

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN BIÊN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 02/2024/DS-ST

Ngày: 10-01-2024

*“V/v Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và đặt cọc”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Thị Mộng Lành
- Ông Nguyễn Minh Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thúy Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 219/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 168/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Mã Bình M, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Số 571, đường MC, phường VQ, Tp. RG, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: - Ông Châu Bình Th, sinh năm 1965 (có mặt);

- Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1964 (có mặt);

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

- Chị Châu Thị S, sinh năm 1986 (vắng mặt);

- Anh Châu Thành Đ, sinh năm 1987 (có mặt);

- Chị Châu Kim T, sinh năm 1989 (vắng mặt);

- Chị Châu Thị Ph, sinh năm 1990 (vắng mặt);
 - Chị Châu Thị Ng, sinh năm 1992 (vắng mặt);
 - Chị Châu Thị Kim T1, sinh năm 1994 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: ấp L15, xã H, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 19 tháng 02 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 31 tháng 7 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Mã Bình M trình bày và yêu cầu như sau:*

Vào ngày 21/6/2019, anh có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A diện tích đất 18 công tầm 03 mét với giá là 774.000.000 đồng (43.000.000 đồng/ 01 công đất tầm 03 mét), đất tọa lạc: ấp L15, xã H, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, khi đó có làm hợp đồng mua bán đất, anh đã giao cho ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A nhận số tiền cọc là 440.000.000 đồng, khi nào làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên anh thì anh trả hết số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 334.000.000 đồng, nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh em của ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A tranh chấp ranh đất thì phía cơ quan có thẩm quyền không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được mà yêu cầu ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A thống nhất được ranh giới quyền sử dụng đất thì mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đó anh đến liên hệ ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A đến giải quyết tranh chấp đất để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A hên lẫn lộn không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho anh đến nay. Anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 18 công tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp L15, xã H, huyện AB, tỉnh Kiên Giang giữa anh và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A được lập ngày 21/6/2019. Buộc ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A trả cho anh tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phạt cọc với số tiền là 1.548.000.000 đồng, ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

** Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A trình bày như sau:*

Vào ngày 21/6/2019, ông bà có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Mã Bình M diện tích đất 18 công tầm 03 mét với giá là 774.000.000 đồng (43.000.000 đồng/ 01 công đất tầm 03 mét), đất tọa lạc: ấp L15, xã H,

huyện AB, tỉnh Kiên Giang, khi đó có làm hợp đồng mua bán đất, ông bà đã nhận của anh Mã Bình M số tiền cọc là 440.000.000 đồng, khi nào làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên anh Mã Bình M xong thì nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 334.000.000 đồng, nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh em của ông bà tranh chấp ranh đất, cơ quan có thẩm quyền không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cho anh Mã Bình M. Nay ông bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2019 diện tích đất theo tờ trích đo địa chính là 12.850,6 mét vuông, tương ứng với số tiền ông bà đã nhận của anh Mã Bình M là 440.000.000 đồng (43.000.000 đồng/ 01 công đất tầm 03 mét), ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất còn lại là 10.788,4 mét vuông (1.129,1 mét vuông + 556,4 mét vuông + 9.102,9 mét vuông), ngoài ra ông bà không yêu cầu gì khác. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên thì các con ông bà là chị Châu Thị S, anh Châu Thành Đ, chị Châu Kim T, chị Châu Thị Ph, chị Châu Thị Ng và chị Châu Thị Kim T1 không tham gia chuyển nhượng đất và đã có gia đình sinh sống riêng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Châu Thành Đ trình bày như sau:*

Anh thống nhất theo ý kiến trình bày của cha mẹ anh là ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A nêu trên, anh không ý kiến yêu cầu gì khác, ngoài ra anh không yêu cầu giải quyết gì cho anh.

** Tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án gồm: 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông (bà) Châu Bình Th (Bản phô tô); Hợp đồng mua bán đất ngày 21/6/2019 (Bản chính); Biên bản hòa giải v/v tranh chấp hợp đồng mua bán đất ngày 25/10/2020 (Bản chính); Đơn xin xác nhận tình trạng cư trú của người bị kiện ngày 27/10/2020 (Bản chính); Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Tờ trích đo địa chính số: TĐ57-2022 ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000809 ngày 19/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Chứng thư định giá số: 3070/CT-BĐS/ĐV ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá tư vấn xây dựng Định Vượng (Bản chính); Hóa đơn giá trị gia tăng số: 00000051 ngày 07/9/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá tư vấn xây dựng Định Vượng (Bản chính).*

** Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn anh Mã Bình M xác định, vào ngày 21/6/2019, anh và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 18 công tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp L15, xã H, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, khi đó có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh đặt cọc là 440.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích đất và thỏa thuận nếu bên bán sai thì phải chịu bồi thường 2 lần hợp đồng. Nay anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 18 công tầm 03 mét, tọa lạc tại: ấp L15, xã H, huyện AB, tỉnh Kiên Giang giữa anh và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A được lập ngày 21/6/2019. Buộc ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A trả cho anh tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền phạt cọc là 660.000.000 đồng (Trong đó: Tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 440.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 220.000.000 đồng) theo sự tự nguyện của ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A, trả vào ngày 10 tháng 4 năm 2024, ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Châu Thành Đ xác định, vào ngày 21/6/2019, ông bà và anh có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Mã Bình M diện tích đất 18 công tầm 03 mét với giá là 774.000.000 đồng (43.000.000 đồng/ 01 công đất tầm 03 mét), đất tọa lạc: ấp L15, xã H, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, khi đó anh Mã Bình M đặt cọc số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 440.000.000 đồng, khi nào làm xong các giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất cho anh Mã Bình M thì anh Mã Bình M trả tiếp số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 334.000.000 đồng. Nay ông bà và anh đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2019 diện tích đất theo Tờ trích đo địa chính là 12.850,6 mét vuông, tương ứng với số tiền ông bà đã nhận cọc của anh Mã Bình M vào ngày 21/6/2019 là 440.000.000 đồng (43.000.000 đồng/ 01 công đất tầm 03 mét), ông bà và anh đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất còn lại là 10.788,4 mét vuông (1.129,1 mét vuông + 556,4 mét vuông + 9.102,9 mét vuông) hoặc ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A trả cho anh Mã Bình M tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền phạt cọc là 660.000.000 đồng (Trong đó: Tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 440.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 220.000.000 đồng), trả vào ngày 10 tháng 4 năm 2024, ngoài ra ông bà và anh không yêu cầu gì khác. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên thì chị Châu Thị S, anh Châu Thành Đ, chị Châu Kim T, chị Châu Thị Ph, chị Châu

Thị Ng và chị Châu Thị Kim T1 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất và đã có gia đình sinh sống riêng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Châu Thị S, chị Châu Kim T, chị Châu Thị Ph, chị Châu Thị Ng và chị Châu Thị Kim T1 vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện các thủ tục tố tụng đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên chị Châu Thị S, chị Châu Kim T, chị Châu Thị Ph, chị Châu Thị Ng và chị Châu Thị Kim T1 vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, anh Mã Bình M và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A thống nhất thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mã Bình M và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A lập ngày 21 tháng 6 năm 2019 (Hợp đồng mua bán đất ngày 21/6/2019); ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A trả cho anh Mã Bình M tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền phạt cọc là 660.000.000 đồng (Trong đó: Tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 440.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 220.000.000 đồng), trả vào ngày 10 tháng 4 năm 2024, ngoài ra ông bà và anh không yêu cầu gì khác nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Mã Bình M và bị đơn ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phạt cọc gấp đôi theo hợp đồng đã thỏa thuận. Bị đơn ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A, cư trú tại: ấp L15, xã H, huyện AB, tỉnh Kiên Giang nên được xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 3, khoản 6, khoản 9

Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Châu Thị S, chị Châu Kim T, chị Châu Thị Ph, chị Châu Thị Ng và chị Châu Thị Kim T1 biết và ấn định thời gian để các anh chị có ý kiến về việc anh Mã Bình M khởi kiện đối với các anh chị về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc nhưng các anh chị không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Sau khi thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung và tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho chị Châu Thị S, chị Châu Kim T, chị Châu Thị Ph, chị Châu Thị Ng và chị Châu Thị Kim T1 nhưng các anh chị vẫn cố tình vắng mặt đến lần thứ hai không lý do. Đồng thời, tại phiên tòa lần thứ hai anh Mã Bình M, ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A và anh Châu Thành Đ không yêu cầu hoãn phiên tòa. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị Châu Thị S, chị Châu Kim T, chị Châu Thị Ph, chị Châu Thị Ng và chị Châu Thị Kim T1 theo quy định tại khoản 2 Điều 227, điểm b khoản 1 Điều 238 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tại đơn khởi kiện ngày 19 tháng 02 năm 2021, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng và giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn sử dụng Tòa án xác định mối quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đến ngày 31 tháng 7 năm 2023 nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn trả tiền đặt cọc và phạt cọc theo hợp đồng, Tòa án xác định mối quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Nay Hội đồng xét xử xác định mối quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

[4] Về nội dung vụ án: Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2019 giữa anh Mã Bình M và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A khi giao kết hai bên chỉ lập văn bản viết tay (*Hợp đồng mua bán đất ngày 21 tháng 6 năm 2019*), chưa lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, không có sự chứng thực của Ủy ban nhân dân xã nơi có đất chuyển nhượng, cũng không có công chứng

Văn phòng công chứng có thẩm quyền, không thực hiện trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự.

Xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2019 giữa anh Mã Bình M và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A không ghi thửa đất chuyển nhượng, không mô tả đặc điểm của thửa đất, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 501 của Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai là vi phạm về nội dung của hợp đồng. Đồng thời, từ khi anh Mã Bình M và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay phía bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A chưa giao diện tích đất chuyển nhượng cho anh Mã Bình M sử dụng là chưa thực hiện hai phần ba nghĩa vụ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, anh Mã Bình M yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A lập ngày 21 tháng 6 năm 2019; ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A cũng đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử thấy rằng, các đương sự yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự nên chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên và ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mã Bình M và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A lập ngày 21 tháng 6 năm 2019 (*Hợp đồng mua bán đất ngày 21 tháng 6 năm 2019*) là vô hiệu về hình thức và nội dung.

Ngoài ra, trong nội dung của hợp đồng có thỏa thuận đặt cọc và phạt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử cần phải xem xét.

Xét khởi kiện của anh Mã Bình M yêu cầu ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A trả lại cho anh tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phạt cọc gấp đôi là 1.548.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay anh Mã Bình M yêu cầu ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A trả lại cho anh tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phạt cọc gấp đôi (2 lần) là 880.000.000 đồng (Trong đó: Trả cho anh tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 440.000.000 đồng và phạt cọc gấp đôi theo hợp đồng đã thỏa thuận là 440.000.000 đồng). Hội đồng

xét xử thấy rằng, trình bày và yêu cầu của anh Mã Bình M, ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A là phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2019 cùng các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, cụ thể là anh Mã Bình M thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A với giá là 774.000.000 đồng, khi đó anh Mã Bình M đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền là 440.000.000 đồng, khi nào làm xong các thủ tục giấy tờ sang tên anh Mã Bình M thì anh Mã Bình M trả đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại, nếu anh Mã Bình M sai thì bỏ tiền cọc, nếu bên ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A sai thì phải bồi thường gấp đôi (2 lần) là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích đất tương ứng với số tiền ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A đã nhận là diện tích đất 12.850,6 mét vuông theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Biên và Tờ trích đo địa chính số: TĐ57-2022 ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Đối với diện tích đất còn lại 10.787,5 mét vuông, ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2019. Hội đồng xét xử thấy rằng, ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A không đồng ý thực hiện hợp đồng là sự thật phù hợp theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy, lỗi hoàn toàn do ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A không thực hiện theo thỏa thuận và vi phạm nghĩa vụ đặt cọc như lỗi nói trên, tuy nhiên cũng có một phần lỗi khách quan do tranh chấp ranh đất không thể thực hiện chuyển nhượng theo thỏa thuận của các đương sự được.

Tại phiên tòa hôm nay, anh Mã Bình M và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A, anh Châu Thành Đ cùng thống nhất thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mã Bình M và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A lập ngày 21 tháng 6 năm 2019 (Hợp đồng mua bán đất ngày 21/6/2019); anh Mã Bình M tự nguyện trả lại cho ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A tự nguyện trả cho anh Mã Bình M tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền phạt cọc là 660.000.000 đồng (Trong đó: Tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 440.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 220.000.000 đồng), trả vào ngày 10 tháng 4 năm 2024, nhưng tại phiên tòa vắng mặt người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Châu Thị S, chị Châu Kim T, chị Châu Thị Ph, chị Châu Thị Ng và chị Châu Thị Kim T1 nên Hội đồng xét xử không thể ra quyết định công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự mà ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên và ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mã Bình M và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A lập ngày 21 tháng 6 năm 2019 (*Hợp đồng mua bán đất ngày 21 tháng 6 năm 2019*) là vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện anh Mã Bình M trả lại cho ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sự tự nguyện của ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A trả cho anh Mã Bình M tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền phạt cọc là 660.000.000 đồng (Trong đó: Tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 440.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 220.000.000 đồng), trả vào ngày 10 tháng 4 năm 2024 phù hợp theo quy định tại Điều 131 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, anh Mã Bình M rút lại một phần yêu cầu khởi kiện số tiền chênh lệch là 888.000.000 đồng (1.548.000.000 đồng - 660.000.000 đồng). Hội đồng xét xử thấy rằng, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mã Bình M là tự nguyện nên chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.280.200 đồng, anh Mã Bình M đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000809 ngày 19/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên. Tại phiên tòa Tại phiên tòa nguyên đơn anh Mã Bình M và bị đơn ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A tự thỏa thuận, nguyên đơn anh Mã Bình M tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.280.200 đồng, anh Mã Bình M đã nộp xong theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về chi phí định giá tài sản là 15.797.000 đồng, anh Mã Bình M đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 00000051 ngày 07/9/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá tư vấn xây dựng Định Vượng. Tại phiên tòa nguyên đơn anh Mã Bình M và bị đơn ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A tự thỏa thuận, nguyên đơn anh Mã Bình M tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản là

5.797.000 đồng, bị đơn ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản là 10.000.000 đồng, ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A phải hoàn trả lại cho anh Mã Bình M số tiền định giá tài sản là 10.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nhưng bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định 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 vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 227, điểm b khoản 1 Điều 238, Điều 241, khoản 2 Điều 224, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai;

Căn cứ vào Điều 123, Điều 129, Điều 131, khoản 2 Điều 328, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Mã Bình M và ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A lập ngày 21 tháng 6 năm 2019 (*Hợp đồng mua bán đất ngày 21 tháng 6 năm 2019*) là vô hiệu.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Mã Bình M trả lại cho ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A trả cho anh Mã Bình M tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền phạt cọc là 660.000.000 đồng (Trong đó: Tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 440.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 220.000.000 đồng), trả vào ngày 10 tháng 4 năm 2024.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu của người được thi hành án nếu người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đủ số tiền theo thời gian hạn trả nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án một khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần anh Mã Bình M rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A số tiền chênh lệch là 888.000.000 đồng (1.548.000.000 đồng - 660.000.000 đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.280.200 đồng, anh Mã Bình M đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000809 ngày 19/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên. Tại phiên tòa nguyên đơn anh Mã Bình M và bị đơn ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A tự thỏa thuận, nguyên đơn anh Mã Bình M tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.280.200 đồng, anh Mã Bình M đã nộp xong.

Về chi phí định giá tài sản là 15.797.000 đồng, anh Mã Bình M đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 00000051 ngày 07/9/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá tư vấn xây dựng Định Vượng. Tại phiên tòa nguyên đơn anh Mã Bình M và bị đơn ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A tự thỏa thuận, nguyên đơn anh Mã Bình M tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản là 5.797.000 đồng, bị đơn ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản là 10.000.000 đồng, ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A phải hoàn trả lại cho anh Mã Bình M số tiền chi phí định giá tài sản là 10.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Về án phí: Bị đơn ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng ông Châu Bình Th và bà Lê Thị Kim A là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Châu Bình Th, bà Lê Thị Kim A.

Anh Mã Bình M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả anh Mã Bình M tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.820.000 đồng theo các biên lai thu số 0007260 ngày 23/02/2021 (300.000 đồng) và số 0008824 ngày 03/8/2023

(10.520.000 đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án 10/01/2024. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- Chi cục THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA,VP (Kiều).

Trần Văn Thảo