

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 153/2023/DS-ST
Ngày 25-9-2023
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 U MINH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Minh Út

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Hữu Hiệp

Ông Châu Hoàng Huy

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Như Ý là Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Hên – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 175/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Hồng K, sinh năm 1962 (xin vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp I, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm H là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1979 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Kim V (vắng mặt)

Cùng cư trú: Ấp I, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Phạm Văn C (C1), sinh năm 1981 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp I, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở hiện nay: Ấp Ông B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Lê Hồng K trình bày: Ngày 17-3-2020 âm lịch, bà Nguyễn Kim V cùng con trai là Phạm Văn C (C1) chuyển nhượng cho bà Lê Hồng K diện tích đất 276m² (chiều ngang 06m x dài 46m), tại ấp I, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau, với giá là 60.000.000 đồng. Bà K giao cho anh C số tiền 40.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng thỏa thuận 30-6-2020 giao đất thì bà K trả đủ. Do phía bị đơn không giao đất nên bà K yêu cầu hủy giấy sang nhượng đã ký ngày 17-3-2020 âm lịch giữa bà K với bà Nguyễn Kim V, anh Phạm Văn C. Buộc bà Nguyễn Kim V, anh Phạm Văn C trả lại cho bà số tiền 40.000.000 đồng.

Sau khi Tòa án thụ lý, anh C đã trả cho K 21.800.000 đồng. Nay bà K yêu cầu bà Nguyễn Kim V, anh Phạm Văn C trả số tiền còn lại 18.200.000 đồng. Đối với anh Phạm Văn S ký tên trong giấy sang nhượng với tư cách người làm chứng nên bà K không yêu cầu anh S có nghĩa vụ trả số tiền nêu trên.

Bị đơn là anh Phạm Văn C trình bày: Anh C thừa nhận anh C và mẹ là bà Nguyễn Kim V có xác lập giấy sang nhượng vào ngày 17-3-2020 âm lịch, ngang 06m x 46m, với giá 60.000.000 đồng. Tại thời điểm này, bà K giao cho anh C số tiền 40.000.000 đồng, sau đó anh C giao lại cho bà V. Sau đó, bà V đưa lại cho anh C 40.000.000 đồng để mua vật dụng, sửa chữa điện trong nhà và mua cho bà V 01 chỉ vàng 24k, tổng cộng 18.200.000 đồng. Số tiền còn 21.800.000 đồng anh C giao trả lại cho bà V nhưng bà V không nhận, nên anh C giao trả lại cho bà K. Nay anh C đồng ý hủy Giấy sang nhượng vào ngày 17-3-2020 âm lịch và đồng ý cùng với bà Nguyễn Kim V trả số tiền còn lại 18.200.000 đồng.

Bị đơn là anh Phạm Văn S trình bày: Anh S có ký vào Giấy sang nhượng vào ngày 17-3-2020 âm lịch với tư cách là người làm chứng. Việc bà K giao số tiền 40.000.000 đồng tại nhà anh S và có sự chứng kiến của anh S. Nay bà K không yêu cầu anh S cùng có nghĩa vụ trả số tiền 18.200.000 đồng nên anh S thống nhất và không có ý kiến gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Hồng K đề nghị: Căn cứ khoản 2 điều 117, khoản 2 điều 119, Điều 122, điều 129 và điều 131 Bộ luật Dân sự; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng K, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu; buộc bà Nguyễn Kim V và ông Phạm Văn C có trách nhiệm trả cho bà Lê Hồng K số tiền 18.200.000 đồng. Xem xét miễn nộp tiền án phí dân sự có giá ngạch cho bà Lê Hồng K và buộc các đương sự trong vụ án phải chịu theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 166, Điều 167 luật Đất đai, Điều 117, 122, 129, 131 Bộ luật

Dân sự. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng K đối với bà Nguyễn Kim V về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Hồng K và bà Nguyễn Kim V được lập vào ngày 17-3-2020 âm lịch là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Kim V và anh Phạm Văn C trả lại cho bà Lê Hồng K số tiền 18.200.000 đồng. Đồng thời, áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Buộc các đương sự phải chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai để các đương sự tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng bà Lê Hồng K và anh Phạm Văn S có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt đúng theo quy định pháp luật; bà Nguyễn Kim V vắng mặt không có lý do nên xem như từ bỏ quyền của mình tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về quan hệ pháp luật: Ngày 17 tháng 03 năm 2020 âm lịch, giữa bà Nguyễn Kim V và anh Phạm Văn C có đồng ý sang nhượng cho bà Lê Hồng K một phần đất có diện tích chiều ngang 06m x chiều dài 46m, tọa lạc tại ấp I, xã N, huyện U, tỉnh Cà Mau. Theo thỏa thuận chuyển nhượng với giá là 60.000.000 đồng, bà K đã giao cho anh C số tiền 40.000.000 đồng, số tiền còn lại là 20.000.000 đồng sẽ trả vào ngày 30 tháng 6 âm lịch. Nhưng từ khi sang nhượng đến nay thì bà V và anh C không giao đất cho bà K nên bà K yêu hủy hợp đồng sang nhượng đất và yêu cầu bà V và anh C trả lại số tiền 18.200.000 đồng. Vì vậy, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng K, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với bà V và anh C là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Cụ thể: Theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Do bà K và bà V thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có công chứng và chứng thực đã vi phạm về hình thức theo quy định pháp luật như đã viện dẫn nêu trên.

[4] Xét quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Sau khi ký kết hợp đồng, bà K đã giao số tiền 40.000.000 đồng cho bà V và anh C nhưng phía bà V đã sử dụng một phần số tiền nêu trên, còn lại 21.800.000 đồng đã trả lại cho bà K. Điều này thể hiện ý chí của các bên không mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết và ý chí của anh C tại phiên hòa giải cũng thống nhất hủy hợp đồng. Thực tế các bên đã trả cho nhau một phần của số tiền đã nhận nên không được coi là

đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự để công nhận hiệu lực của hợp đồng.

[5] Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với bà V và anh C là vô hiệu. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/03/2020 âm lịch là có căn cứ chấp nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Sau khi toà thụ lý, anh C đã trả cho bà K số tiền 21.800.000 đồng, còn lại 18.200.000 đồng nên buộc bà Nguyễn Kim V và anh Phạm Văn C trả cho bà Lê Hồng K số tiền 18.200.000 đồng.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

[6.1] Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà K được miễn dự nộp án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

[6.2] Bà Nguyễn Kim V và anh Phạm Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% tương ứng với số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Cụ thể: $18.200.000 \text{ đồng} \times 5\% = 910.000 \text{ đồng}$ và phải chịu chi phí đo đạc 4.452.000 đồng. Bà K đã nộp xong chi phí đo đạc nên buộc bà V và anh C hoàn trả cho bà K số tiền 4.452.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 166, Điều 167 luật Đất đai, Điều 117, 122, 129, 131 Bộ luật Dân sự.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng K đối với bà Nguyễn Kim V về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” giữa bà Lê Hồng K với bà Nguyễn Kim V và anh Phạm Văn C được lập vào ngày 17 tháng 3 năm 2020 (âm lịch) là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Kim V và anh Phạm Văn C trả lại cho bà Lê Hồng K số

tiền 18.200.000 đồng (Mười tám triệu hai trăm nghìn đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Bà Nguyễn Kim V và anh Phạm Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 910.000 đồng (Chín trăm mười nghìn đồng), chưa nộp.

- Bà Lê Hồng K được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Kim V và anh Phạm Văn C phải chịu chi phí do đặc 4.452.000 đồng. Bà Lê Hồng K đã nộp xong chi phí do đặc nên buộc bà Nguyễn Kim V và anh Phạm Văn C hoàn trả cho bà Lê Hồng K số tiền 4.452.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

4. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

(Đã ký)

Dương Minh Út