

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 256/2023/DS-ST
Ngày 28-12-2023
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 PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Luân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Trọn

Ông Vũ Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Sơn Ca - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thảo Nguyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 11 và ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 204/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2021, về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 543/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Minh Đ, sinh năm: 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị T (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trịnh Ngọc M (vắng mặt).

Địa chỉ: k 5, p 5, thành phố C, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại tòa nguyên đơn ông Lê Minh Đ trình bày:

Vào ngày 28/12/2010 ông Lê Minh Đ có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T phần đất diện tích 54m² với số tiền 15.000.000 đồng. Đất tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N. Ông Đ đã trả đủ số tiền 15.000.000 đồng cho ông T, bà T; ông T, bà T đã giao đất cho ông Đ quản

lý sử dụng nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/5/2021 ông Đ nhận được Thông báo của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, thông báo về việc xác lập quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản kê biên phần đất nêu trên.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Minh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2010 giữa nguyên đơn ông Đ với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 54m², đất tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C. Ông Đ yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông tiền nhận chuyển nhượng đất theo giá thực tế theo định giá 160.000.000 đồng. Ông Đ trả lại cho ông T, bà T diện tích đất 54m².

Tại đơn xin vắng mặt ngày 17/11/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan: Bà Trịnh Ngọc M trình bày.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/12/2010 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T với ông Lê Minh Đ có ghi tên bà M nhưng bà M không có tham gia ký hợp đồng và không có biết nội dung của hợp đồng. Do đó ông Đ thay bà quyết định nội dung vụ kiện.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T nhưng ông T, bà T vẫn vắng mặt và không cung cấp cho Tòa án văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự: Vụ án từ khi thụ lý đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Về nội dung vụ án: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2010 giữa nguyên đơn ông Lê Minh Đ với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 54m², đất tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C. Ông Lê Minh Đ, bà M có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T diện tích đất 54m², đất tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh Đ, bà Trịnh Ngọc M số tiền 87.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T có nơi cư trú tại huyện P, nguyên đơn ông Lê Minh Đ kiện ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện P thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T vắng mặt không lý do, bà Trịnh Ngọc M có đơn xin vắng mặt. Căn cứ

Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà T, bà M là phù hợp với quy định.

[2] Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Lê Minh Đ khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2010 giữa ông Lê Minh Đ, bà Trịnh Ngọc M với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T. Xét tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Xét nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Minh Đ xác định ngày 28/12/2010 ông Lê Minh Đ có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T phần đất diện tích 54m² với số tiền 15.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N. Ngày 14/5/2021 ông Đ nhận được Thông báo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P thông báo về việc xác lập quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản kê biên phần đất của ông Tùng trong đó có diện tích đất của ông Đ đã nhận chuyển nhượng của ông T nên ông Lê Minh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2010 giữa ông Đ, bà M với ông T, bà T đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 54m², đất tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C. Ông Đ yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho ông Đ số tiền nhận chuyển nhượng đất theo định giá 160.000.000 đồng. Ông Đ trả lại cho ông T, bà T diện tích đất 54m². Xét thấy tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2010 nguyên đơn ông Lê Minh Đ cung cấp cho Tòa án thì thể hiện bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Lê Minh Đ phần đất thuộc thửa số 513, tờ bản đồ số 07, diện tích 54m², đất nuôi trồng thủy sản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N, huyện P. Theo hợp đồng thì không thể hiện chiều ngang, chiều dài, vị trí phần đất ông Đ nhận chuyển nhượng của ông T, bà T, nhưng qua đo đạc thực tế thể hiện tại bản Trích đo hiện trạng ngày 17/6/2022 thể hiện chiều ngang 3,0m, chiều dài 18m giáp với phía sau căn nhà của ông Đ. Theo thông báo số 97/TB-CCTHADS ngày 14/5/2021 thì thể hiện tài sản mà Cơ quan thi hành án kê biên, xử lý của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T là quyền sử dụng đất số AK 101917 trong quyền sử dụng đất nêu trên có một phần đất ông T, bà T đã chuyển nhượng cho ông Đ. Theo công văn số 1918 ngày 25/5/2023 của Ủy ban nhân dân huyện P xác định diện tích đất 54m² ông Lê Minh Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T không đủ diện tích để tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ những căn cứ nêu trên nguyên đơn ông Lê Minh Đ yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2010 giữa nguyên đơn ông Lê Minh Đ với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 54m², đất tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C là có căn cứ. Do giao dịch vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nên cần

buộc ông Lê Minh Đ, bà M trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T diện tích đất 54m². Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Minh Đ, bà Trịnh Ngọc M số tiền 15.000.000 đồng. Tuy nhiên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn số tiền theo giá trị thực tế là 160.000.00 đồng. Như đã phân tích nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là lỗi của nguyên đơn và bị đơn nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền 160.000.00 đồng theo giá trị thực tế. Nên cần buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 87.500.000 đồng là phù hợp.

[4] Xét về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có nộp chi phí đo đạc 4.544.100 đồng, định giá 3.000.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn chịu tiền đo đạc, định giá. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là lỗi nguyên đơn và bị đơn nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền đo đạc, định giá là 3.772.050 đồng.

[5] Xét về án phí: Căn cứ vào 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. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 122, Điều 131 của Bộ luật Dân sự. 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.

Tuyên xử: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2010 giữa ông Lê Minh Đ, bà Trịnh Ngọc M với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T.

Ông Lê Minh Đ, bà Trịnh Ngọc M có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T diện tích đất 54m², đất tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện P, tỉnh C. (vị trí cụ thể có bản trích đo hiện trạng ngày 17/6/2022 kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T trả cho ông Lê Minh Đ bà Trịnh Ngọc M số tiền 87.500.000 đồng.

Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Lê Minh Đ, bà Trịnh Ngọc M chịu số tiền 3.772.050 đồng (đã nộp xong). Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T chịu số tiền 3.772.050 đồng. Ông T, bà T có trách nhiệm trả cho ông Lê Minh Đ, bà Trịnh Ngọc M số tiền 3.772.050 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thi hành xong khoản tiền trên, thì phải chịu khoản tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí 300.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí, nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 tại biên lai thu số 0012406 ngày 03/6/2021 tại chi cục Thi hành án huyện P được chuyển thu đối trừ, nguyên đơn được hoàn lại.

Nguyên đơn, có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

“Trường hợp 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, 7b, 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh C;
- VKS cùng cấp;
- Chi cục THADS huyện P;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Minh Luân

