

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 126/2023/DSST

Ngày: 22/9/2023

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Nhi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Văn Bi

2. Ông Lê Thành Thanh Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Anh Thy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Khắc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 12/2023/TLST-DS, ngày 03/02/2023, về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 142/2023/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 9 năm 2023, giữa:

- Nguyên đơn: Chị Trương Thị Diễm P, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Quốc C, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh G.

- Bị đơn: Ông Phan Văn P, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh G.

(Ông C, anh P có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn chị Trương Thị Diễm P trình bày; tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Quốc C trình bày cùng nội dung:*

Vào ngày 25/7/2022, chị P có nhận chuyển nhượng của ông P phần đất chiều dài 39,7m (giáp đường đàng), chiều ngang 01 đầu 13m và 01 đầu 20m, đất tại ấp T, xã T với giá là 80.000.000 đồng. Chị P mua đất để xây nhà ở. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông P xác định phần đất thuộc thửa 525, tờ bản đồ PTC3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00104, ngày 06/10/1997, do ông P đứng tên. Hai bên làm giấy tay “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Sau khi làm giấy tay “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, chị P đã trả đủ 80.000.000 đồng cho ông P. Ông P cầm trụ ranh và đã giao đất cho chị P. Khi chị P đến UBND xã P xin phép cất nhà ở thì được biết phần đất này thuộc hành lang kênh, không được xây nhà cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, chị P có gặp ông P để trao đổi cách giải quyết nhưng không thỏa thuận được. Nay chị P yêu cầu hủy bỏ giấy tay “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 25/7/2022 giữa chị P và ông P đối với phần đất có chiều dài 39,7m, chiều ngang 01 đầu 13m và 01 đầu 20m, thuộc thửa 525; yêu cầu ông P trả lại cho chị P tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 80.000.000 đồng, yêu cầu trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn anh Phan Văn P trình bày:*

Tôi có chuyển nhượng cho chị P phần đất chiều dài 39,7m giáp đường đàng, chiều ngang một đầu là 13m và một đầu là 20m, đất tại ấp B, xã T với giá là 80.000.000 đồng theo giấy tay “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 25/7/2022. Tôi đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 80.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, chị P biết rõ phần đất thuộc hành lang kênh nhưng chị P vẫn đồng ý mua. Nay tôi không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và chị P, không đồng ý trả lại chị P số tiền 80.000.000 đồng.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Về việc tuân theo tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự thực hiện đúng trình tự, quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 127, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2022 giữa chị P và ông P. Buộc ông P trả cho chị P 80.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết

Chị P khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông P trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất nên đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, theo qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân huyện Tân Phú Đông theo khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn không yêu cầu phản tố.

[2] Về nội dung vụ kiện

[2.1] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của chị P, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy tay “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 25/7/2022 giữa chị P và ông P đối với phần đất chiều dài 39,7m giáp đường đan, chiều ngang một đầu là 13m và một đầu là 20m và yêu cầu ông P trả lại chị P tiền nhận chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Ông P thừa nhận có ký giấy tay “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 25/7/2022, trong nội dung giấy tay “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 25/7/2022, có ghi phần đất ông P chuyển nhượng cho chị P thuộc thửa 525, tờ bản đồ PTC3 là do trước đây đất chuyển nhượng cho chị P thuộc thửa 525, do ông P đứng tên và ông P có nhận của chị P số tiền 80.000.000 đồng.

[2.2] Tại giấy tay chuyển nhượng ngày 25/7/2022, có nội dung ông P chuyển nhượng cho chị P phần đất dài 39,7m giáp đường đan, chiều ngang một đầu là 13m và một đầu là 20m, tờ bản đồ PTC3, thửa 525. Tuy nhiên, tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00104 ngày 06/10/1997, ông Phương đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Kim P trọn thửa đất 525 từ ngày 06/6/2022. Do đó, đến ngày 25/7/2022, ông P không còn quyền sử dụng thửa đất 525 nhưng lại ghi trong giấy tay “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 25/7/2022 đất chuyển nhượng cho chị P thuộc thửa 525 là có sự lừa dối trong thỏa thuận.

[2.3] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2023, phần đất tranh chấp có cạnh hướng Đông giáp đường Vàm Khém với chiều dài 39,7m, cạnh hướng Tây giáp kênh Vàm Khém, cạnh hướng Bắc và Nam giáp đất bờ kênh Vàm Khém (bl: 63, 64). Tại Công văn số 345/UBND-XD, ngày 21/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã P xác định đất tranh chấp là đất bờ kênh Vàm Khém là đất công do Nhà nước quản lý (bl: 66). Ông P không là chủ sử dụng phần đất này nhưng thỏa thuận chuyển nhượng cho chị P là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy tay “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 25/7/2022, giữa chị P và ông P bị vô hiệu.

[2.4] Do hợp đồng vi phạm quy định pháp luật nên tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy tay “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 25/7/2022, giữa chị P và ông P bị vô hiệu. Nguyên nhân dẫn đến nội dung hợp đồng vi phạm pháp luật là do ông P biết rõ phần đất chuyển nhượng là đất hành lang kênh, không thuộc thửa 525 anh P đứng tên nhưng ông P lại ghi trong hợp đồng là đất thuộc thửa 525 nên giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật và mang tính lừa dối. Tuy nhiên, cũng có phần trách nhiệm của chị P là do thiếu tìm hiểu kỹ trước khi ký kết hợp đồng. Lỗi dẫn đến vi phạm hợp đồng là lỗi của cả hai bên nên cả hai cùng chịu trách nhiệm hậu quả của việc hợp đồng bị vô hiệu. Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân Sự 2015 quy định, khi giao dịch vô hiệu các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của chị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng theo giấy tay “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 25/7/2022 giữa chị P và ông P đối với phần đất chiều dài 39,7m giáp đường đan, chiều ngang một đầu là 13m và một đầu là 20m, đất tại ấp B, xã T với giá là 80.000.000 đồng. Buộc ông P trả cho chị P số tiền đã nhận là 80.000.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa, ông P yêu cầu chị P trả tài sản trên đất là giá trị căn nhà. Xét thấy, tại “ĐƠN BỎ SUNG VỀ TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI” ngày 06/9/2023 của ông P. Ông P trình bày, trước khi giao đất cho chị P, ông P đã tháo dỡ căn nhà trên đất. Ông P cũng không có chứng cứ chứng minh có bán căn nhà trên đất cho chị P và chị P là người tháo dỡ căn nhà. Mặt khác, ông P không có đơn yêu cầu phản tố, không nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu đòi giá trị nhà nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí

- Yêu cầu của chị P được chấp nhận nên chị P không phải nộp án phí. Trả lại chị P số tiền tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

- Ông P có nghĩa vụ nộp án phí đối với cầu của chị P được chấp nhận và án phí trên số tiền phải trả cho chị P theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều luật áp dụng:

- Điều 122, Điều 123, Điều 127, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 5, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Diễm P.

- Tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 25/7/2022, giữa chị Trương Thị Diễm P và ông Phan Văn P, vô hiệu.

- Buộc ông Phan Văn P trả cho chị Trương Thị Diễm P số tiền nhận chuyển nhượng đất là 80.000.000 (*tám mươi triệu*) đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

Đến hạn trả tiền, nếu ông P không thực hiện việc trả tiền theo thời gian trên thì hàng tháng phải trả thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí:

+ Ông Phan Văn P có nghĩa vụ nộp 4.300.000 (*bốn triệu ba trăm nghìn*) đồng, án phí dân sự sơ thẩm.

+ Chị Trương Thị Diễm P không nộp án phí sơ thẩm. Trả cho chị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 (*hai triệu*) đồng, theo biên lai số 0008438, ngày 03/02/2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đông.

Trong trường hợp bản án 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 dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án đến Tòa án tỉnh Tiền Giang để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- VKSND H. Tân Phú Đông;
- THA DS H. Tân Phú Đông;
- Tòa án ND tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

NGUYỄN THỊ HOÀNG NHI