhưng bị ông C ngăn cản và xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Nay ông Nguyễn Văn C yêu C hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2011 giữa ông và ông C thì ông cũng đồng ý. Đồng thời ông cũng đồng ý trả lại số tiền là 750.000.000 đồng cho ông C nhưng xin được trả dần, chậm nhất là đến tháng 12/2018 sẽ trả đủ số tiền trên cho ông C. Ngoài ra không yêu C gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thu D trình bày:*

Bà D đồng ý với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn C1. Bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và ông C. Vợ chồng bà sẽ trả lại cho ông C số tiền là 750.000.000 đồng, nhưng ông C phải giao đất cho người mua trúng đấu giá và xin được trả dần, chậm nhất là đến tháng 12/2018 sẽ trả đủ số tiền trên cho ông C. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn M trình bày:*

Vào ngày 21/11/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất kết hợp với Công ty định giá và đầu tư xây dựng VinaSun thông báo bán đấu giá tài sản là quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA130324, thửa đất số 6 và 6-a, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, diện tích đất lúa 30.791,9m², do UBND huyện cấp ngày 30/6/2011 mang tên Nguyễn Văn C1 và Phan Thu D. Ông Đinh Văn M là người mua trúng đấu giá vào ngày 20/12/2017 với giá là 607.000.000 đồng, ông đã đóng đủ số tiền nêu trên cho Chi cục Thi hành án theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Phía Chi cục Thi hành án huyện Hòn Đất đã tiến hành kê biên tài sản là quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho ông M. Tuy nhiên khi vào nhận đất thì mới biết ông Nguyễn Văn C đang canh tác trên đất và hiện đã gieo xạ lúa được 4 ngày nên Chi cục Thi hành án đã cho các bên thỏa thuận. Theo đó ông C sẽ giao đất cho ông M sau khi cắt lúa vụ Đông Xuân năm 2017-2018.

Nay phía ông C khởi kiện yêu C ông C1 hủy hợp đồng chuyển nhượng đất mua bán đất giữa ông C và ông C1 thì ông M không có ý kiến gì. Ông M chỉ yêu C Tòa án

giải quyết theo pháp luật và buộc ông Nguyễn Văn C phải giao đất cho ông theo Biên bản thỏa thuận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên hòa giải ngày 12/4/2018 và tại phiên tòa hôm nay các đương sự thống nhất số liệu đo đạc là 30.791,9m² (do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất tiến hành đo đạc để giao đất cho ông M) để làm cơ sở giải quyết vụ án và không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc lại đối với phần đất tranh chấp này. Mặt khác các đương sự thống nhất theo biên bản hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 12/10/2011 giữa các đương sự không có chuyển nhượng phần đất và căn nhà cấp 4, nền tráng xi măng mà chỉ chuyển nhượng với nhau diện tích 30.160m² với giá 750.000.000 đồng. Do đó Tòa án chỉ xem xét giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất lúa các đương sự đang tranh chấp.

Ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Thẩm phán từ khi thụ lý giải quyết vụ án, cũng như Hội đồng xét xử tại phiên Tòa hôm nay đã chấp hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: xét thấy qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đều thể hiện hợp đồng mua bán đất lập ngày 12/10/2011 giữa các đương sự chưa được công chứng, chứng thực là không đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng mua bán lập ngày 12/10/2011, buộc ông C1 và bà D trả lại cho ông C số tiền 750.000.000 đồng; buộc ông C phải trả lại diện tích đất 30.791,9m² tọa lạc tại khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho ông C1 và bà D. Đối với ông Đinh Văn M là người mua trúng đấu giá đối với phần đất này thì ông M liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất để được xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định vụ án này như sau:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn C1. Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Về nội dung vụ án: Tại các bản khai và tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều thừa nhận vào 12/10/2011 ông Nguyễn Văn C1 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C diện tích đất là 30.791,9m², đất tọa lạc tại khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá là 850.000.000 đồng. Khi mua các bên chỉ làm giấy tay, không qua công chứng, chứng thực. Phía ông C đã giao cho ông C1 số tiền là 750.000.000 đồng, số còn lại khi nào làm thủ tục sang tên sẽ giao đủ. Tuy nhiên, diện tích đất trên hiện đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất kê biên bán đấu giá thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Kiên Long, do trước đó ông C1 đã thế chấp tại Ngân hàng để vay số tiền là 300.000.000 đồng nhưng không có khả năng thanh toán. Từ đó các bên xảy ra tranh chấp.

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn C yêu C hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Văn C1 và yêu C ông C1 phải trả lại số tiền là 750.000.000 đồng. Đồng thời không yêu C xác định lỗi giữa hai bên đối với hợp đồng này là có căn cứ để chấp nhận và phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ việc mua bán giữa các bên chỉ làm giấy tay, không thực hiện theo đúng mẫu quy định, không công chứng, chứng thực. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C và ông C1 bị vô hiệu. Mặt khác đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thu D, nhưng khi chuyển nhượng các bên chỉ làm hợp đồng có chữ ký của ông C1 mà không có chữ ký của D là không đúng. Vì vậy cần buộc phía ông Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thu D phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 750.000.000 đồng đã nhận cho ông Nguyễn Văn C. Đồng thời ông Nguyễn Văn C phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất 30.791,9m², thửa đất số 6 và 6-a, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất cho ông C1 và bà D là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 2 quy định như sau: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì*

các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".

Đối với ông Đinh Văn M không có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông C1, bà D. Ông chỉ yêu C ông Nguyễn Văn C phải giao trả lại diện tích đất 30.791,9m², thửa đất số 6 và 6-a, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất cho ông do ông là người mua trúng đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật. Xét thấy, phần đất nêu trên ông M đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, hiện tại ông C đang canh tác. Do đó khi án có hiệu lực pháp luật ông M liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất để được xem xét, giải quyết.

Quá trình làm việc và tại phiên tòa các đương sự thống nhất không yêu C Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ lại đối với toàn bộ diện tích đất tranh chấp và không yêu C xác định lỗi giữa các bên đối với hợp đồng chuyển nhượng này nên Hội đồng xét xử miễn xét.

Ông Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thu D đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận là 750.000.000 đồng nhưng xin được trả dần, chậm nhất là đến tháng 12/2018 ông bà sẽ trả hết số tiền trên.

Đối với yêu C xin được trả dần của phía bị đơn. Căn cứ vào mục 1 phần III Thông tư liên tịch số 01 ngày 19/6/1997 của TANDTC - VKSNDTC- Bộ Tư pháp - Bộ Tài chính hướng dẫn về việc xét xử và thi hành án về tài sản quy định "...Tòa án không tự ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành ...". Đồng thời tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn không đồng ý cho phía bị đơn được trả dần do đó HĐXX không xem xét.

Về án phí DSST: Buộc ông Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thu Diễm phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định của pháp luật là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000646 ngày 15/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 127, Điều 137, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Áp dụng Điều 179 Luật đất đai đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;
- Áp dụng 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 C khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 12/10/2011 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn C1.

Buộc ông Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thu D phải trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 750.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải giao trả lại cho ông Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thu D diện tích đất 30.791,9m², thửa đất số 6 và 6-a, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu C thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Phần đất nêu trên ông M là người mua trúng đấu giá và hiện tại đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, hiện tại ông C đang quản lý, sử dụng. Do đó khi án có hiệu lực pháp luật ông Đinh Văn M liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất để được xem xét, giải quyết.

2/. Về án phí DSST:

Buộc ông Nguyễn Văn C1 và bà Phan Thu D phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000646 ngày 15/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất.

3/. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Văn An