

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: 257/2024/DS-ST
Ngày 20-8-2024
V/v 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 ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trọng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Hà

Ông Thái Hoàng Bo

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa:
Ông Dương Tấn Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi và điểm cầu thành phần Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số: 283/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 281/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Thạch Thị Đ, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: Ấp PHA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ: Ông Tăng Tấn L, Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Chị Trương Thị Minh T, sinh năm 1995; địa chỉ cư trú: Ấp PHA, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T: Bà Trần Như N, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Anh Hồ Minh P, sinh năm 2003; địa chỉ cư trú: Ấp PQ, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Lê Thu N, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Ấp PQ, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lâm Văn S, sinh năm 1936; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Anh Lâm Trường S, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Chị Lê Thu T; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Anh Lâm Hoàng K; địa chỉ cư trú: Ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Thạch Thị Đ và chị Trương Thị Minh T thống nhất trình bày:

Ngày 19/02/2024, bà Đ, chị T cùng bà N, anh P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 126m² tọa lạc ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Sau khi nhận chuyển nhượng, hai bên không làm thủ tục chuyển tên được với lý do phần đất không đủ diện tích tách thửa và phía nguyên đơn đã yêu cầu UBND xã TT hòa giải nhưng không thành. Nay bà Đ, chị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2024 giữa bà Đ, chị T với bà N, anh P vô hiệu. Buộc bà N, anh P trả lại số tiền đã nhận 140.000.000đ. Ngoài ra, phía nguyên đơn không yêu cầu gì khác

Bà Lê Thu N trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà nhận chuyển nhượng từ ông Lâm Văn S, anh Lâm Trường S. Lúc này đất vẫn đứng tên ông Lâm Văn S. Đến khoảng tháng 6/2023, bà và anh P ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Đ, chị T, giá chuyển nhượng là 140.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký xong và bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Sau khi ký kết hợp đồng, bà và anh S đã có liên hệ địa chính huyện để làm thủ tục đo đạc, cắm trụ đá nhưng không thực hiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng với lý do không đủ diện tích tách thửa. Đến khoảng tháng 12/2023, UBND xã TT mời các bên hòa giải, bà đồng ý trả dần số tiền đã nhận cho bà Đ nhưng bà Đ không đồng ý. Nay, bà không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vô hiệu mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên Tòa,

Bà Thạch Thị Đ, chị Trương Thị Minh T, ông Tăng Tấn L và bà Trần Như N thống nhất trình bày: Phía nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2024 giữa bà Đ, chị T với bà N, anh P vô hiệu.

Buộc bà N, anh P trả lại số tiền đã nhận 140.000.000đ, không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại.

Bà Lê Thu N trình bày: Bà không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vô hiệu mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì hiện tại bà không có khả năng để trả số tiền 140.000.000đ cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của bà Đ, chị T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, chị T với bà N, anh P ngày 19/02/2024 đối với phần đất diện tích 126m² tọa lạc ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau vô hiệu. Buộc bà N, anh P có trách nhiệm trả cho bà Đ, chị T 140.000.000đ. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí và án phí: Bà N và anh P phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ khi thụ lý vụ án đến nay, anh Hồ Minh P, ông Lâm Văn S, anh Lâm Trường S, chị Lê Thu T và anh Lâm Hoàng K đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến giải trình liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Hồ Minh P, ông Lâm Văn S, anh Lâm Trường S, chị Lê Thu T và anh Lâm Hoàng K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 126m² tọa lạc ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau là của ông S chuyển nhượng cho bà N ngày 06/4/2021, đến ngày 19/02/2024 bà N, anh P chuyển nhượng cho bà Đ, chị T với giá 140.000.000đ.

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, chị T với bà N, anh P không có công chứng, chứng thực nên vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai

Về nội dung của hợp đồng:

Phần đất bà N, anh P chuyển nhượng cho bà Đ, chị T chưa được cấp quyền sử dụng là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai.

Mặc khác, căn cứ vào Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của UBND tỉnh Cà Mau quy định điều kiện tách thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau và mảnh trích đo địa chính số 155 – 2020 ngày 06/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi thì diện tích đất tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa đồng

thời từ khi chuyển nhượng đến nay, phía nguyên đơn chưa trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã vi phạm về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự. Theo Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên không phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Áp dụng quy định trên, bà N, anh P đã nhận 140.000.000đ nên buộc trả lại cho bà Đ, chị T. Mặc khác, từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, bà Đ, chị T chưa nhận đất sử dụng nên không buộc trả.

Về vấn đề bồi thường thiệt hại: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ, chị T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, chị T với bà N, anh P ngày 19/02/2024 đối với phần đất diện tích 126m² tọa lạc ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau là vô hiệu. Buộc bà N, anh P có trách nhiệm trả cho bà Đ, chị T 140.000.000đ.

[3] Về án phí dân sự: Bà N, anh P phải chịu 300.000đ án phí dân sự không có giá ngạch và $140.000.000đ \times 5\% = 7.000.000đ$ án phí dân sự có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà N và anh P phải chịu 1.500.000đ do yêu cầu khởi kiện của bà Đ, chị T được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 168 của Luật đất đai; 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị Đ, chị Trương Thị Minh T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị Đ, chị Trương Thị Minh T với bà Lê Thu N, anh Hồ Minh P ngày 19/02/2024 đối với phần đất diện tích 126m² tọa lạc ấp TT, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau vô hiệu.

Buộc bà Lê Thu N, anh Hồ Minh P có trách nhiệm thanh toán cho bà Thạch Thị Đ, chị Trương Thị Minh T số tiền 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự không có giá ngạch: Bà Lê Thu N, anh Hồ Minh P phải chịu 300.000đ (bà trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự có giá ngạch: Bà Lê Thu N, anh Hồ Minh P phải chịu 7.000.000đ (bảy triệu đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Lê Thu N, anh Hồ Minh P phải chịu 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng). Buộc bà Lê Thu N, anh Hồ Minh P có trách nhiệm thanh toán cho bà Thạch Thị Đ, chị Trương Thị Minh T số tiền 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án 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.

Đương sự có mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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)

Đặng Quốc Trọng

