TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN PHƯỚC** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 116/2024/DS-ST
Ngày 30-9-2024
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 TÂN PHƯỚC, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Trung;

2. Bà Trần Thị Thu Thảo.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Đông – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa*:** Bà Kiều Thị Mỹ Tiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang mở phiên toà xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý: 173/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự.

- *Nguyên đơn*: Ông Huỳnh Duy K năm 1995. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn H năm: 1966. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện N, TP .

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị L năm 1970. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 03/7/2023, đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 17/11/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Duy K1 trình bày:

Vào ngày 25/11/2020 ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L1 bán cho ông Huỳnh Duy K2 đất số 602, tờ bản đồ số C3, diện tích 495,7m^2 do ông Nguyễn Văn H2 tên quyền sử dụng đất với giá 250.000.000 đồng, chỉ làm giấy tay, ông Huỳnh Duy K3 giao tiền cho ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Thị L2, nhưng ông Huỳnh Duy K4 nhận đất. Số tiền 250.00.000 đồng là số tiền mua bán đất giữa ông Huỳnh Duy K5 bà Nguyễn Thị L3 ông Nguyễn Văn H4 không phải là tiền vay.

Nay ông Huỳnh Duy K6 cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2020 giữa ông Huỳnh Duy K5 ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L4 với thửa đất số 602, tờ bản đồ số C3, diện tích 495,7m^2, đất tọa lạc: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS00830, số phát hành CL663366 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T ngày 16/01/2018 cho ông Nguyễn Văn H3 đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn H5 bày:

Vào đầu năm 2016 bà Nguyễn Thị L1 vay của bà Phạm Thị H6(đã chết ngày 26/7/2020) (mẹ của ông Huỳnh Duy K7 tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, bà Nguyễn Thị L1 thế chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 602, tờ bản đồ số C3, diện tích 495,7m^2 do ông Nguyễn Văn H2 tên quyền sử dụng đất, khi vay tiền có làm biên nhận nợ, bà Nguyễn Thị L3 ông Nguyễn Văn H7 ký tên vào biên nhận nợ. Số tiền trên bà Nguyễn Thị L5 xài cá nhân, ông Nguyễn Văn H8 có sử dụng số tiền trên. Đến ngày 25/11/2020 bà Nguyễn Thị L1 vay tiếp của ông Huỳnh Duy K7 tiền 50.000.000 đồng, lãi suất

3%/tháng, có làm biên nhận nợ, số tiền 50.000.000 đồng trên bà Nguyễn Thị L5 xài cá nhân, ông Nguyễn Văn H8 có sử dụng số tiền trên, bà Nguyễn Thị L3 ông Nguyễn Văn H7 ký tên vào biên nhận nợ với số tiền 250.000.000 đồng (bao gồm 200.000.000 đồng trước đây vay của bà Phạm Thị H9 50.000.000 đồng vay của ông Huỳnh H10 K1Bà Nguyễn Thị L6 lãi đối với số tiền 250.000.000 đồng đến tháng 02/2023 thì ngưng cho đến nay. Chữ ký trong giấy bán đất ngày 25/11/2020 là của ông Nguyễn Văn H11 nội dung trong giấy bán đất trên là không đúng, bà Nguyễn Thị L3 ông Nguyễn Văn H8 có bán đất cho ông Huỳnh Duy K8 ông Nguyễn Văn H12 tên là giấy trắng ông Huỳnh Duy K4 ghi gì hết, sau đó ông Huỳnh Duy K9 ghi nội dung là bán đất. Ông Nguyễn Văn H13 định là số tiền 250.000.000 đồng là tiền vay chứ không phải tiền bán đất. Thửa đất trên trị giá khoảng 2.200.000.000 đồng.

Nay ông Nguyễn Văn H14 ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất lập ngày 25/11/2020 giữa ông Huỳnh Duy K5 ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L4 với thửa đất số 602, tờ bản đồ số C3, diện tích 495,7m^2, đất tọa lạc: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giangtheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS00830, số phát hành CL663366 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T ngày 16/01/2018 cho ông Nguyễn Văn H2 tên quyền sử dụng đất.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L7 bày:

Vào đầu năm 2016 bà Nguyễn Thị L1 vay của bà Phạm Thị H6(đã chết ngày 26/7/2020) (mẹ của ông Huỳnh Duy K7 tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, bà Nguyễn Thị L1 thế chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 602, tờ bản đồ số C3, diện tích 495,7m^2 do ông Nguyễn Văn H2 tên quyền sử dụng đất, khi vay tiền có làm biên nhận nợ, bà Nguyễn Thị L3 ông Nguyễn Văn H7 ký tên vào biên nhận nợ. Số tiền trên bà Nguyễn Thị L5 xài cá nhân, ông Nguyễn Văn H8 có sử dụng số tiền trên. Đến ngày 25/11/2020 bà Nguyễn Thị L1 vay tiếp của ông Huỳnh Duy K7 tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, có làm biên nhận nợ, số tiền 50.000.000 đồng trên bà Nguyễn Thị L5 xài cá nhân, ông Nguyễn Văn H8 có sử dụng số tiền trên bà Nguyễn Thị L3 ông Nguyễn Văn H7 ký tên vào biên nhận nợ với số tiền 250.000.000 đồng (bao gồm 200.000.000 đồng trước đây vay của bà Phạm Thị H9 50.000.000 đồng vay của

ông Huỳnh H10 K1Bà Nguyễn Thị L6 lãi đối với số tiền 250.000.000 đồng đến tháng 02/2023 thì ngưng cho đến nay. Chữ ký trong giấy bán đất ngày 25/11/2020 là của bà Nguyễn Thị L8 nội dung trong giấy bán đất trên là không đúng, bà Nguyễn Thị L3 ông Nguyễn Văn H8 có bán đất cho ông Huỳnh Duy K8 bà Nguyễn Thị L9 tên là giấy trắng ông Huỳnh Duy K4 ghi gì hết, sau đó ông Huỳnh Duy K9 ghi nội dung là bán đất. Bà Nguyễn Thị L10 định là số tiền 250.000.000 đồng là tiền vay chứ không phải tiền bán đất. Thửa đất trên trị giá khoảng 2.200.000.000 đồng.

Nay bà Nguyễn Thị L11 ý trả cho ông Huỳnh Duy K7 tiền vốn 250.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 300.000.000 đồng. Nhưng xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi xong nợ.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Duy K1

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tòa án đã triệu tập, tống đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 nhưng bà Nguyễn Thị L12 vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị L2.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn ông Huỳnh Duy K10 trình cho Tòa án chứng cứ là "giấy bán đất" lập ngày 25/11/2020, có nội dung thỏa thuận như sau: "tôi tên

Nguyễn Văn H1 vợ tôi tên Nguyễn Thị L1 đồng ý bán cho anh Huỳnh Duy K2 đất số 602, tờ bản đồ C3, địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giangdiện tích 495,7m^2 với giá là 250.000.000 đồng và tôi đã nhận đầy đủ số tiền trên từ anh Huỳnh Duy K11 khi hoàn tất các thủ tục liên quan. Nếu có xảy ra tranh chấp bên bán hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật". Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L13 thừa nhận chữ ký trong giấy bán đất trên là của ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L14 đó, Hội đồng xét xử thấy rằng lời khai của ông Huỳnh Duy K12 có cơ sở, do đó, kết luận: ông Huỳnh Duy K13 mua của ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L15 đất số 602 với giá 250.000.000 đồng là đúng sự thật. Qua xem xét thẩm định tại chỗ và các tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp, xác định phần đất ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L16 cho ông Huỳnh Duy K13 diện tích là 495,7m^2, thuộc thửa đất số 602, tờ bản đồ số C3, tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

[2.2] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng:

Theo khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, chứng thực; Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Tuy nhiên, trong quá trình giao dịch, ông Huỳnh Duy K5 ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L17 bán đất bằng giấy tay, hợp đồng mua bán không có công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do đó vi phạm về hình thức và không phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử kết luận: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L18 bên mua là ông Huỳnh Duy K14 hiệu theo quy định tại Điều 122 và 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Theo Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: "1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể

từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận. 3. Bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường.”

Khi thực hiện giao dịch ông Huỳnh Duy K5 ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L19 không yêu cầu phải công chứng hợp đồng mà chỉ ký giấy mua bán tay, trong khi những việc làm này ông Huỳnh Duy K5 ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L20 buộc phải biết khi thực hiện thủ tục mua bán bất động sản là một loại tài sản phải đăng ký quyền sở hữu. Như vậy, ông Nguyễn D K250% lỗi, ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L21 lỗi.

- Xét về thiệt hại: Giá trị của thửa đất số 602 hiện nay theo kết quả thẩm định của Công ty Thẩm định giá là: 1.251.000.000 đồng. Giá đất thị trường vào thời điểm hiện nay chênh lệch so với giá đất hai bên mua bán là: 1.251.000.000 đồng – 250.000.000 đồng = 1.001.000.000 đồng. Mỗi bên có 50% lỗi gây ra thiệt hại nên mỗi bên phải chịu thiệt hại do làm hợp đồng vô hiệu là: 1.001.000.000 đồng : 2 = 500.500.000 đồng. Như vậy, ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L2 phải trả cho ông Huỳnh Duy K7 tiền đã nhận của ông Huỳnh Duy K15 giá trị thiệt hại do lỗi gây ra hợp đồng vô hiệu tổng cộng là: 500.500.000 đồng + 250.000.000 đồng = 750.500.000 đồng.

Bên mua là ông Huỳnh Duy K16 tế chưa được bên bán là ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L2 giao đất, do đó ông Huỳnh Duy K17 có nghĩa vụ trả lại đất cho ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L2.

Ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L2 đã giao cho ông Huỳnh D1 K01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 602, tờ bản đồ số C3, diện tích 495,7m^2, đất tọa lạc: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giangtheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS00830, số phát hành CL663366 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T ngày 16/01/2018 cho ông Nguyễn Văn H2 tên quyền sử dụng đất. Và ông Huỳnh Duy K18 đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L2 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.4] Xét lời trình bày của ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L2

Ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L22 cho rằng ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L23 có chuyển nhượng thửa đất số 602 cho ông Huỳnh Duy K19

đồng ngày 25/11/2020 là hợp đồng vay tài sản, số tiền 250.000.000 đồng không phải là tiền chuyển nhượng đất mà là tiền vay. Nhưng ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L23 có chứng cứ gì để chứng minh trong khi ông Huỳnh Duy K20 không thừa nhận. Mặc khác, ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L22 thừa nhận chữ ký trong giấy bán đất ngày 25/11/2020 là chữ ký của ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L14 đó, lời trình bày của ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L24 không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng chi phí tố tụng là 20.000.000 đồng. Ông Huỳnh Duy K1 đã nộp tạm ứng là 20.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Duy K21 chấp nhận nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Duy K7 tiền 20.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Duy K1 được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn H3 và bà Nguyễn Thị L2 phải chịu 34.020.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 122, 129, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

X

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Duy K1.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 25/11/2020 giữa ông Huỳnh Duy K1 với ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị

L24 vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L1 nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Duy K1 số tiền là 750.500.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L1 nghĩa trả cho ông Huỳnh Duy K1 số tiền chi phí tố tụng là 20.000.000 đồng. Thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn H1 bà Nguyễn Thị L25 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.020.000 đồng.

- H2lại cho ông Huỳnh Duy K1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0020227 ngày 26/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trường hợp bản án, quyết định theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Tân Phước;
- CCTHADS huyện Tân Phước;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Trần Thị Kim Thúy