

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 23/2021/DS-ST

Ngày 09-11-2021

*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 THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Tài.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Minh Lý.

Ông Lê Đình Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Liêm - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 300/2020/TLST- DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2021/QĐXX-ST ngày 16 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952. Địa chỉ: Khu phố L, phường H, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, địa chỉ: Khu phố H, phường L, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

Bị đơn: Ông Lâm Thanh L, sinh năm 1976; Vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai.

Bà Nguyễn Kim Ch, sinh năm 1974; Vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai.

Cùng địa chỉ: Khu phố H, phường L, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970, địa chỉ: Khu phố H, phường L, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

- Anh Lâm Văn Giác, sinh năm 1996. Địa chỉ: Khu phố H, phường L, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 02/7/2019 bà Nguyễn Thị T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lâm Thanh L, bà Nguyễn Kim Ch diện tích đất 35m² (ngang 3m dài 10m), đo đạc thực tế là 23,5m², trong thửa 10, tờ bản đồ 26 (Bản đồ 2001); Tơng ứng trong thửa 1070, tờ bản đồ 01 (Bản đồ 299), tọa lạc tại Khu phố H, phường L, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có xây dựng 01 ngôi nhà tạm với giá thỏa thuận là 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu) đồng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chỉ ghi giấy tay, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà T đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông L và vợ chồng ông L cam kết trong thời gian 01 tháng (từ ngày 02/7/2019 đến hết ngày 02/8/2019) sẽ giao nhà đất cho bà T. Đến hạn giao nhà đất vợ chồng ông L không giao nhà đất cho bà T. Nay bà T yêu cầu vợ chồng ông L, bà Ch phải lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao quyền sử dụng đất và nhà nêu trên cho bà T.

Bị đơn ông Lâm Thanh L thể hiện lời trình bày có trong hồ sơ: Ông thừa nhận vào ngày 02/7/2019 vợ chồng ông có chuyển nhượng diện tích đất 35m² (ngang 3m dài 10m), đo đạc thực tế là 23,5m², trong thửa 10, tờ bản đồ 26 (Bản đồ 2001); Tơng ứng trong thửa 1070, tờ bản đồ 01 (Bản đồ 299), tọa lạc tại Khu phố H, phường L, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, trên đất có ngôi nhà tạm cho bà Nguyễn Thị T. Giá chuyển nhượng là 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu) đồng. Vợ chồng ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Bị đơn bà Nguyễn Kim Ch thể hiện lời trình bày có trong hồ sơ: Bà thống nhất với lời trình bày của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Giác thể hiện lời trình bày có trong hồ sơ: Anh là con của ông L và bà Ch, hiện anh đang sống chung với ông L, bà Ch. Phần đất tranh chấp là tài sản của ông L, bà Ch nên ông L, bà Ch là người có quyền quyết định, anh chấp nhận theo quyết định của ông L, bà Ch. Trong vụ án trên anh không có ý kiến.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Vụ án không có vi phạm tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 119, 122, 123, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T đối với ông Lâm Thanh L, bà Nguyễn Kim Ch.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Thanh L, bà Trần Kim Ch, diện tích đất 23,5m², tọa lạc tại Khu phố H, phường L, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Xử lý hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

- Nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa sơ thẩm và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn (ông L, bà Ch), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Giác): Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn cố tình vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn ông L, bà Ch đều thống nhất vào ngày 02/7/2019, giữa bà T và ông L, bà Ch có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 35m² (ngang 3m dài 10m), đo đạc thực tế là 23,5m², trong thửa 10, tờ bản đồ 26 (Bản đồ 2001); Tọa lạc trong thửa 1070, tờ bản đồ 01 (Bản đồ 299), mục đích sử dụng: Đất ở đô thị (ODT), tọa lạc tại Khu phố H, phường L, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, trên đất có căn nhà tạm (2,8m x 8,4m), hai bên có lập “Hợp đồng sang nhượng đất”, có chữ ký, dấu vân tay của bà Ch, ông L, giá chuyển nhượng 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu) đồng. Bà T đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông L.

[2.2] Xét tính hợp pháp của “Hợp đồng sang nhượng đất” lập ngày 02/7/2019 do bà T giao nộp và được ông L, bà Ch thừa nhận là có chữ ký, dấu vân tay của ông L, bà Ch thấy rằng: Về hình thức của hợp đồng thể hiện bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định trừ trường hợp mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ

trong giao dịch nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng ông L chỉ viết tay, không công chứng, chứng thực là vi phạm quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng. Nay các bên tranh chấp, ông L, bà Ch không đồng ý tiếp tục thực hiện đúng hình thức của hợp đồng, bên cạnh đó mặt dù bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, đối Chếu theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai và quy định tại Quyết định số 28/2020/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh thì diện tích đất tranh chấp không đủ điều kiện để lưu thông hợp đồng chuyển nhượng. Cụ thể, theo công văn số 111/UBND ngày 06/4/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng thì diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Diện tích đất các bên chuyển nhượng nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa. Do đó, có đủ căn cứ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Biên nhận tiền” lập ngày 02/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Thanh L, bà Nguyễn Kim Ch là vô hiệu.

[2.3] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Do giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập ngày 02/7/2019. 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. Trong vụ án này ông L và bà Ch chưa giao quyền sử dụng đất cho bà T do đó bà T không có trách nhiệm phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông L, bà Ch. Ông L, bà Ch có nghĩa vụ phải trả lại cho bà T số tiền chuyển nhượng đã nhận là 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu) đồng.

[2.4] Đối với số tiền chênh lệch giữa giá thỏa thuận năm 2019 là 130.000.000 đồng và giá qua thẩm định giá là 191.443.000 đồng = 61.443.000 đồng. Xét lỗi của các bên trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu thấy rằng bà T và ông L, bà Ch đều có lỗi trong việc thực hiện không đúng hình thức của hợp đồng dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận, tuy nhiên bà Ch và ông L không có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì vậy ông L, bà Ch có lỗi nhiều hơn bà T, được tính theo tỉ lệ 50/50. Vì vậy, số tiền ông L, bà Ch có nghĩa vụ phải bồi thường cho bà T là 30.721.500 đồng. Tổng số tiền ông L, bà Ch phải thanh toán cho bà T là 160.721.500 (Một trăm sáu mươi triệu bảy trăm hai mươi một nghìn năm trăm) đồng.

[2.5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại các Điều 12, 14, 26, 27 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. Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng bà T là người cao tuổi nên

được miễn án phí dân sự sơ thẩm; Ông L, bà Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền thực hiện nghĩa vụ là 8.036.000 đồng.

[2.7] Ch phí tố tụng: Căn cứ vào quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do yêu cầu của T không được chấp nhận nên bà T phải chịu Ch phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng. Bà T đã nộp đủ nên cần ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 12, 14, 26, 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T đối với ông Lâm Thanh L, bà Nguyễn Kim Ch.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Lâm Thanh L, bà Trần Kim Ch lập ngày 02/7/2019, đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 23,5m², trong thửa 10, tờ bản đồ 26 (Bản đồ 2001); Tơng ứng trong thửa 1070, tờ bản đồ 01 (Bản đồ 299), mục đích sử dụng: Đất ở đô thị (ODT), tọa lạc tại Khu phố H, phường L, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

1.2. Ông Lâm Thanh L, bà Trần Kim Ch có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 160.721.500 (Một trăm sáu mươi triệu bảy trăm hai mươi một nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Ch phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà T phải chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng. Ghi nhận bà T đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T.
- Ông L, bà Ch phải chịu chung 8.036.000 (Tám triệu không trăm ba mươi sáu nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Bà T, bà H được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông L, bà Ch, anh Giác được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 thoả 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./.

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *VKSND TX. Trảng Bàng;*
- *Ch cục THADS TX. Trảng Bàng;*
- *TAND tỉnh Tây Ninh;*
- *Lưu VT, hồ sơ vụ án.*

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

Lê Văn Tài

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

