

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 308/2022/DS-ST
Ngày 26 – 12 – 2022
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hàng Bích Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Công Minh
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc – Là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Lê Quốc Nin - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 437/2021/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 335/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn KK, sinh năm 1990 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp CT, xã ĐB, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1966 (Có mặt)

Ông Võ Hoàng O, sinh năm 1966 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp CT, xã ĐB, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Cao Quốc Tuấn, Công ty Luật TNHH MTV Thiên Đức – Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Võ Hoàng TT, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

- Bà Võ Thu TTT, sinh năm 1990 (Có mặt)

- Bà Võ Thị Bảo Tr, sinh năm 1996 (Vắng mặt)
 - Ông Trần Văn H (Vắng mặt)
 - Bà Nguyễn Thị Kiều D (Vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Ấp CT, xã ĐB, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, ông Nguyễn KK trình bày:

Ngày 07/8/2018 ông Nguyễn KK có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Kim T, ông Võ Hoàng O một phần đất bảo lưu ven sông có căn nhà cấp 4 cất trên đất chiều ngang 6m x dài 12m có diện tích 72m² (theo đo đạc thực tế 137,3m²) tọa lạc ấp CT, xã ĐB, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 355.000.000 đồng, đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi chuyển nhượng có làm Văn bản thỏa Thuận giao nhận nhà đất ngày 07/8/2018 với số tiền 100.000.000 đồng, được chính quyền địa phương xã ĐB xác nhận, sau khi ký giấy thỏa Thuận ông KK đã giao tiền cho bà T, ông O 03 lần tổng cộng 355.000.000 đồng, lần thứ nhất ngày 07/8/2018 giao 100.000.000 đồng, lần thứ hai ngày 03/01/2019 giao 100.000.000 đồng, lần thứ ba ngày 07/02/2019 giao 155.000.000 đồng, các lần giao tiền có làm biên nhận bà T, ông O cùng ký tên. Sau khi nhận tiền bà T và ông O có hứa hẹn nhiều lần nhưng đến nay vẫn chưa giao nhà theo thỏa thuận. Ông KK yêu cầu bà T ông O tiếp tục thực hiện theo Giấy thỏa thuận ngày 07/8/2018 hai bên đã ký kết, buộc bị đơn giao nhà và đất cho ông KK, ngoài ra ông KK không yêu cầu gì khác.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, bà Nguyễn Kim T, ông Võ Hoàng O thống nhất trình bày:

Bà T, ông O không chuyển nhượng nhà đất cho ông KK, đối với các biên nhận tiền thực chất là biên nhận các lần vay, cụ thể như sau:

+ Biên nhận ngày 07/8/2018: Ngày 07/8/2018 bà Nguyễn Kim T và ông Võ Hoàng O có thỏa thuận vay của ông Nguyễn KK số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 5% (5.000.000đ/tháng). Đồng thời để đảm bảo cho khoản vay trên các bên có ký Văn bản thỏa thuận giao nhà đất ngày 07/8/2018.

+ Biên nhận ngày 03/01/2019: Ngày 03/01/2019 ông O, bà T vay thêm 50.000.000đ trong đó nhận 35.000.000 đồng + 15.000.000đ tiền nợ lãi nhập thành vốn vay 50.000.000đ. Nhưng do đã ký biên nhận 100.000.000đ ngày 07/8/2018 nên KK buộc ông O bà T ký biên nhận vay 100.000.000đ ngày 03/01/2019. Tổng nợ vay là 200.000.000 đồng lãi suất 4,5% = 9.000.000đ/tháng.

+ Biên nhận ngày 07/02/2019: Do không có tiền đóng lãi nhiều tháng nên KK nhập lãi thành vốn buộc ông O bà T viết thêm biên nhận ngày 07/02/2019 số tiền 155.000.000đ toàn bộ là nợ lãi.

Đối với các biên nhận ngày 07/8/2018, 03/01/2019, 07/02/2019 đúng là chữ viết của bà T, chữ ký tên đúng là của ông O và bà T. Quá trình vay bà T và ông O có thanh toán lãi đến khoảng tháng 8/2021 nhưng không xác định được đã thanh toán bao nhiêu và không có chứng cứ chứng minh việc có thanh toán lãi cho ông KK. Tổng các lần vay của KK là 174.000.000 đồng, phần còn lại là nợ lãi cộng dồn thành vốn. Đối với Văn bản thỏa thuận giao nhà đất ngày 07/8/2018 ông O, bà T ký với ông KK nhằm mục đích bảo đảm khoản tiền vay. Sau khi làm văn bản thỏa thuận giao nhà đất bà T, ông O có thanh toán cho ông KK tổng cộng 20.000.000 đồng tiền thuê lại căn nhà. Bà T, ông O yêu cầu được thanh toán tiền vốn vay 174.000.000 đồng và đồng ý thanh toán lãi với lãi suất 1,66%/tháng từ tháng 8/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm. Đồng thời yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận giao nhận nhà đất ký vào ngày 07/8/2018. Đối với nhà đất đang tranh chấp là đất ven sông thuộc quyền sở hữu của ông O, bà T nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hiện nay bà T và ông O vẫn đang quản lý sử dụng và sống chung với các con là Võ Hoàng TT, Võ Thanh TTT, Võ Thị Bảo Tr, Trần Văn H, Nguyễn Thị Kiều D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Hoàng TT, Võ T TTT thống nhất trình bày: Nhà đất là thuộc quyền sở hữu của bà T và ông O, anh TT và chị TTT H đang sống chung với bà T, ông O, đối với tranh chấp giữa ông KK với bà T, ông O thì anh TT và chị TTT không có liên quan.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tổng tụng của Tòa án cho Võ Thị Bảo Tr, Trần Văn H, Nguyễn Thị Kiều D nhưng các đương sự vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, do hiện nay bà T và ông O không đồng ý giao nhà đất nên ông KK yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận giao nhà đất ngày 07/8/2018, yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền đã nhận là 355.000.000 đồng theo các biên nhận thể hiện, đối trừ số tiền thuê nhà 20.000.000 đồng mà bị đơn đã thanh toán. Yêu cầu bị đơn thanh toán tổng cộng 335.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Văn bản thỏa thuận giao nhà đất ngày 07/8/2018, đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận là 335.000.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc thống nhất hủy Văn bản thỏa thuận giao nhà đất ngày 07/8/2018. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Văn bản thỏa thuận giao nhà đất

ngày 07/8/2018 là vô hiệu. Về việc xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, nhà đất bị đơn vẫn đang quản lý nên tiếp tục quản lý sử dụng. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận tổng cộng 335.000.000 đồng. Các đương sự không có yêu cầu về bồi thường thiệt hại nên không đặt ra xem xét.

Về án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn Võ Hoàng O xin vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Võ Hoàng TT, Võ Thị Bảo Tr, Trần Văn H, Nguyễn Thị Kiều D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để xét xử sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung tranh chấp, nguyên đơn là ông Nguyễn KK khởi kiện yêu cầu bị đơn là bà T, ông O tiếp tục thực hiện theo nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 07/8/2018 hai bên đã ký kết, buộc bị đơn giao nhà và đất có diện tích đo đạc thực tế 137,3m² tọa lạc ấp CT, xã ĐB, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận giao nhà đất ngày 07/8/2018, yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền là 335.000.000 đồng. Phía bị đơn đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Văn bản thỏa thuận giao nhận nhà đất ký vào ngày 07/8/2018 và đồng ý hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 335.000.000 đồng.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng: Các bên có thỏa thuận và xác lập Văn bản thỏa thuận giao nhận nhà đất ngày 07/8/2018 nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất bảo lưu ven sông của bị đơn đang quản lý sử dụng có diện tích theo đo đạc thực tế 137,3m² tọa lạc ấp CT, xã ĐB, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Bị đơn cho rằng việc ký Văn bản thỏa thuận giao nhà đất ngày 07/8/2018 nhằm mục đích bảo đảm khoản tiền vay nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy Văn bản thỏa thuận giao nhận nhà đất ngày 07/8/2018, bị đơn hoàn trả lại nguyên đơn số tiền 335.000.000 đồng, xét đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự nên được ghi nhận. Tuy nhiên, xét hợp đồng có vi phạm do không đảm bảo về nội dung và hình thức, phần đất chuyển nhượng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng, như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không đúng quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều

502 của Bộ luật Dân sự nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định tại Điều 129, Điều 131, Điều 407 của Bộ luật dân sự.

[5] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với Văn bản thỏa Tận giao nhận nhà đất ngày 07/8/2018 thực chất nhà đất phía bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng nên không cần xem xét việc bàn giao nhà đất. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận tổng cộng 335.000.000 đồng. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên cùng có lỗi ngang nhau, tuy nhiên chưa gây ra thiệt hại, các bên cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không đặt ra xem xét.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét đo đạc 3.668.000 đồng và chi phí định giá tài sản 8.152.920 đồng, nguyên đơn tự chịu không yêu cầu bị đơn TT toán nên không đặt ra xem xét.

[7] Về án phí: Bà T, ông O phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Áp dụng Điều 188 Luật đất đai;
Áp dụng Điều 129, Điều 131, Điều 407, Khoản 2 Điều 468, Điều 502 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào 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 ông Nguyễn KK.

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận ngày 07/8/2018 về việc giao nhận nhà đất tọa lạc ấp CT, xã ĐB, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (đo đạc thực tế 137,3m²) được ký kết giữa ông Nguyễn KK với bà Nguyễn Kim T, ông Võ Hoàng O là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Kim T và ông Võ Hoàng O có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn KK số tiền 335.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn KK có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Kim T, ông Võ Hoàng O không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định của khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét đo đạc 3.668.000 đồng và chi phí định giá tài sản 8.152.920 đồng ông Nguyễn KK tự chịu (Đã thanh toán xong).

- Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Nguyễn Kim T và ông Võ Hoàng O phải chịu 300.000 đồng (Chưa nộp). Ông Nguyễn KK không phải chịu án phí, vào ngày 30/12/2021, ông KK đã dự nộp số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau theo biên lai số 0000755, ông KK được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Nguyễn Kim T và Võ Hoàng O phải chịu 16.750.000 đồng (chưa nộp).

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 Tận 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 H theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-THA;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Hàng Bích Trâm

