TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH LỢI** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2024/DS-ST
Ngày: 26 - 9 - 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 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. Ông Nguyễn Trung Kiên

2. Ông Trần Đức Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Nhiều, 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 Trịnh Thị Mỹ Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 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 52/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2024/QĐXX-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Bùi Văn R**, sinh năm 1956

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Bùi Văn R: Chị Trần Thị Thảo M, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2024), (có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Bà **Nguyễn Ngọc Ý**, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền bà Nguyễn Ngọc Ý: Chị Trần Thị Thảo M, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2024)

3.2. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1955

3.3. Anh **Nguyễn Đăng K**, sinh năm 2001

3.4. Chị **Trần Ngọc Như Ý1**, sinh năm 2003

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.5. Ông **Nguyễn Thái T**, sinh năm 1972

3.6. Bà **Dương Thị Ngọc M1**, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

(Tại phiên tòa, chị M, ông C, bà D, anh K, chị Ý, ông T, bà M1 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/01/2024 và lời khai tại Tòa án, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Bùi Văn R và bà Nguyễn Ngọc Ý, chị Trần Thị Thảo M trình bày:

Ngày 22/6/2023, ông Bùi Văn R và bà Nguyễn Ngọc Ý có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm tài sản trên đất với ông Lê Văn C, đối với diện tích đất 85,7 m^2 thuộc một phần thửa 277 tờ bản đồ số 33, với giá 80.000.000 đồng và diện tích đất 398,8m^2 thuộc thửa 278 tờ bản đồ số 33 với giá 200.000.000 đồng, cùng tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Ông C đã đưa tiền cọc 30.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi ông C đứng tên quyền sử dụng đất thì ông C thanh toán tiền còn lại 250.000.000 đồng tiền chuyển nhượng của hai hợp đồng vào ngày 24/11/2023 và ông R sẽ giao đất cho ông C. Đến ngày 21/7/2023 ông C được đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 278 tờ bản đồ số 33 và thửa 288 tờ bản đồ số 33 (là một phần thửa 277), nhưng ông C không thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông R, bà Ý nên 02 phần đất chuyển nhượng ông R và bà Ý vẫn còn sử dụng. Do nhiều lần ông R và bà Ý yêu cầu ông C thanh toán số tiền còn lại 250.000.000 đồng nhưng ông C không thanh toán, ông C có hứa hẹn sẽ làm thủ tục chuyển quyền lại cho ông R nhưng ông C cũng không thực hiện. Nay ông R yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 22/6/2023 giữa ông Bùi Văn R, bà Nguyễn Ngọc Ý với ông Lê Văn C.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Lê Văn C trình bày: Ông C thống nhất với lời trình bày của chị M về thời gian chuyển nhượng và giá chuyển nhượng đất, đất chuyển nhượng và số tiền đã trả 30.000.000 đồng. Sau khi đứng tên quyền sử dụng đất 02 thửa đất nhận chuyển nhượng của ông R, bà Ý thì ông C không có khả năng tiếp tục thanh toán tiền còn lại 250.000.000 đồng cho ông R và bà Ý. Tuy nhiên, do ông C phải thực nghĩa vụ thi hành án cho bà Mai Thị Hồng S với số tiền 848.100.000 đồng tại Cơ quan Thi hành án huyện P, tỉnh Bạc Liêu nên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông R, bà Ý nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày: Do nhà của bà D không có đường đi nên ông R có cho một phần đất để xây dựng cây cầu bắt qua sông đi qua nhà của bà D, cây cầu sử dụng từ năm 2011 đến nay. Do ông R vẫn chưa giao đất cho ông C và ông R cũng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà D không yêu cầu gì trong vụ án. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đăng K và chị Trần Ngọc Như Ý1 trình bày*: Anh K và chị Ý sống chung với bà D là bà ngoại của anh K, vợ chồng anh K và chị Ý thống nhất lời trình bày của bà D không có ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Ngọc M1 trình bày: Nhà của bà M1 không có lối đi nên ông R có cho phần đất xây cầu qua sông để đi vào nhà, cây cầu do bà M1 cùng chồng là ông Nguyễn Thái T sử dụng từ năm 2011 đến nay. Do ông R vẫn chưa giao đất cho ông C và ông R cũng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà M1 không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái T thống nhất lời trình bày của bà M1, không có ý kiến bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi phát biểu ý kiến:

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, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 71, 72,73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông R, bà Ý đối với ông C; tuyên bố hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm tài sản trên đất cùng ngày 22/6/2023 giữa ông R, bà Ý với ông Lê Văn C. Chi phí tố tụng và án phí đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông R khởi kiện ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đất chuyển nhượng tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu nên ông R chọn Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi là nơi thực hiện hợp đồng để giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi xét xử, giải quyết vụ án.

[2] Về tố tụng: Chị M là người đại diện theo ủy quyền của ông R và bà Ý, bị đơn ông C, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D, anh K, chị Ý, ông T, bà M1 đều có đơn xin vắng mặt. Theo quy định tại Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị M, ông C, bà D, anh K, chị Ý, ông T, bà M1

[3] Về nội dung: Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2024 và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cung cấp, đất tranh chấp gồm hai phần:

Phần thứ nhất:

Hướng Đông giáp Kênh Cái D1- Tân Tạo số đo 6,95m;

Hướng Tây giáp đường H số đo 6,00m;

Hướng Nam giáp đất ông Lê Minh H số đo 13,76m;

Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Ngọc Ý số đo 11,33m.

Diện tích 72,4m^2 thuộc thửa 288, tờ bản đồ số 33; Hiện trạng: Đất trống, trên đất có 02 cây dừa, 01 bụi tre do ông R quản lý, sử dụng.

Phần thứ hai:

Hướng Đông giáp đường H số đo 0,71m + 5,05m + 6,99m + 10,43m + 12,23m + 8,25m + 8,19m + 8,06m;

Hướng Tây giáp đường H số đo 6,00m;

Hướng Nam giáp đất ông Lê Minh H số đo 13,76m;

Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Ngọc Ý số đo 11,33m.

Diện tích 336,0m^2 thuộc thửa 278, tờ bản đồ số 33; Hiện trạng trên đất có 15 cây chuối, 01 cây tràm, do ông R quản lý, sử dụng và 01 phần cây cầu bắt qua sông do bà M1 và bà D sử dụng.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

[4.1] Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 là đúng quy định khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[4.2] Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng; thấy rằng, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa 277 và thửa 278 cùng tờ bản đồ số 33 do hộ bà Nguyễn Ngọc Ý đứng tên, theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 195019 và số DL 195020 cùng cấp ngày 15/6/2023. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 288 (tách từ thửa 277) và thửa 278 thể hiện thành viên hộ bà Nguyễn Ngọc Ý là anh Bùi Thanh T1, anh Bùi Thanh T2, chị Bùi Thị Kiều T3, anh Bùi Thanh N, anh Bùi Thanh H1 có văn bản cam kết thành viên, nội dung xác định quyền sử dụng đất thửa 277 và thửa 278 là tài sản chung của vợ chồng ông R và bà Ý. Theo quy định khoản 1 Điều 176 Luật đất đai năm 2013, ông R, bà Ý được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 277 và thửa 278 theo quy định khoản 1 Điều 176 Luật đất đai năm 2013. Do vậy, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/6/2023 giữa ông R, bà Ý với ông C có hiệu lực.

[5] Xét yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

[5.1] Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông R, bà Ý là chị M và ông C đều xác định sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên thỏa thuận ông R thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông C, khi ông C đứng tên quyền sử dụng đất sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại 250.000.000 đồng, ông R và bà Ý sẽ giao đất cho ông C sử dụng. Lời khai của ông C xác định do các anh em của ông C và ông C không có đất ở nên đã hùn tiền với nhau nhận chuyển nhượng đất, nhưng sau khi đặt cọc mua đất 30.000.000 đồng thì không còn khả năng để tiếp tục thanh toán tiền chuyển nhượng đất nên ông C không có tiền 250.000.000 đồng để thanh toán cho ông R, bà Ý.

[5.2] Theo biên bản xác minh của Trưởng ấp C, thị trấn C, huyện V, thể hiện ông C không phải là người địa phương, ông C nhận chuyển nhượng đất của ông R, bà Ý thông qua người môi giới nhà đất (gọi là cò đất), giữa ông C với ông R, bà Ý không có mối quan hệ bà con. Mặt khác, theo tài liệu do Chi cục Thi hành dân sự huyện V cung cấp thể hiện thời điểm Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long ủy thác cho Chi cục Thi hành án huyện Vĩnh Lợi thi hành nghĩa vụ của ông Lê Văn C, ông Lê Văn H2 với bà Mai Thị Hồng S số tiền 848.100.000 đồng là ngày 09/01/2024, sau khi ông C nhận chuyển nhượng đất của ông R, bà Ý.

[5.3] Xét thấy, diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa 288 và 278 cùng tờ bản đồ số 33 do ông C đứng tên quyền sử dụng đất theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK302699 và số DK 302698 cùng cấp ngày 21/7/2023, nhưng ông C không thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông R, bà Ý. Lời khai của ông C xác định hoàn cảnh khó khăn nên không còn khả năng thanh toán số tiền 250.000.000 đồng cho ông R, bà Ý nên ông R yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R với ông C là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 424 và Điều 425 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử tuyên bố hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập cùng ngày 22/6/2023 giữa ông R, bà Ý với ông C.

[6] Do diện tích đất thuộc thửa 288 và 278 cùng tờ bản đồ số 33 hiện ông R, bà Ý sử dụng, ông R và bà Ý không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không xem xét, giải quyết.

[7] Về số tiền 30.000.000 đồng là tiền đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng, ông C tự nguyện bỏ tiền đặt cọc, không yêu cầu ông R, bà Ý trả lại nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[8] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 6.886.313 đồng, ông C phải chịu. Ông R đã nộp tạm ứng số tiền 6.886.313 đồng, ông C có nghĩa vụ hoàn lại cho ông R số tiền 6.886.313 đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông C phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Ông R được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do ông R là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, theo Thông báo miễn nộp tiền tạm ứng án phí số 17/TB-TA ngày 14/3/2024.

[10] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 424 và Điều 425, Điều 500 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn R với ông Lê Văn C, về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập cùng ngày 26 tháng 6 năm 2023 giữa ông Bùi Văn R, bà Nguyễn Ngọc Ý với ông Lê Văn C, đối với diện tích đất 85,7 m^2 thuộc một phần thửa 277 tờ bản đồ số 33 (nay là thửa 288 tờ bản đồ số 33) và diện tích đất 398,8m^2 thuộc thửa 278 tờ bản đồ số 33, cùng tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ông Bùi Văn R, bà Ngô Ngọc Ý2 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động đối với diện tích đất 85,7 m^2 thuộc một phần thửa 277 tờ bản đồ số 33 (nay là thửa 288 tờ bản đồ số 33) và diện tích đất 398,8m^2 thuộc thửa 278 tờ bản đồ số 33, cùng tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lê Văn C phải chịu 6.886.313 đồng (sáu triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm mười ba đồng). Ông Bùi Văn R đã nộp tạm ứng số tiền 6.886.313 đồng (sáu triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm mười ba đồng), ông Lê Văn C có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Bùi Văn R số tiền 6.886.313 đồng (sáu triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm mười ba đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Lê Văn C phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. Ông Bùi Văn R được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

6. 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. Các 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;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Lợi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Ngô Trang Thảo