

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM D, TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 322/2024/DS-ST
Ngày 26-9-2024
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 ĐÀM D, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Hải D

Bà Nguyễn Kim Kết

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam D.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam D tham gia phiên tòa: Ông D Tấn Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam D xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 760/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 380/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phan Văn T, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Ấp Ngã Bát, xã Trần Phán, huyện Đam D, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của anh Phan Văn T: Ông Đỗ Quốc D, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Ấp Bàu Sen, xã Tân Duyệt, huyện Đam D, tỉnh Cà Mau (Hợp đồng uỷ quyền ngày 07/9/2023). (vắng mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Võ Thị S, sinh năm 1966, địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị trấn Đam D, huyện Đam D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Bé Th, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị trấn Đam D, huyện Đam D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đam D; địa chỉ trụ sở: Khóm 1, thị trấn

Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: số 105 đường Trương Phùng Xuân, khóm 5, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Chị Lê Mỹ L, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: số 105 đường Trương Phùng Xuân, khóm 5, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của chị Lê Mỹ L: Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: số 105 đường Trương Phùng Xuân, khóm 5, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau (Hợp đồng uỷ quyền ngày 10/9/2024). (vắng mặt)

4. Anh Nguyễn Trọng M; địa chỉ cư trú: Ấp Tân Thành B, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm D (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của anh Phan Văn T và lời trình bày của anh Đỗ Quốc D là người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của anh Phan Văn T trong quá trình giải quyết vụ án, thể hiện:*

Vào ngày 05/11/2018 ông Th và bà S có thống nhất chuyển nhượng cho anh Phan Văn T phần đất kích thước ngang 5m, dài 17,3m với giá 210.000.000 đồng, phần đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau, do bà S đứng tên quyền sử dụng. Vị trí đất có một mặt giáp đất ông Lương Minh Chiến, hướng nam giáp đất Võ Phùng Quang, các mặt còn lại giáp với đất còn lại của bà S. Khi sang nhượng có làm giấy tay nhưng chưa được địa phương xác nhận. Số tiền chuyển nhượng anh T đã thanh toán đủ cho ông Th và bà S, anh T có yêu cầu ông Th và bà S làm thủ tục chuyển tên nhưng không thực hiện được do ông Th và bà S thường xuyên đi làm ăn xa ít có mặt tại địa phương. Đến năm 2020 anh T gặp ông Th hỏi về thủ tục chuyển tên thì ông Th cho rằng quyền sử dụng đất của bà S do bà Tống Thị Lan quản lý nên không làm thủ tục chuyển tên được.

Năm 2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D đã có Quyết định kê biên toàn bộ phần đất của bà S và ông Th để thi hành trả nợ cho ông Trần Văn Đ và anh Nguyễn Trọng M. Năm 2023, bà Lan có đơn khởi kiện đối với ông Th và bà S đòi tiền vay, quyền sử dụng đất của bà S do bà Lan đang giữ và một số người nhận chuyển nhượng đất cũng có đặt vấn đề yêu cầu đối với phần đất bị kê biên nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D có văn bản yêu cầu những người nhận chuyển nhượng đất của bà S khởi kiện tại Toà.

Nay yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 05/11/2018 giữa anh T với ông Nguyễn Bé Th, bà Võ Thị S đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 98m², tại khóm 2, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau do bà Võ Thị S đứng tên là hợp pháp để ông T được cấp quyền sử dụng đất theo quy định, đất có vị trí: hướng đông và hướng tây giáp

đất bà S, hướng nam giáp đất ông Võ Phùng Quang, hướng bắc giáp đất ông Lương Minh Chiển.

* *Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Bé Th trình bày:* Ông đồng ý chuyển tên phần đất chuyển nhượng cho ông T đứng tên nhưng hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông do bà Lan quản lý, việc bà Lan quản lý giấy chứng nhận được sự thống nhất của bà S, bà S không có bàn bạc với ông.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông T, ông đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 05/11/2018 giữa ông T với ông và bà S đối với diện tích 86,5m², tại khóm 2, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau, do bà S đứng tên quyền sử dụng.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Đ trình bày:* Anh đã có đơn yêu cầu Thi hành án đối với số tiền ông Th và bà S nợ là 466.000.000 đồng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D có quyết định thi hành án số 1006/QĐ-CCTHADS ngày 3/3/2023, đồng thời đã ra Quyết định cưỡng chế số 61/QĐ-CCTHADS ngày 02/6/2023 để cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Võ Thị S để đảm bảo thi hành khoản nợ cho anh. Qua yêu cầu khởi kiện của anh T thì anh không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với ông Th và bà S. Anh yêu cầu được tiếp tục thực hiện việc kê biên tài sản để thi hành khoản nợ cho anh.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng M trình bày:* Anh có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền ông Th và bà S nợ anh là 90.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D có quyết định thi hành án số 1548/QĐ-CCTHADS ngày 3/5/2023, đồng thời đã ra Quyết định cưỡng chế số 61/QĐ-CCTHADS ngày 02/6/2023 để cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Võ Thị S để đảm bảo thi hành khoản nợ cho anh. Anh không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với ông Th và bà S. Anh yêu cầu được tiếp tục thực hiện việc kê biên thi hành khoản nợ cho anh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm D phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử, thư ký là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật nên không có kiến nghị. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với ông Th và bà S lập ngày 05/11/2018 đối với phần đất diện tích 98m² tọa lạc tại khóm 2, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau vô hiệu. Buộc ông Th và bà S có trách nhiệm trả cho anh T 217.700.000 đồng. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí và án phí: anh T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ khi thụ lý vụ án đến nay, bà Võ Thị S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng vẫn vắng mặt và không tham gia hoà giải, xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D và anh Đỗ Quốc D có đơn xin xét xử vắng mặt; Bà Võ Thị S, ông Nguyễn Bé Th, anh Trần Văn Đ, chị Lê Mỹ L và anh Nguyễn Trọng M đã được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Phần đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích 98m² tại khóm 2, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau do bà Võ Thị S đứng tên quyền sử dụng, giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng anh T đã thanh toán xong, về đất anh T chưa quản lý sử dụng.

Xét hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với ông Th và bà S lập ngày 05/11/2018 không thực hiện việc công chứng, chứng thực nên hợp đồng vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai.

Về nội dung của hợp đồng:

Diện tích đất chuyển nhượng là 98m², qua xem xét hiện trạng vị trí thửa đất không được đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật là đường giao thông và tuyến cấp điện, cấp thoát nước. Theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của UBND tỉnh Cà Mau quy định điều kiện tách thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau và mảnh trích đo địa chính số 155 – 2020 ngày 06/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm D thì diện tích đất tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa theo điểm a khoản 1 Điều 5 của Quyết định này.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã vi phạm về mặt hình thức và nội dung nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự. Theo Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên không phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”*. Áp dụng quy định trên, ông Th và bà S đã nhận 210.000.000 đồng nên buộc trả lại cho anh T. Về diện tích đất chuyển nhượng từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, anh T chưa nhận đất sử dụng nên không buộc trả.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo giá trị đất thị trường tại vị trí đất chuyển nhượng có giá trị 2.300m² x diện tích đất chuyển nhượng 98m² = 225.400.000 đồng. Chênh lệch so với giá chuyển nhượng là 15.400.000 đồng. Xét thấy lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu là như nhau, bởi lẽ khi các bên thực hiện giao dịch đều biết đối tượng của hợp đồng là vị trí thửa đất không được đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật và không đủ diện tích tách thửa nhưng vẫn thực hiện. Do đó, mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại bằng 7.700.000 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T

với ông Th và bà S lập ngày 05/11/2018 đối với phần đất diện tích 98m² tọa lạc khóm 2, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau là vô hiệu. Buộc ông Th và bà S có trách nhiệm trả cho anh T 217.700.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự: Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà S phải chịu 5.440.000 đồng ($217.700.000đ \times 5\% = 10.885.000$ đồng, ông Th và bà S mỗi người phải chịu 5.440.000 đồng, ông Th có đơn xin miễn án phí thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ).

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: anh T phải chịu 2.652.000 đồng do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 168 của Luật đất đai; 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.

1. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phan Văn T với ông Nguyễn Bé Th và bà Võ Thị S lập ngày 05/11/2018 đối với phần đất diện tích 98m² tọa lạc khóm 2, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau vô hiệu, đất có vị trí như sau:

- Hướng đông và hướng tây giáp phần đất còn lại của bà S và ông Th đoạn M1M2 = 19,60m, M3M4 = 19,60m;
- Hướng nam giáp đất Võ Phương Đồng đoạn M1M4 = 5,01m;
- Hướng bắc giáp đất ông Lương Minh Chiến đoạn M2M3 = 5,01m.

Buộc ông Nguyễn Bé Th và bà Võ Thị S có trách nhiệm thanh toán cho anh Phan Văn T số tiền 217.700.000đ (hai trăm mười bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự không có giá ngạch: Anh Phan Văn T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Anh T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000746 ngày 02/11/2023 Tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D, được đối trừ.

- Án phí dân sự có giá ngạch: Ông Nguyễn Bé Th được miễn; bà Võ Thị S phải chịu 5.440.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Phan Văn T phải chịu 2.652.000 đồng (hai triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng). Anh T đã nộp xong.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

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 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 mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm D;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**(đã ký)
Huỳnh Ngọc Mai**

