

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 224/2024/DS-ST
Ngày: 16/9/2024
V/v tranh chấp dân sự về yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phạm Tấn Lợi;

- Ông Trần Hữu Tiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Tuyết Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thái Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 211/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp dân sự về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 253/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trần Lê T, sinh năm 1983 và chị Dương Kim P, sinh năm 1982; cùng cư trú tại: Tổ 5, khu phố 1, phường H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Trần Lê T và chị Dương Kim P: Bà Nguyễn Thị H; sinh năm 1967; HKTT: Khu phố 3, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện cư trú tại: Tổ 4, khu phố 4, thị trấn C, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 25/4/2024), vắng mặt.

Bị đơn:

Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1974; cư trú tại: Ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị K, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/4/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Trần Lê T, chị Dương Kim P và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 07/02/2024 anh T, chị P có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Đ phần đất diện tích 595m², ngang 07m, dài 85m, thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 62, diện tích 4195,2m², đất tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, anh chị đã giao đủ tiền cho ông Đ và có biên bản bàn giao nhận đất và tiền vào ngày 07/02/2024. Khi nhận chuyển nhượng ông Đ có nói với anh chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ đang cầm cho người khác nên hai bên thỏa thuận sau một tháng ông Đ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chị. Tuy nhiên đến hạn ông Đ không thực hiện nội dung thỏa thuận.

Hiện trạng đất chuyển nhượng là đất trống, sau khi giao nhận đất các bên không tiến hành cắm ranh hiện trạng đất, không xác định tứ cận phần đất. Sau khi khởi kiện anh T, chị P mới biết phần đất nhận chuyển nhượng hiện nay thuộc một phần thửa đất số 511, tờ bản đồ số 62, diện tích 1089,8m² do ông Phạm Văn Đ và bà Ngô Thị K cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay phần đất trên đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản do ông Phạm Văn Đ có nghĩa vụ thi hành án đối với người khác.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị P và ông Đ không thể thực hiện được nên anh, chị yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 595m², ngang 7m x dài 85m, thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ 62, diện tích 4195,2m² (nay thuộc một phần thửa 511, tờ bản đồ số 62, diện tích 1089,8m²), đất tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh lập ngày 07/02/2024 giữa anh Trần Lê T, chị Dương Kim P và ông Phạm Văn Đ vô hiệu

Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc ông Đ trả lại cho anh chị số tiền đã nhận 600.000.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ ông Phạm Văn Đ và bà Ngô Thị K nhưng các đương sự không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Phạm Văn Đ, bà Ngô Thị K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những 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 vào nghị án đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 123, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng 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, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 7m x dài 85m thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ 62, diện tích 4195,2m² tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh ngày 07/02/2024 giữa chị Dương Kim P, anh Trần Lê T với ông Phạm Văn Đ vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn Đ trả lại số tiền 600.000.000 đồng cho chị Dương Kim P, anh Trần Lê T.

- Án phí, chi phí tố tụng đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Anh Trần Lê T và chị Dương Kim P khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị P và ông Phạm Văn Đ là vô hiệu. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Ông Phạm Văn Đ và bà Ngô Thị K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; bà Nguyễn Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ, bà K và bà H.

[3] Nội dung khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 595m², ngang 7m x dài 85m thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ 62, diện tích 4195,2m² (nay thuộc một phần thửa 511, tờ

bản đồ số 62, diện tích 1089,8m²) đất tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh giữa anh T, chị P và ông Đ là vô hiệu. Theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nếu có phản đối yêu cầu của người khác đối với mình thì phải thể hiện bằng văn bản và cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ ông Đ và bà K nhưng các đương sự không đến Tòa án làm việc. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/02/2024 giữa anh T, chị P và ông Đ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết tay thể hiện nội dung ông Đ đồng ý bán cho anh T, chị P phần đất diện tích 595m², ngang 07m, dài 85m, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng và ông Đ đã nhận tiền đủ. Tại biên bản giao nhận tiền và đất lập ngày 07/02/2024 giữa anh T, chị P và ông Đ thể hiện nội dung ông Đ giao cho anh T, chị P phần đất diện tích 595m², ngang 07m, dài 85m, thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 62, diện tích 4195,2m², đất tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị P và ông Đ không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, không thể hiện vị trí tứ cận của phần đất. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xác định phần đất nhận chuyển nhượng hiện nay thuộc một phần thửa 511, tờ bản đồ số 62, diện tích 1089,8m², đất tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do ông Đ và bà Ngô Thị K cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng khi lập hợp đồng nguyên đơn chỉ làm việc và giao tiền cho một mình ông Đ. Mặt khác, ngày 29/11/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu đã có Quyết định số 27/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với thửa đất số 511, tờ bản đồ số 62, diện tích 1089,8m² do ông Phạm Văn Đ và bà Ngô Thị K đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS10650 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/4/2023, nhưng ngày 07/02/2024 ông Đ vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị P là vi phạm quy định của pháp luật.

[3.2] Biên bản xác minh ngày 11/7/2024 tại Ủy ban nhân dân xã H thể hiện: thửa đất số 13, tờ bản đồ số 62, diện tích 4195,2m² đã tách thành các thửa 358, 359, 360, 361 tờ bản đồ số 62. Thửa đất số 361 đã tách thành các thửa 509, 510, 511 tờ bản đồ số 62.

[3.3] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Lê T, chị Dương Kim P và ông Phạm Văn Đ lập ngày 07/02/2024 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và không tuân thủ quy định về hình thức nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Lê T và chị Dương Kim P về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 595m², ngang 7m x dài 85m thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ 62, diện tích 4195,2m² (nay thuộc một phần thửa 511, tờ bản đồ số 62, diện tích

1089,8m²) đất tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh lập ngày 07/02/2024 giữa anh Trần Lê T, chị Dương Kim P và ông Phạm Văn Đ vô hiệu.

[3.4] Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị P và ông Đ vô hiệu nên theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”.

[3.4.1] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá thể hiện phần đất anh T, chị P nhận chuyển nhượng có một phần nằm trong căn nhà ông Phạm Văn Đ đang trực tiếp quản lý và sử dụng. Nguyên đơn không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng nên không có căn cứ buộc nguyên đơn giao trả lại đất cho bị đơn.

[3.4.2] Buộc ông Phạm Văn Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho anh T, chị P số tiền đã nhận chuyển nhượng là 600.000.000 đồng.

Về thiệt hại chênh lệch giá: Hội đồng xét xử xét thấy giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng đất cao hơn giá trị đất tại thời điểm định giá. Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá trị đất nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Đ phải chịu 3.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Anh T và chị P đã nộp tạm ứng xong. Ông Đ có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh T, chị P 3.200.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Lê T và chị Dương Kim P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do yêu cầu khởi kiện của anh T và chị P được chấp nhận nên ông Phạm Văn Đ phải chịu 28.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131 và 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Lê T và chị Dương Kim P với ông Phạm Văn Đ về việc “*Tranh chấp dân sự về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/02/2024 giữa anh Trần Lê T, chị Dương Kim P và ông Phạm Văn Đ đối với diện tích 595m², ngang 7m x dài 85m thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ 62, diện tích 4195,2m², nay thuộc một phần thửa 511, tờ bản đồ số 62, diện tích 1089,8m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS10650 do Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/4/2023 cho ông Phạm Văn Đ và bà Ngô Thị K đứng tên, đất tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn Đ có nghĩa vụ trả cho anh Trần Lê T và chị Dương Kim P số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh Trần Lê T và chị Dương Kim P cho đến khi thi hành án xong, ông Phạm Văn Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Ông Phạm Văn Đ phải chịu 3.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Anh Trần Lê T và chị Dương Kim P đã nộp tạm ứng xong. Ông Phạm Văn Đ có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh Trần Lê T, chị Dương Kim P số tiền 3.200.000 (ba triệu hai trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí: Ông Phạm Văn Đ phải chịu 28.300.000 (hai mươi tám triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Lê T và chị Dương Kim P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh Trần Lê T và chị Dương Kim P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0006142 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo 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.

5. 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 qui định tại các Điều 6, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (hà).

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

(Đã ký)

Phạm Hồng Hà

