

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỒNG NGỰ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 14/2022/DS-ST

Ngày: 18-3-2022

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 HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lương Bằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Tấn Dũng.

2. Ông Lê Hùng Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Tường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Trần Thái Hưng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 02 và 18 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 134/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 132/2021/QĐXX-ST ngày 24 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trương Văn B, sinh năm 1955; Nơi cư trú: thị trấn TTT, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh Võ Văn C, sinh năm 1981; Nơi cư trú: thị trấn TTT, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

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

3.1. Võ Kim V, sinh năm 2000; (Vắng mặt)

3.2. Võ Thị Kim T, sinh ngày 02/7/2004; (Vắng mặt)

3.3. Lý Kim X; (Vắng mặt)

3.4. Võ Thị M, sinh năm 1956; (Vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: thị trấn TTT, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 9 năm 2020 của nguyên đơn Trương Văn B và phần trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm:* Ngày 30/4/2020, ông Võ Văn C và Võ Văn Đ có đến nhà để chuyển nhượng 01 nền nhà thuộc lô A18, nền số 05, diện tích 74,3m² tọa lạc tại thị trấn TTT với giá 200.000.000 đồng, việc mua bán có làm giấy tay, sau đó ông đưa trước cho anh C 40.000.000 đồng. Trong thời gian chờ cấp giấy thì anh C đề nghị nhận đủ số tiền còn lại là 160.000.000 đồng. Ông có liên lạc nhiều lần với anh C để bàn bạc thực hiện lời hứa giao nền và giấy tờ liên quan đến nền cho ông, nhưng anh C không thực hiện. Nay ông yêu cầu anh Võ Văn C trả lại cho ông số tiền ông đã đưa là 200.000.000 đồng và tiền lãi 1,2%/tháng tính từ ngày 30 tháng 4 năm 2020 cho đến nay.

** Tại bản khai ngày 10 tháng 5 năm 2021, bị đơn anh Võ Văn C trình bày:* Năm 2016, anh mẫu thuẫn với vợ, vợ anh về sống bên nhà mẹ vợ, còn anh đi làm ăn xa, do con anh bị tai nạn giao thông, cần có tiền để điều trị bệnh nên anh bán nền nhà để lo tiền thuốc và viện phí cho con anh. Vào năm 2020, anh có bán 01 cái nền nhà địa chỉ: thị trấn TTT, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp cho ông Trương Văn B, sinh năm 1956; địa chỉ: thị trấn TTT, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp với giá 200.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay, sau khi làm giấy tay xong ông B giao tiền mặt cho anh, anh nhận đủ số tiền và giao giấy mua bán cho ông B. Cuối năm 2020, anh đi đóng tiền nền nhà cho nhà nước, thì biết được nền nhà của anh đã được vợ anh (Lý Kim X) nộp tiền cho nhà nước rồi, nên hai bên phát sinh tranh chấp giữa anh với Lý Kim X, làm cho anh không giao nền cho ông B được. Nay

ông Trương Văn B khởi kiện anh đến Tòa án huyện Hồng Ngự yêu cầu giao giấy nền nhà và nền nhà cho ông B, anh thống nhất giao nền nhà cho ông B và giấy nền nhà sớm nhất cho ông B, vì anh đã nhận đủ tiền bán nền nhà cho ông B rồi.

** Tại bản khai ngày 10 tháng 3 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị M trình bày:* Bà là vợ của ông Trương Văn B, về việc giao dịch đất thổ với Võ Văn C, giấy tờ do chồng tôi và ông C làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, nay xảy ra tranh chấp do chồng tôi ông B quyết định mọi vấn đề trước Tòa án, bà không có ý kiến gì và không khiếu nại về sau, chỉ mong Tòa án sớm đưa vụ án ra giải quyết kết thúc, khỏi đưa tôi vô hòa giải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do sức khỏe không đảm bảo, bệnh tật bất thường, đi tới lui không được.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Lý Kim X, Võ Kim V, Võ Thị Kim T đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về việc nội dung vụ án, căn cứ các Điều 123, 129, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015:

- Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trương Văn B và anh Võ Văn C xác lập ngày 30/4/2020 là vô hiệu; các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận:

+ Buộc anh Võ Văn C trả lại cho ông B số tiền nhận chuyển nhượng 200.000.000đ;

+ Do anh C chưa giao nền nhà cho ông B nên ông B không có nghĩa vụ giao nền lại cho anh C;

- Không chấp nhận yêu cầu của ông B về việc yêu cầu anh C trả lãi suất 1,2%/tháng trên số tiền 200.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự theo quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Lý Kim X, Võ Kim V, Võ Thị Kim T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng và bà Võ Thị M đề nghị xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Đối với Tờ bán đất nền nhà lập ngày 30 tháng 4 năm 2020, có ghi phần người mua là bà Võ Thị M, nhưng bà M có văn bản trình bày đây là việc mua bán giữa chồng bà là ông Trương Văn B và anh Võ Văn C, không có liên quan gì đến bà. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xác định bà M là người có cùng yêu cầu với ông B.

[3] Phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án đã được xem xét, thẩm định tại chỗ theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số TĐ01-2021 ngày 02 tháng 3 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HN, diện tích tranh chấp là 74,3m² (đất ở đô thị), thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 58, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn C. Vị trí, số đo đối với diện tích 74,3m² được xác định theo trích đo tại các mốc M1, M2, M3, M4 về M1, đất tọa lạc tại thị trấn TTT, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

[4] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo Quyết định số 4906/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện Hồng Ngự đã giao đất cho hộ ông Võ Văn C thửa đất số 52, tờ bản đồ số 24, diện tích 74,3m², tọa lạc tại xã TP, huyện HN (nay là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại thị trấn TTT, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp). Ông Võ Văn C đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH07259 ngày 14 tháng 02 năm 2020.

Đến ngày 30 tháng 4 năm 2020, ông Trương Văn B và anh Võ Văn C thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, việc thực hiện việc chuyển nhượng giữa ông B và anh C không tuân thủ theo quy định của pháp luật:

Thứ nhất, về nội dung của hợp đồng: Diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại thị trấn TTT, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp, tại thời điểm hai bên chuyển nhượng, thì hộ anh Võ Văn C chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng, vì thửa đất này bị hạn chế quyền của người sử dụng đất “Trong thời hạn 10 năm, kể từ ngày 19 tháng 7 năm 2016 đến ngày 19 tháng 7 năm 2026 không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng, thế chấp...” (do anh C được giao nền nhà theo đối tượng 105), nên đã vi phạm quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Thứ hai, hợp đồng trên về hình thức không tuân thủ quy định của pháp luật về công chứng chứng thực. Ngoài ra, Lúc này, anh C chưa ly hôn với chị X nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không được sự đồng ý của chị X, không có chữ ký của chị), nên đã vi phạm quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, cần phải tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu; buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *“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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...”*.

Xác định lỗi của các bên dẫn đến các hợp đồng vô hiệu: Hội đồng xét xử xét trong quá trình thực hiện giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau. Bởi lẽ: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định lỗi dẫn đến các hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên đều biết việc chuyển nhượng là không thực hiện được do bị giới hạn về quyền của người sử dụng đất, nguyên đơn biết rõ đất không thể thực

hiện được việc chuyển nhượng nhưng nguyên đơn vẫn mua thì phải chấp nhận rủi ro. Do đó, xác định lỗi của các bên trong giao dịch là ngang nhau là đúng với các quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu tính tiền lãi 1,2%/tháng tính từ ngày 30 tháng 4 năm 2020 cho đến nay của ông Trương Văn B, Hội đồng xét xử nhận thấy, việc không thể thực hiện việc chuyển nhượng là do lỗi của cả 02 bên như đã phân tích ở trên, vì vậy các bên chỉ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Cho nên, không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông B.

Ngoài ra, ông B cho rằng việc mua bán nền chỉ do ông với anh C thực hiện, nên ông không có yêu cầu các con của anh C là Võ Thị Kim T và Võ Kim V cùng trả tiền.

[5] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ các Điều 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn đã chi tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ sơ đồ đất tranh chấp tổng cộng 2.232.000 đồng. Do cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi nên buộc mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Do ông Trương Văn B đã nộp tạm ứng nên buộc bị đơn anh Võ Văn C trả lại cho ông Trương Văn B số tiền 1.116.000 đồng.

[7] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại các Điều 144 và 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, các khoản 1, 4 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 144, 147, 157, 227, 228 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 123, 129 và 131 của Bộ luật dân sự; Điều 12, các

khoản 1, 4 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của 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; Quyết định số 105/2002/QĐ-TTg ngày 02 tháng 8 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn B.

1.1. Buộc bị đơn anh Võ Văn C phải trả cho nguyên đơn ông Trương Văn B số tiền đã nhận 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Trương Văn B với anh Võ Văn C vào ngày 30 tháng 4 năm 2020 đối với diện tích là 74,3m² (đất ở đô thị), thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 58, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn C.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu tính lãi đối với số 200.000.000 đồng của ông Trương Văn B.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Võ Văn C trả lại cho ông Trương Văn B chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ sơ đồ là 1.116.000 đồng (một triệu một trăm mười sáu nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Trương Văn B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do ông thuộc diện được miễn toàn bộ án phí.

4.2. Anh Võ Văn C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (18 tháng 3 năm 2022). Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

7. Hướng dẫn thi hành án dân sự: 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Hồng Ngự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lương Bằng