

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: **65/2022/DS-ST**

Ngày 11 - 3 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng mua bán nhà ở.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Huỳnh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Thanh Hiện.

Ông Nguyễn Công Trường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thêu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa:
Bà Võ Hồng Luyến – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 301/2021/TLST-DS ngày 06/7/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 259/2021/QĐXXST-DS ngày 30/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 69/2022/QĐST-DS ngày 19/01/2022 và Thông báo mở lại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án số: 02/TB-TA ngày 11/02/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lâm An K, sinh năm 1986.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh T.

Bà Nguyễn Thị M.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Nguyên đơn có mặt. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06/7/2021 của nguyên đơn và lời trình bày của của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện: Vào năm 2019 nguyên đơn

có nhận chuyển nhượng của bị đơn diện tích đất 660 m² (ngang 11 mét X dài 60 mét) và 01 căn nhà xây cất trên đất – nhà và đất tọa lạc tại ấp 19/5, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (đất có nguồn gốc bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị H theo hợp đồng sang nhượng ngày 26/5/2016), giá chuyển nhượng nhà và đất 02 bên thỏa thuận là 81.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có lập văn bản “Giấy bán nhà và đất ngày 24/02/2019 có ông Mai Văn Đ làm chứng”, việc chuyển nhượng nhà và đất không có công chứng, chứng thực và thực hiện thủ tục chuyển tên (lý do phần đất và nhà chưa được cấp quyền sử dụng và quyền sở hữu). Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và mua bán nhà đất thì nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn nhận số tiền 81.000.000 đồng ngày 24/02/2019, nhưng nguyên đơn chưa nhận nhà và đất (lý do nguyên đơn có đến nhận đất và nhà thì có nghe nói là đất đã cầm cố cho người khác, đồng thời chính quyền địa phương nói là chưa bàn giao nhà đất nên chưa được sử dụng. Nhà và đất sau khi nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn không có cầm cố, thế chấp hay chuyển quyền cho cá nhân tổ chức nào khác. Lý do tranh chấp là do bị đơn bỏ địa phương đi không giao nhà và đất cho nguyên đơn và cũng không lập thủ tục chuyển tên cho nguyên đơn.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở giữa nguyên đơn với bị đơn được lập tại “Giấy bán nhà và đất ngày 24/02/2019” là vô hiệu. Yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 81.000.000 đồng và bồi thường tiền lãi chậm trả đối với số tiền bị đơn đã nhận của nguyên đơn theo mức lãi suất 20%/năm kể từ ngày 24/02/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 32.000.000 đồng. Đối với tiền chi phí tố tụng đã dự nộp trước không yêu cầu bị đơn phải hoàn trả.

- **Đối với bị đơn:** Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và 02 lần để xét xử, nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, nên không ghi nhận được ý kiến. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- **Lời trình bày của bà Trịnh Thị H tại biên bản lấy lời khai ngày 06/12/2021 có tại hồ sơ, thể hiện:** Vào năm 2016 bà H có chuyển nhượng cho bị đơn 01 phần đất diện tích ngang 11 mét X dài 54 mét với giá 100.000.0000 đồng, sau đó có thỏa thuận chuyển nhượng thêm phần chiều dài là 06 mét giá 10.000.000 đồng – Đất chuyển nhượng tọa lạc tại ấp 19/5, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay “Hợp đồng sang nhượng ngày 26/5/2016”, sau khi chuyển nhượng thì bà H đã giao đất cho bị đơn và đã nhận số tiền 100.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hiện nay chưa lập thủ tục chuyển tên. Nay bà H không có yêu cầu gì trong vụ án giữa nguyên đơn với bị đơn. Trường hợp giữa bà H và bị đơn có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ yêu cầu khởi kiện sau.

- **Lời trình bày của ông Mai Văn Đ tại biên bản lấy lời khai ngày 06/12/2021 có tại hồ sơ, thể hiện:** Vào ngày 24/02/2019 tại nhà nguyên đơn thì giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất, nội dung vợ chồng bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn 01 phần đất ngang 11 mét X dài 60 mét và 01 căn nhà xây cất trên đất – nhà và đất tọa lạc tại ấp 1, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (đất có nguồn gốc của bà H), giá chuyển nhượng là 81.000.000 đồng. Giữa nguyên đơn và bị đơn có lập giấy

tay “Giấy bán nhà và đất ngày 24/02/2019” có ông Đ là người làm chứng, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì nguyên đơn đã giao đủ số tiền 81.000.000 đồng cho bị đơn nhận, còn việc nhận nhà và đất chưa thì ông Đ không biết.

- **Tại biên bản đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc, thể hiện:** Phần đất có diện tích ngang 11 mét X dài 60 mét hướng Đông giáp ông Lưu Văn Tịnh, hướng Tây giáp ông Nguyễn Minh T, hướng Nam giá lộ xe Tắc Thủ - Sông Đốc, hướng Bắc giáp ông Lưu Văn T1, trên phần đất có 01 căn nhà của bị đơn diện tích ngang 4,5 mét X dài 25 mét xây dựng năm 2020 hiện trạng nền nhà cuốn cao 0,3 mét, vách tường cao 2,5 mét, phía trên đóng khung tiền chế cao 1,2 mét, máy lọc tol lạnh, nền lót gạch men (vị trí nhà cách lộ xe 25 mét). Hiện nay nhà và đất không ai quản lý và sử dụng.

- **Chi phí tố tụng:** Nguyên đơn dự nộp chi phí xem xét, thẩm định 600.000 đồng (đã thực hiện và chi xong).

- **Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát huyện Trần Văn Thời phát biểu:**

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng theo trình tự quy định của Pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật. Riêng đối với bị đơn không chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm An K tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở giữa nguyên đơn ông Lâm An K với bị đơn ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Minh M được lập tại “Giấy bán nhà và đất ngày 24/02/2019” là vô hiệu và buộc bị đơn ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Minh M trả lại cho nguyên đơn ông Lâm An K số tiền 81.000.000 đồng và bồi thường 32.000.000 đồng.

Từ những nội dung vụ án thể hiện;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét về thủ tục:* Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để xét xử nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Nguyên đơn xác định quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm phát sinh từ giao dịch hợp đồng với bị đơn, nên thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là đúng theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở với bị đơn, và bị đơn có nơi cư trú tại huyện T, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp và xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Quá trình xem xét và giải quyết vụ án Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn về nội dung tranh chấp, nhưng qua xem xét tài liệu, chứng cứ “Giấy bán nhà và đất ngày 24/02/2019” do nguyên đơn cung cấp và căn cứ vào lời trình bày của ông Mai Văn Đ là người trực tiếp làm chứng việc giao kết hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn thì xác định được ngày 24/02/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn có tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần đất diện tích ngang 11 mét X dài 60 mét và 01 căn nhà trên đất – đất tọa lạc tại ấp 19/5, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (đất có nguồn gốc của bà Trịnh Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn) với giá 81.000.000 đồng (nguyên đơn là bên nhận chuyển nhượng, bị đơn là bên chuyển nhượng), sau khi chuyển nhượng thì thực tế nguyên đơn đã giao đủ số tiền 81.000.000 đồng cho bị đơn nhận, còn nhà và đất thì bị đơn chưa giao cho nguyên đơn (vấn đề này nguyên đơn thừa nhận và quá xem xét thẩm định tại chỗ thì nhà và đất hiện nay để trống, không ai quản lý và sử dụng). Hội đồng xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa các bên được lập bằng văn bản nhưng không thực hiện đúng thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai và khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở và chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai vào sổ địa chính (đối với phần đất chuyển nhượng), nên hợp đồng giữa các bên giao kết và thực hiện là chưa có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, mặt khác bị đơn khi thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng như chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai và chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở giữa các bên được giao kết và thực hiện khi chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng và giao dịch, không đúng trình tự, thủ tục về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật, nên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở giữa nguyên đơn và bị đơn được lập tại “Giấy bán nhà và đất ngày 24/02/2019” là vô hiệu theo quy định Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129 Bộ luật dân sự. Do hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, nên các bên phải có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, thực tế chứng minh được bị đơn là người trực tiếp nhận toàn số tiền 81.000.000 đồng từ nguyên đơn đưa, và lỗi dẫn đến hợp đồng giữa các bên xác lập vô hiệu là đều có lỗi giữa các bên, tuy nhiên thực tế bị đơn đã nhận đủ số tiền nguyên đơn giao từ ngày 24/02/2019, nhưng bị đơn không giao tài sản là quyền sử dụng đất và nhà theo thỏa thuận, hợp đồng giữa các bên không hoàn thành thủ tục theo quy định và bị đơn cũng không hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận của nguyên đơn, do đó cần xem xét buộc bị đơn phải bồi thường tiền lãi chậm trả đối với số tiền đã nhận từ nguyên đơn với lãi suất 20%/năm X 81.000.000 đồng X thời gian từ ngày 24/02/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 11/3/2022 là 03 năm 17 ngày = số tiền 49.265.745 đồng là phù hợp. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền lãi chậm trả là 32.000.000 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên cần ghi nhận, đồng thời nghĩa vụ của bị đơn phát sinh từ giao dịch do vợ chồng cùng xác lập, nên cần

buộc bị đơn phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 81.000.000 đồng và bồi thường số tiền 32.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự và Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình. Đối với đối tượng hợp đồng là quyền sử dụng đất đối với phần đất ngang 11 mét X dài 60 mét và căn nhà trên đất, xét thấy sau khi giao kết và thực hiện hợp đồng thì bị đơn chưa giao nhà và đất cho nguyên đơn quản lý, nên không có căn cứ để buộc nghĩa vụ nguyên đơn phải hoàn trả.

Từ những lập luận, phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận và có đầy đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm An K tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà ở giữa nguyên đơn ông Lâm An K với bị đơn ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Minh M được lập tại “Giấy bán nhà và đất ngày 24/02/2019” là vô hiệu và buộc bị đơn ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Minh M trả lại cho nguyên đơn ông Lâm An K số tiền 81.000.000 đồng và bồi thường 32.000.000 đồng.

[4] *Xét về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn có dự nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 600.000 đồng đã thực hiện xong. Nguyên đơn không có yêu cầu gì và xác định tự chịu, nên Hội đồng xét xử không xem xét là đúng theo quy định tại các Điều 155, Điều 156, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] *Về án phí*: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% trên tổng số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí, số tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn đã dự nộp trước được hoàn lại toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 186, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; Điều 118, Điều 122 Luật nhà ở; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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 nguyên đơn ông Lâm Anh K.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông Lâm An K với ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị M được lập tại “Giấy bán nhà và đất ngày 24/02/2019” là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn ông Lâm An K số tiền 81.000.000 đồng và bồi thường cho nguyên đơn ông Lâm An K số tiền 32.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Lâm An K tự chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 600.000 đồng (đã nộp và thực hiện xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 5.650.000 đồng.

- Nguyên đơn ông Lâm An K đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước với số tiền là 2.825.000 đồng theo biên lai thu số: 0005130 ngày 06/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại toàn bộ.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với Bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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, Điều 7, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau (gửi mail);
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Dương sự;
- Lưu HSVA, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)**

Trương Huỳnh Hải