

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 26/2024/DS-ST
Ngày 12 – 6 - 2024
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 N, TỈNH CÀ MAU**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Tính

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Văn Tươi

Ông Ngô Minh Sơn

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Lợi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Đạt – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 214/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 39/2024/QĐST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Hồng Quang Ph, sinh năm 1973 (Có mặt)

Cư trú: khu vực 2, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Trương Tấn L, sinh năm 1981 (Có mặt)

Cư trú: ấp Năm Đảm, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/11/2023, các văn bản tiếp theo, nguyên đơn ông Hồng Quang Ph trình bày: Vào ngày 23/4/2020 tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và tài sản gắn liền với đất, đồng thời kèm theo văn

bản thỏa thuận nội dung: Ông Hồng Quang Ph chuyển nhượng thành quả lao động trên phần đất ngang 40 mét x dài từ lộ Hồ Chí Minh tới mé sông Rạch Lùm và tài sản gắn liền với đất giá 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Nội dung văn bản thỏa thuận ông Trương Tấn L cho ông Hồng Quang Ph thuê lại phần đất đã chuyển nhượng thành quả lao động và tài sản gắn liền với đất giá thuê 8.000.000 đồng/tháng, nếu ông Hồng Quang Ph thanh toán đầy đủ thì có quyền mua lại phần đất với giá 200.000.000 đồng.

Sau đó tôi có trả cho ông L số tiền 200.000.000 đồng nhưng ông L không nhận mà đòi lấy đất.

Nay yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và tài sản gắn liền với đất ngày 23/4/2020 giữa tôi và ông Trương Tấn L là vô hiệu.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trương Tấn L trình bày:

Ông L không có ý định lấy đất và ông Ph cũng không đưa cho ông L số tiền 200.000.000 đồng như ông Ph trình bày.

Ông L đồng ý cho ông Ph trả tiền vốn 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và yêu cầu tính lãi 1,66%/tháng từ ngày 23/4/2020 cho đến khi ông Ph trả đủ tiền cho tôi. Ông L đồng ý hủy hợp đồng ngày 23/4/2020 “Hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và tài sản gắn liền với đất” nhưng với điều kiện khi nào ông Ph trả đủ tiền 01 lần cho tôi. Ông L cho rằng ông Ph làm giấy chuyển nhượng phần đất cho ông Vũ Đình Thụ vào ngày 27/9/2022.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N phát biểu tại tòa:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N.

- Về nội dung: Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 diện tích ngang 40 mét x dài từ lộ Hồ Chí Minh tới mé sông Rạch Lùm giữa ông Hồng Quang Ph và ông Trương Tấn L là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Hồng Quang Ph trả cho ông Trương Tấn L số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Về án phí dân sự: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn 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; bị đơn là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp tại ấp Đường Kéo, xã Tân Ân Tây, huyện N, tỉnh Cà Mau nên thẩm quyền của Tòa án cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét nội dung tranh chấp thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận vào ngày 23/4/2020 tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và tài sản gắn liền với đất, đồng thời kèm theo văn bản thỏa thuận nội dung: Ông Hồng Quang Ph chuyển nhượng thành quả lao động trên phần đất diện tích ngang 40 mét x dài từ lộ Hồ Chí Minh tới mé sông Rạch Lùm và tài sản gắn liền với đất giá 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho ông Trương Tấn L. Sau đó ông L cho ông Ph thuê lại phần đất đã chuyển nhượng và tài sản gắn liền với đất giá thuê 8.000.000 đồng/tháng, nếu ông Ph thanh toán đầy đủ thì có quyền mua lại phần đất với giá 200.000.000 đồng.

[3] Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồng Quang Ph và ông Trương Tấn L phần đất diện tích ngang 40 mét x dài từ lộ Hồ Chí Minh tới mé sông Rạch Lùm và tài sản gắn liền với đất địa chỉ ấp Đường Kéo, xã Tân Ân Tây, huyện N, tỉnh Cà Mau (không đo đạc thực tế được).

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực tại Cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng nêu trên không thỏa mãn về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

Về nội dung của hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 là quyền sử dụng đất có diện tích ngang 40 mét x dài từ lộ Hồ Chí Minh tới mé sông Rạch Lùm và tài sản gắn liền với đất (không thể tiến hành đo đạc được), tọa lạc tại ấp Đường Kéo, xã Tân Ân Tây, huyện N, tỉnh Cà Mau giá trị thể hiện trong hợp đồng 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền thực tế là 200.000.000 đồng. Đồng thời nguyên đơn và bị đơn đều xác định không thể đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng. Như vậy, đối tượng của hợp đồng không xác định được rõ, đồng thời giá trị của hợp đồng cũng không thống nhất do đó dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

Như vậy, việc các đương sự ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích ngang 40 mét x dài từ lộ Hồ Chí Minh tới mé sông Rạch Lùm

(không đo đạc thực tế được), tại ấp Đường Kéo, xã Tân Ân Tây, huyện N, tỉnh Cà Mau là vi phạm về hình thức lẫn nội dung của hợp đồng. Căn cứ theo quy định tại điều 129 Bộ luật dân sự:

Điều 129: Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp quy định sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên. Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa hoàn thành, các đương sự không thể hoàn thiện về hình thức lẫn nội dung của hợp đồng. Đồng thời vào thời điểm xác lập hợp đồng thì phía nguyên đơn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu do thực hiện chưa đúng theo quy định của pháp luật. Xét thấy, đất hiện nay nguyên đơn vẫn đang quản lý, các bên chưa giao nhận nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có cơ sở đúng theo quy định của pháp luật nên được ghi nhận.

[4] Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 giữa ông Hồng Quang Ph và ông Trương Tấn L. Do hợp đồng bị vô hiệu nên ông Ph có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Đồng thời, ông Ph đồng ý trả cho ông L số tiền lãi của số tiền này là 150.000.000 đồng (ông Ph cho rằng xem như đây là số tiền bồi thường thiệt hại cho ông L). Đối với ông L đồng ý nhận số tiền nêu trên.

Hội đồng xét xử xét thấy sự tự nguyện của ông Ph, ông L không trái pháp luật nên ghi nhận sự tự nguyện này của ông Ph đối với ông L là phù hợp.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ph phải chịu số tiền 17.500.000 đồng. Ông L phải chịu án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 217, Điều 235, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự.

Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Điều 27, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH12 ngày 27 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Hồng Quang Ph đối với ông Trương Tấn L.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2020 diện tích ngang 40 mét x dài từ lộ Hồ Chí Minh tới mé sông Rạch Lùm giữa ông Hồng Quang Ph và ông Trương Tấn L là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Hồng Quang Ph trả cho ông Trương Tấn L số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồng Quang Ph phải chịu số tiền 17.500.000 đồng, đã qua ông Ph dự nộp số tiền 300.000 đồng tại biên lai số 0014820 ngày 19/12/2023, được đối trừ ông Ph phải nộp tiếp 17.200.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Ông Trương Tấn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

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, 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.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- *TAND tỉnh Cà Mau;*
- *VKSND huyện N;*
- *Chi cục THADS huyện N;*
- *Đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Huỳnh Minh Tính