TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2022/DS-ST
Ngày: 31/5/2022
V/v tranh chấp "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **NGUYỄN HOÀNG XUÂN LAM**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **NGUYỄN PHƯỚC TƯỜNG**
2. Ông **VÕ VĂN CƯỜNG**

- Thư ký phiên tòa: Ông **NGUYỄN TRƯỜNG AN** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang *tham gia phiên toà:* Ông **NGUYỄN THÀNH THÊM** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2021/TLST–DS ngày 29 tháng 01 năm 2021 về việc tranh chấp "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75A/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn C,** sinh năm 1956
Địa chỉ: ấp 0, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phan Văn V,** sinh năm 1965, địa chỉ: ấp 0, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của ông C (văn bản ủy quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng ngày 13/7/2020) (Có mặt)

2. Bị đơn: Chị **Trần Thùy T,** sinh năm 1987
Địa chỉ: ấp 0, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Văn T,** sinh năm 1965, địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của chị T (văn bản ủy quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T ngày 13/8/2020) (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Chị **Nguyễn Thị Lệ E,** sinh năm 1958 (Có đơn xin vắng mặt)
- Anh **Nguyễn Hùng C,** sinh năm 1980 (Có đơn xin vắng mặt)
- Anh **Nguyễn Thanh S,** sinh năm 1982 (Có đơn xin vắng mặt)
- Anh **Nguyễn Thanh B,** sinh năm 1988 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp 0, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
- Chị **Ngô Thị Thanh N,** sinh năm 1981 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
- Anh **Nguyễn Đức V,** sinh năm 2000 (Có đơn xin vắng mặt)

- Anh **Nguyễn Thanh D,** sinh năm 2001 (Có đơn xin vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp 0, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai và lời khai tại Toà, đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn V trình bày:

Năm 2010, ông C có sang nhượng cho chị T một miếng đất chiều rộng một đầu 08m tiếp giáp lộ nhựa liên ấp ở phía trước nhà ông C và một đầu còn lại 6,5m, chiều dài 42m, diện tích 304,5m^2 thuộc thửa 95, tờ bản đồ THC4 tại ấp 0, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, diện tích 5.901m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/10/2003 cho ông C đứng tên.

Nay ông C có yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2010 giữa ông C với chị T ; Chị T phải giao lại ông C phần đất theo đo đạc thực tế nằm trong thửa đất số 95 do ông C đại diện hộ đứng tên; Ông C đồng ý trả lại chị T số tiền nhận chuyển nhượng là 25.000.000đ cùng tiền lãi theo mức 0,75%/tháng kể từ ngày 09/9/2010 đến ngày xét xử. Nhà của chị T tự cất trên đất thì tự tháo dỡ, ông C không bồi hoàn gì.

Theo tờ tự khai và lời khai tại Tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Năm 2010, chị T không có chỗ ở, biết ông C có nhiều đất đai cần tiền nên sang bán đất. Chị T tìm gặp ông C hỏi mua một miếng đất để xây nhà ở. Ông C cho chị T biết là đã bàn bạc và được vợ, các con đồng ý. Chị T và ông C lập thỏa thuận sang nhượng một miếng đất có diện tích khoảng 336m^2 (chiều ngang khoảng 08m, chiều dài khoảng 42m thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ THC4, tại ấp 0, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông C đứng tên. Ông C bán với giá 25.000.000đ, chị T đã giao đầy đủ cho ông C.

Việc thỏa thuận chỉ có chị T với ông C đại diện vợ con ký tên, không chứng thực của chính quyền địa phương. Ông C phải thực hiện tách bộ sang tên cho chị T trong thời gian 10 năm.

Sau khi mua đất, chị T đã xây dựng một căn nhà bêtông cốt thép trên đất. Cách đây khoảng 05 năm, chị T có yêu cầu ông C đưa bằng khoáng đất để tách bộ sang tên thì ông C cho biết đã thế chấp Ngân hàng, ông C đã hẹn nhiều lần, kéo dài đến năm 2018 chị T mới biết được lý do giá đất tăng cao nên các con ông C ngăn cản, xin chuộc lại.

Nay chị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C do việc sang nhượng đất là do lỗi của ông C không kết hợp với chị T làm giấy tách bộ sang tên, gia đình ông C có mục đích kéo dài thời gian và giá đất tăng lên nên thay đổi ý kiến. Hiện nay chị T không có đất đai chỗ ở nào khác, đây là chỗ ở ổn định gần 10 năm nay.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và của các đương sự chấp hành đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Hiện tại thì chưa phát hiện sai sót gì để kiến nghị khắc phục. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Lệ E, Nguyễn Hùng C, Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thanh B, Ngô Thị Thanh N, Nguyễn Đức V, Nguyễn Thanh D đều có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Về nội dung:

[2] Xét thấy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Bởi lẽ, tại Tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn đã khẳng định thực tế ngày 09/9/2010 nguyên đơn đã đứng ra chuyển nhượng phần đất theo đo đạc thực tế là 301,7m^2 tại ấp 0, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang nằm trong thửa đất 95, diện tích 5.901m^2 do ông C đại diện hộ đứng tên với giá là 25.000.000đ và xác định ông C, chị T đã cùng nhau lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2010.

Tại văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2010 có nội dung xác định cụ thể như sau: *"Kể từ ngày ký thỏa thuận bà Trần Thùy T là chủ sở hữu diện tích đất nêu trên, bà có quyền sử dụng vào bất cứ mục đích gì như xây dựng nhà ở, trồng cây lâu năm, chăn nuôi và sang nhượng lại người khác.*

Ông Nguyễn Văn C cùng vợ con đồng ý ký tên hồ sơ chuyển nhượng tách bộ sang tên khi bà T có yêu cầu nhưng không quá 10 năm kể từ ngày 09/9/2010."

Tuy nhiên, tại tờ tự khai ngày 07/7/2020 gửi Ủy ban nhân dân xã T, nguyên đơn cho rằng: *"..., do cô T không thực hiện đúng Hợp đồng thực hiện việc tách bộ sang tên trong thời gian 02 năm mà kéo dài đến nay là 10 năm do đó tôi không đồng ý với giá chuyển nhượng trước đây."*. Và tại phiên tòa, nguyên đơn lại xác định chị T đã không đưa ra yêu cầu thực hiện việc tách bộ trong thời hạn 10 năm nên không đồng ý sang tên, ngoài ra không có lý do gì thêm. Lý do mà nguyên đơn đưa ra để yêu cầu hủy hợp đồng với chị T trước sau không thống nhất. Trong khi đó, bản thân chị T xác định sau khi ký kết hợp đồng chị đã cất nhà ở ổn định đến nay, ông C cùng các con ông C không có bất kỳ ý kiến gì cũng như khi chị đưa ra yêu cầu được sang tên đất thì ông C viện dẫn lý do là giấy đất đã thế chấp Ngân hàng kéo dài cho đến nay.

Thêm vào đó, tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn đã thừa nhận có việc chị T đưa ra yêu cầu sang tên đất với ông C nhiều lần nhưng vẫn không thực hiện là lỗi của ông C và khẳng định không có chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ đó, Tòa án có đủ cơ sở không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C là yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2010 được ký kết giữa ông C với chị T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn có đưa ra ý kiến là ông C cùng các thành viên trong hộ phải thực hiện việc sang tên đất đối với phần đất trên theo văn bản đã thỏa thuận nhưng không cung cấp đơn phản tố và nộp tạm ứng án phí theo quy định nên không đặt ra xem xét. Nội dung này đương sự được quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc đối với tài sản tranh chấp đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét.

[3] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo quy định tại 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 Toà án.

[4] Xét ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật Đất đai và 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 Toà án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C là yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2010 được ký kết giữa ông C với chị Trần Thùy T đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 301,7m^2 tại ấp 0, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang nằm trong thửa đất 95, diện tích 5.901m^2 do ông C đại diện hộ đứng tên.

Về án phí: Ông C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004686 ngày 29/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên xem như thi hành xong.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Tiền Giang;*
- *VKSND huyện C;*
- *Chi cục THADS huyện C;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Hoàng Xuân Lam