

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 136/2024/DS-ST  
Ngày: 13 - 8 - 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 THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Trúc Phương.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Huỳnh Phước .

Ông Đào Khel .

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Thuận, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thúy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 345/2024/TLST-DS ngày 31-10-2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 345/2024/QĐXXST-DS ngày 04-7-2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà Võ Thị Minh C, sinh năm 1983.

Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: số E T, Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Minh T, sinh năm 1992. Địa chỉ: số A đường Đ, Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 12-10-2023, có mặt).

- Bị đơn:

Ông Thạch T1, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Bà Sơn Thị S1, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: số C T, Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày 06-10-2023 và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Minh T:*

Vào khoảng tháng 6/2023 bà C và ông S có đưa số tiền 180.000.000 đồng (đưa nhiều lần) đủ số tiền mua đất ngang 4m2, dài 18m của bà Sơn Thị S1, thửa đất tại khóm B, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Tới đầu tháng 7/2023 thì bà Sơn Thị S1 nói sẽ bàn giao đất cho bà C và ông S, tuy nhiên tới khoảng giữa tháng 7/2023 thì bà S1 nói chồng bà là ông Thạch T2 sẽ trả tiền 180.000.000 đồng và xin chuộc lại mảnh đất mà bà S1 đã bán cho bà C và ông S. Do chỗ quen biết nên bà C và ông S đồng ý cho ông Thạch T1 và bà S1 chuộc lại, ông bà đã hứa và viết cam kết trong vòng 01 tháng sẽ chuộc lại đất. Nhưng đã nhiều lần bà C và ông S đến nhà tìm kiếm nhưng vẫn không thấy hai vợ chồng ông T1 và bà S1. Bà C và ông S đã nhờ khóm phường hòa giải nhưng ông bà vợ chồng ông T1 và bà S1 vắng mặt. Phần đất hiện nay do ông Thạch T1 và bà Sơn Thị S1 đang quản lý sử dụng.

Nay bà Võ Thị Minh C và ông Nguyễn Minh S yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng mua bán đất ngày 14/6/2023 do không có quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng ông Thạch T1 và bà Sơn Thị S1 hoàn trả lại số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) cho bà C và ông S.

Nguyên đơn cung cấp các chứng cứ gồm: Bản gốc Giấy chuộc lại đất ngày 30/7/2023 của ông Thạch T1 và Bản gốc Hợp đồng mua bán ngày 14/6/2023.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Minh T đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán đất ngày 14/6/2023 do không có quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng ông Thạch T1 và bà Sơn Thị S1 hoàn trả lại số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) cho bà C và ông S.

*- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Thạch T1, bà Sơn Thị S1 vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.*

### **Tại phiên tòa:**

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng phát biểu về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Minh C và ông Nguyễn Minh S, buộc ông Thạch T1 và bà Sơn Thị S1 trả lại cho nguyên đơn số tiền 180.000.000 đồng.*

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Thạch T1 và bà Sơn Thị S1 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ

quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Minh T, trong phạm vi được ủy quyền đã thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là tự nguyện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Theo Hợp đồng mua bán đất ngày 14/6/2023 nguyên đơn cung cấp thể hiện: “*Bên bán đất: bà Sơn Thị S1, địa chỉ: số C đường T, Khóm B, Phường E, thành phố S, bên mua đất: ông Nguyễn Minh S, địa chỉ: số E đường T, Phường E, thành phố S. Bên bán đất đồng ý chuyển nhượng 01 phần đất cho Bên mua như sau: Diện tích bán đất: ngang 4m2, dài 18m. Gia đình Bên bán sẽ thực hiện đúng lời cam kết như trên, đúng ngày, đúng tháng, từ ngày 30/6 đến ngày 05/7/2023*” (bút lục 118).

[4] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản xác minh ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng (bút lục 29,30,31) và Sơ đồ hiện trạng thì phần đất chuyển nhượng nêu trên thuộc thửa đất số 53 tờ bản đồ số 31, tọa lạc Khóm B, Phường E, thành phố S. Về quyền sử dụng đất của thửa đất này thuộc quyền sử dụng của Chùa S2 nhưng C1 chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng năm 1991, 1992 các hộ dân chiếm sử dụng trong đó có hộ của bà Sơn Thị S1 và ông Thạch T1.

[5] Xét thấy, các bị đơn bà Sơn Thị S1, ông Thạch T1 không được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 53 tờ bản đồ số 31, tọa lạc Khóm B, Phường E, thành phố S nhưng chuyển nhượng quyền sử dụng tại thửa đất này cho các nguyên đơn bà Võ Thị Minh C và ông Nguyễn Minh S. Việc chuyển nhượng này về nội dung và hình thức đã là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 188 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 Hợp đồng mua bán đất ngày 14/6/2023 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[6] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng mua bán đất ngày 14/6/2023 bị vô hiệu nên các đương sự phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: căn cứ vào Giấy chuộc lại đất ngày 30/7/2023 (bút lục 117) thì ông T1 và bà S1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 53 tờ bản đồ số 31, tọa lạc Khóm B, Phường E, thành phố S ngang 4m2 dài 18m với giá là 180.000.000 đồng. Do vậy, buộc bị đơn bà Sơn Thị S1, ông Thạch T1 phải trả lại số tiền 180.000.000 đồng cho các nguyên đơn bà Võ Thị Minh C và ông Nguyễn Minh S. Về quyền sử dụng đất tại thửa đất số 53 tờ bản đồ số 31, tọa lạc Khóm B, Phường E, thành phố S các nguyên đơn chưa quản lý, sử dụng nên không phải giao trả lại cho các bị đơn.

[7] Các đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[8] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh S và bà Võ Thị Minh C và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khpir kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho bà C và ông S số tiền 4.800.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011513 ngày 11/10/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc bị đơn ông Thạch T1 và bà Sơn Thị S1 phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và án phí có giá ngạch số tiền 9.000.000 đồng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá: số tiền 15.050.000 đồng, các nguyên đơn không phải chịu, bị đơn ông Thạch T1 và bà Sơn Thị S1 có nghĩa vụ phải chịu và phải hoàn trả lại cho bà Võ Thị Minh C và ông Nguyễn Minh S do bà C và ông S đã tạm ứng trước.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 92, 95, 147, 157, 158, 159, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, 122, Điều 123, 131, khoản 1 Điều 244, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 1 Điều 188, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Khoản 2 Điều 26 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Minh C và ông Nguyễn Minh S.

1/. Hợp đồng mua bán đất ngày 14/6/2023 được ký kết giữa bà Sơn Thị S1 và ông Nguyễn Minh S thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 31 tọa lạc Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2/ Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1/ Buộc bà Sơn Thị S1 và bà Thạch T1 trả lại cho ông Nguyễn Minh S và bà Võ Thị Minh C số tiền 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng.

2.2/ Về quyền sử dụng đất tại thửa số 53, tờ bản đồ số 31 tọa lạc Khóm B, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do ông Nguyễn Minh S và bà Võ Thị Minh C chưa quản lý sử dụng nên không phải bàn giao lại quyền sử dụng đất cho bà Sơn Thị S1 và ông Thạch T1.

2.3/ Các đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Võ Thị Minh C và ông Nguyễn Minh S không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà C và ông S số tiền 4.800.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011513 ngày 11/10/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc bị đơn ông Thạch T1 và bà Sơn Thị S1 phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và án phí có giá ngạch số tiền 9.000.000 đồng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá: số tiền 15.050.000 đồng, các nguyên đơn không phải chịu, bị đơn ông Thạch T1 và bà Sơn Thị S1 có nghĩa vụ phải chịu và phải hoàn trả lại cho bà Võ Thị Minh C và ông Nguyễn Minh S do bà C và ông S đã tạm ứng trước.

4/ Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

5/ Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người bị thi hành án còn phải trả lãi cho người có quyền thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Nguyễn Trúc Phương**

