

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

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

Bản án số: 24/2022/DS-ST
Ngày 18/4/2022
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 THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC – TỈNH KIÊN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Triệu

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Tấn Đầu

2. Ông Ngô Rạng Đông

Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Thanh Toàn– Thư ký Tòa án thành phố Phú Quốc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc tham gia phiên tòa: Ông Sơn Thái Phong – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2021/TLST-DS ngày 10/5/2021 về: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐXXST – DS ngày 10/3/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2022/QĐST – DS ngày 28/3/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thu H**, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 188 Lô F, đường Dương Bá Trạc, phường 1, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của bà Hương: Ông **Nguyễn Chí Ng**, sinh năm 1986;
Địa chỉ: An Phú, An Thạnh Tây, Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông **Trần Tuấn H**, sinh năm 1980 (vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn Thanh Ph**, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Cây Sao, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2021, tại phiên tòa nguyên đơn theo ủy quyền ông Nguyễn Chí Ng trình bày:

Vào ngày 14/08/2015 bà Trần Thu H có ký hợp đồng chuyển nhượng đất hoa màu và thành quả lao động trên đất không có công chứng, chứng thực từ vợ chồng ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Thanh Ph, diện tích chuyển nhượng là 42.000m² đất tọa lạc tại tổ 4, ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, phần đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng), bà Hương đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng này cho vợ chồng ông Hải và bà Phương. Sau này bà Hương mới biết toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng nằm trong vùng lõi Vườn Quốc gia, hiện nay nhà nước đã lấy toàn bộ diện tích này làm bãi tập kết rác, chỉ còn lại vài nhin mét vuông, nhưng cũng không sử dụng được vì đây là đất của Vườn Quốc gia. Bà Hương đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Hải và bà Phương hủy hợp đồng và hoàn trả lại số tiền đã nhận nhưng vợ chồng ông Hải bà Phương cố tình tránh né .

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng đất hoa màu và thành quả lao động trên đất ký ngày 14/08/2015 giữa bà Trần Thu H và vợ chồng ông Trần Tuấn H bà Nguyễn Thanh Ph, đối với phần đất có diện tích 42.000m² tại ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Buộc ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Thanh Ph trả lại cho Hương số tiền 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng). Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

* Bị đơn ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Thanh Ph được Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Do đó, Tòa án không thể tiến hành ghi lời khai và hòa giải được, Toà tiến hành lập biên bản không hoà giải và công khai chứng cứ theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc có ý kiến: việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đến thời điểm này đều đảm bảo đúng pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm thời hạn thụ lý vụ án và thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng xét thấy vi phạm trên không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, do đó kiến nghị Thẩm phán rút kinh nghiệm chung.

Quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 121, Điều

128, Điều 134, Điều 137, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thu H đối với vợ chồng ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Thanh Ph.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất hoa màu và thành quả lao động trên đất ngày 14/8/2015 giữa bà Trần Thu H với vợ chồng ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Thanh Ph vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Trần Tuấn H và bà Nguyễn Thanh Ph có nghĩa vụ hoàn trả lại bà Trần Thu H số tiền chuyển nhượng đất là 1.300.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Thanh Ph đã được Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt. Xét thấy việc vắng mặt liên tục không có lý do chính đáng của bị đơn nhằm gây khó khăn cho nguyên đơn, kéo dài việc giải quyết vụ án. Sau khi làm đầy đủ thủ tục tố tụng, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ngày 14/08/2015 bà Trần Thu H và vợ chồng ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Thanh Ph có ký hợp đồng chuyển nhượng đất hoa màu và thành quả lao động trên đất bằng giấy tay, diện tích 42.000m² tại tổ 4, ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ, bà Hương đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hải và bà Phương. Khi bà Hương xuống cải tạo đất thì mới biết toàn bộ phần đất chuyển nhượng nằm trong vùng lõi Vườn Quốc gia Phú Quốc. Tại phiên tòa ông Nguyễn Chí Ng đại diện theo ủy quyền cho bà Hương yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất hoa màu và thành quả lao động trên đất do bà Hương và vợ chồng ông Hải xác lập ngày 14/08/2015 đối với diện tích 42.000m², đồng thời buộc ông Trần Tuấn H và bà Nguyễn Thanh Ph trả lại cho bà Hương số tiền 1.300.000.000đ không yêu cầu bồi thường.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thu H, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận. Bồi lẽ:

Hợp đồng đất hoa màu và thành quả lao động trên đất ký do bà Hương và vợ chồng ông Hải xác lập ngày 14/08/2015 đối với diện tích đất 42.000m² tại ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc), bà Hương thừa nhận thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng không được công chứng, chứng thực; đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi

phạm khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; vi phạm Điều 128, Điều 134, Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005; điều này phù hợp với ý kiến của ông Nguyễn Thanh Sơn (hiện là Trưởng ấp Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc) ký tên trong hợp đồng với tư cách người làm chứng do đó giao dịch giữa bà Trần Thu H và vợ chồng ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Thanh Ph là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm về hình thức và đối tượng không thể thực hiện được nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

Xét ý kiến của bà Hương về việc không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, xét thấy đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, cần ghi nhận.

Từ những nhận định nêu trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nguyên đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng đất hoa màu và thành quả lao động trên đất buộc ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Thanh Ph hoàn trả cho bà Hương số tiền 1.300.000.000đ.

[4] Về án phí: Vợ chồng ông Hải phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 1.300.000.000đ= $[36.000.000đ + (500.000.000đ \times 3\%)] = 51.000.000đ$ (năm mươi một triệu đồng) và 300.000đ án phí hủy hợp đồng.

Bà Trần Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 26, 35, 147, 227, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 128, 134, 411 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Áp dụng khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thu H đối với ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Thanh Ph.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất hoa màu và thành quả lao động trên đất do bà Trần Thu H và vợ chồng ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Thanh Ph xác lập ngày 14/08/2015 đối với diện tích 42.000m² tại ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang vô hiệu;

3. Buộc ông Trần Tuấn H, bà Nguyễn Thanh Ph hoàn trả cho bà Trần Thu H số tiền 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí: Ông Hải, bà Phương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 51.300.000đ (năm mươi một triệu ba trăm nghìn đồng).

Bà Hương không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả số tiền 25.800.000đ (hai mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo lai thu số 0000256 ngày 29/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ông H, bà Ph vắng mặt tại phiên tòa nên được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết tại địa phương nơi cư trú) để xin xét xử phúc thẩm tại Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Phú Quốc;
- THADS Phú Quốc;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

Trần Ngọc Triệu