TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **81**/2024/DS-ST
Ngày 26-3-2024
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 ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ý

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Ảnh

Bà Phạm Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Hồng là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 716/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lý Hồng T, sinh năm 1989 (vắng mặt).

2. Ông Lý Văn U, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn Đ trình bày:

Ngày 07/11/2022 do ông kẹt tiền nên đã làm Hợp đồng cầm cố tài sản với ông Lý Hồng T nội dung cầm quyền sử dụng phần đất có diện tích 200,2m^2 thuộc thửa số 1055, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau với giá

200.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì ông có trách nhiệm chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông T để ngăn chặn việc phát sinh các tranh chấp khác. Do đó ngày 09/11/2022 ông đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên cho ông Lý Văn U là em của ông T.

Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, ông đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông T không đưa cho ông số tiền 200.000.000 đồng như thỏa thuận cầm cố tài sản. Đến ngày 09/12/2022 ông yêu cầu ông T và ông U đến Văn phòng công chứng để lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2022. Tuy nhiên ông được biết Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi đã thực hiện thủ tục sang tên cho ông Lý Văn U vào ngày 22/11/2022.

Do đó ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông Lý Văn U lập ngày 09/11/2022, buộc ông Lý Hồng T và ông Lý Văn U trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Trần Văn Đ.

Tại phiên tòa ông trình bày do không hiểu rõ pháp luật nên yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng cầm cố tài sản giữa ông với ông T, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông U theo quy định pháp luật, công nhận phần đất có diện tích 200,2m^2 thửa số 1055, tờ bản đồ số 16, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của ông.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/01/2024 ông Lý Văn U trình bày: Ông có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Văn Đ nhưng do anh của ông là Lý Hồng T nhờ ký. Sau khi ký giữa ông Đ và ông T làm thủ tục như thế nào thì ông không biết. Ông không có giao nhận tiền với ông Đ, không có lợi ích gì trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn đúng theo quy định pháp luật nhưng ông Lý Hồng T không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn và các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 298 Bộ luật Dân sự, các điều 179, 188 Luật Đất đai, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, hủy hợp đồng cầm cố tài sản thiết lập ngày 07/11/2022 giữa ông Đ với ông T, không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 09/11/2022 giữa ông Đ với ông U, công nhận thửa số 1055, tờ bản đồ số 16, diện tích 200,2m^2 tại địa chỉ ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của ông Đ. Ông Đ được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với diện tích trên theo quy định pháp luật. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng trong vụ án, ông T và ông Đ phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lý Văn U yêu cầu xét xử vắng mặt, ông Lý Hồng T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Ngày 07/11/2022, ông Trần Văn Đ và ông Lý Hồng T lập Hợp đồng cầm cố tài sản với ông Lý Hồng T nội dung cầm quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 1055 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau với thời hạn 06 tháng, hợp đồng không thể hiện số tiền cầm cố nhưng có thể hiện lãi suất hàng tháng 2%. Đồng thời thỏa thuận ông Đ có trách nhiệm chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông T để ngăn chặn việc phát sinh các tranh chấp khác. Từ đó ông Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2022 với ông Lý Văn U là em của ông T. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 200,2m^2 thuộc thửa số 1055, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau cho ông T quản lý.

Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2022 được xác lập giữa ông Trần Văn Đ với ông Lý Văn U là một phần thỏa thuận của Hợp đồng cầm cố tài sản ngày 07/11/2022 giữa ông Đ và anh của ông U là ông Lý Hồng T. Tại phiên tòa ông Đ xác định ý chí của hai bên khi lập hợp đồng chuyển nhượng là để cầm cố quyền sử dụng đất. Theo quy định của Luật đất đai, người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên thỏa thuận cầm cố tài sản giữa ông Đ và ông T đối với phần đất có diện tích 200,2m^2 thuộc thửa số 1055, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau là vô hiệu. Do hợp đồng cầm cố vô hiệu nên các giao dịch phát sinh từ hợp đồng cầm cố nêu trên cũng vô hiệu từ thời điểm ký kết, cụ thể là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2022 và Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/12/2022 giữa ông Đ và ông U.

[4] Theo quy định của pháp luật, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả 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. Trong trường hợp này, giữa ông Đ và ông T, ông U không có việc giao nhận đất do phần đất hiện vẫn do ông Đ quản lý, sử dụng; không việc giao nhận tiền thể hiện qua các văn bản hứa hẹn của ông T sẽ trả số tiền 200.000.000 đồng cho ông Đ. Tại phiên tòa ông Đ xác định không bị thiệt hại từ các hợp đồng nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc công nhận thửa đất số 1055, tờ bản đồ số 16, diện tích 200,2m^2 tại địa chỉ ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Đối với các hợp đồng có liên quan, Hội đồng xét xử giải quyết khác với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 1.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí được nhận lại. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nguyên đơn đã dự nộp nên cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn chi phí này.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 123 Bộ luật Dân sự; các điều 179, 188 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ. Tuyên bố Hợp đồng cầm cố tài sản lập ngày 07/11/2022 giữa ông Trần Văn Đ và ông Lý Hồng T, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/11/2022 và Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/12/2022 giữa ông Trần Văn Đ với ông Lý Văn U là vô hiệu. Công nhận phần đất có diện tích 200,2m^2 thửa số 1055, tờ bản đồ số 16, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn Đ.

Ông Trần Văn Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 200,2m^2 thửa số 1055, tờ bản đồ số 16, tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- Về án phí và chi phí tố tụng:

Ông Lý Hồng T, ông Lý Văn U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng (chưa nộp).

Ông Trần Văn Đ đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0000693 ngày 24/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Buộc ông Lý Hồng T, ông Lý Văn U trả lại cho ông Trần Văn Đ chi phí tố tụng là 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày ông Trần Văn Đ có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền chi phí tố tụng, nếu ông ông Lý Hồng T, ông Lý Văn U chậm thi hành đối với các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Lý Hồng T, ông Lý Văn U 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, 7a, 7b 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 tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn thư.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Nguyễn Thị Hồng Ý