

Bản án số: 07/2024/DS-ST
Ngày: 30 - 01 - 2024
*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 HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Trang Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Kim Thị Sà Mết
2. Bà Trần Thị Phương Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhựt, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Châu Ngọc Hạnh- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 251/2023/TLST –DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trương Ngọc K** (tên gọi khác Trương Hoàng L), sinh năm 1957; địa chỉ: Số B đường N, Khóm A, Phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau, (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Bùi Thị N**, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Trần Văn N1**, sinh năm 1957; Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, (vắng mặt).

3.2. Bà **Tạ Thị Bích N2**, sinh năm 1962; địa chỉ: Số B đường N, Khóm A, Phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau, (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Tạ Thị Bích N2: Ông Trương Ngọc K, sinh năm 1957; địa chỉ: Số B đường N, Khóm A, Phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau, (theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 12 năm 2023), (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 9 năm 2023, Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 14 tháng 11 năm 2023 và lời khai tại Tòa án, ông Trương Ngọc K là nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Bích N2 trình bày: Vào ngày 11 tháng 01 năm 2017, bà Bùi Thị N có chuyển nhượng cho ông Trương Ngọc K 01 công đất biên giáp ranh đất của ông K, với số tiền 80.000.000 đồng, hai bên có lập Tờ sang bán. Bà N đã nhận số tiền 55.000.000 đồng, còn lại 25.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào bà N chuyển quyền sử dụng đất cho ông K thì ông K sẽ trả số tiền còn lại. Đến ngày 20 tháng 12 năm 2018 (âm lịch) và ngày 25 tháng 12 năm 2018 (âm lịch), do bà N cần tiền trị bệnh nên ông K tiếp tục đưa cho bà N tổng số tiền 4.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất. Do tình làng nghĩa xóm nên khi chuyển nhượng hai bên không thỏa thuận thời hạn chuyển quyền sử dụng đất và bà N vẫn sử dụng đất mà chưa giao đất cho ông K. Đến năm 2023, ông K biết được phần đất bà N chuyển nhượng cho ông K bị cơ quan thi hành án kê biên bán đấu giá nên ông K đến nhà bà N thỏa thuận lại việc chuyển nhượng phần đất khác nếu bà N không có tiền trả cho ông K, nhưng bà N không đồng ý.

Nay ông K yêu cầu Tòa án tuyên hủy, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà N được lập tại Tờ sang bán ngày 11 tháng 01 năm 2017, yêu cầu bà N và ông N1 phải trả cho vợ chồng ông K, bà Tạ Thị Bích N2 số tiền chuyển nhượng 59.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà Bùi Thị N trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 12 năm 2023: Bà N thừa nhận có ký Tờ sang bán lập ngày 11 tháng 01 năm 2017, chuyển nhượng 01 công đất biên giáp ranh đất của ông K, số tiền 80.000.000 đồng, bà N đã nhận số tiền 59.000.000 đồng. Do đất bị cơ quan thi hành án bán phát mãi nên không có đất chuyển nhượng cho ông K. Bà N đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà N được lập tại Tờ sang bán ngày 11 tháng 01 năm 2017 và đồng ý trả cho ông K số tiền 59.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 không đồng ý nhận văn bản tố tụng của Tòa án, ông N1 cho rằng ông N1 không biết gì về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu trình bày:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà N theo Tờ sang bán ngày 11 tháng 01 năm 2017, buộc bà N và ông N1 cùng có nghĩa vụ trả

cho vợ chồng ông K số tiền 59.000.000 đồng. Về bồi thường thiệt hại khi giao dịch dân sự vô hiệu và tiền lãi của số tiền 59.000.000 đồng, ông K không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét, giải quyết. Án phí dân sự sơ thẩm, đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền xét xử: Ông K khởi kiện yêu cầu hủy, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà N là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông K và bà N đều xác định phần đất chuyển nhượng tọa lạc ấp M, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bị đơn bà N có yêu cầu giải quyết vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông N1 đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông N1 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Các đương sự đều xác định giữa ông K và bà N có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang bán lập ngày 11 tháng 01 năm 2017 và bà N đã nhận số tiền 59.000.000 đồng. Đây là tình tiết hai bên đều thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giữa ông K với bà N có phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

[3.2.1] Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà N chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[3.2.2] Về nội dung, Tờ sang bán lập ngày 11 tháng 01 năm 2017, thể hiện nội dung bà N đồng ý bán cho ông K một công đất biên cập ranh đất của ông K với số tiền 80.000.000 đồng. Lời khai của ông K và bà N đều xác định không biết đất chuyển nhượng thuộc thửa nào, tờ bản đồ số mấy. Tại Công văn số 25/CV-CCTHADS ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, thể hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi kê biên, bán đấu giá, xử lý quyền sử dụng đất của vợ chồng bà N và ông N1, nhưng do Tờ sang bán ngày 11 tháng 01 năm 2017 giữa ông K và bà N không thể hiện diện tích, thửa nào, tờ bản đồ nào, tọa lạc ở đâu nên cơ quan thi hành án dân sự không cung cấp được thông tin về phần đất. Thấy rằng, thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không đo đạc thực tế nên không có căn cứ xác định phần đất chuyển nhượng giữa ông K với bà N thuộc thửa đất nào và có diện tích bao nhiêu. Do đối tượng hợp đồng chuyển nhượng không rõ ràng, không thực hiện được nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K đối với bà N, tuyên bố vô hiệu giao

dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà N theo Tờ sang bán ngày 11 tháng 01 năm 2017 theo quy định Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3] Về hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu; căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà N phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông K số tiền 59.000.000 đồng. Do ông K không nhận đất chuyển nhượng nên ông K không có nghĩa vụ trả đất cho bà N.

[3.4] Thấy rằng, số tiền 59.000.000 đồng phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa bà N và ông N1. Lời trình bày của bà N cho rằng số tiền 59.000.000 đồng dùng để trả nợ chung của ông N1 và bà N và trị bệnh cho bà N. Từ đó, có căn cứ buộc ông N1 và bà N cùng có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông K và bà Tạ Thị Bích N2 số tiền 59.000.000 đồng.

[3.5] Về bồi thường thiệt hại khi giao dịch vô hiệu và tiền lãi số tiền 59.000.000 đồng, do ông K không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, bà N2 phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch, do Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông K về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N2 và ông N1 phải chịu án phí có giá ngạch 5% của số tiền 59.000.000 đồng là 2.950.000 đồng, do bà N2 và ông N1 cùng có nghĩa vụ trả tiền cho ông K. Theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, do bà N2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên bà N2 được miễn nộp 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch $\frac{1}{2}$ của số tiền 2.950.000 đồng là 1.475.000 đồng. Ông N1 phải nộp số tiền 1.475.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. Ông K được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, do ông K là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

[5] Từ đó, có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 36, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 131, 408, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a và điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc K đối với bà Bùi Thị N, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Ngọc K với bà Bùi Thị N theo Tờ sang bán ngày 11 tháng 01 năm 2017 là vô hiệu.

3. Buộc bà Bùi Thị N và ông Trần Văn N1 cùng có nghĩa vụ trả cho ông Trương Ngọc K và bà Tạ Thị Bích N2 số tiền 59.000.000 đồng (năm mươi chín triệu đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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.

5. Án phí dân sự sơ thẩm, bà Bùi Thị N được miễn nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 1.475.000 đồng (một triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí có giá ngạch, do bà Bùi Thị N thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí. Ông Trần Văn N1 phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 1.475.000 đồng (một triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Trương Ngọc K được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông Trương Ngọc K thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

6. 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, 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.

7. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời gian 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- THADS huyện Vĩnh Lợi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Ngô Trang Thảo