

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

Bản án số 36/2020/DSST
Ngày 20 tháng 11 năm 2020
"V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh Thị Thuận.

Ông Nguyễn Văn Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mai, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Khuê – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2020, tại Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân thụ lý số 94/2019/TLST- DS ngày 24 tháng 10 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2020/QĐXX- DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 giữa:

**Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1948.(Có mặt)

Địa chỉ: 9 ô 2/5 khu phố H, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**Bị đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm: 1967; Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968; (Có mặt). Cùng địa chỉ: 9 ô 3/19 khu phố H, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1 - Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1944. (Vắng mặt); Địa chỉ: 9 ô 2/5 khu phố H, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ông Tr ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng, văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Trần Đình Thực ký công chứng số 1377 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2020.

2 - Bà Bùi Lê Bảo K, sinh năm 1972 (Vắng mặt); Địa chỉ: 541/6 Cách Mạng Tháng Tám, khu phố 6, phường Lo, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1956 (Vắng mặt); Địa chỉ: Khu phố Hải, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 24/10/2019, bản khai tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày như sau:* Vào năm 2010 bà T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Bùi Lê Bảo K, một phần của thửa đất số 739 tờ bản đồ số 14

thị trấn P, diện tích ngang 4m dài 20m, giá chuyển nhượng là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Sau khi thỏa thuận giao kết hợp đồng bà T mới biết đất là của ông N bà T, đất chưa được chuyển quyền sang cho bà K. Bà K nhận chuyển nhượng của ông N, bà T bằng giấy tay rồi chuyển nhượng sang tay lại cho bà T. Bà T trực tiếp gặp ông N, bà T cùng bà K ba bên thống nhất, ông N, bà T đồng ý cho bà K chuyển nhượng đất lại cho bà T và lập giấy tay chuyển nhượng trực tiếp cho bà T, ghi ngày 03/03/2010. Bà T đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất là 100.000.000đ cho bà K ngay sau khi ký giấy, nhưng ông N, bà T chưa giao đất cho bà T sử dụng. Ông N bà T có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T làm thủ tục tách thửa, nhưng Phòng Tài nguyên Môi trường huyện cho rằng không tách thửa được nên bà T đã giao trả lại giấy cho ông N bà T. Nay, bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ghi ngày 03/03/2010 bên chuyển nhượng là ông N bà T bên nhận chuyển nhượng là bà T; Buộc ông N bà T giao cho bà T quyền sử dụng đất diện tích 76,4m² một phần thửa đất số 739 tờ bản đồ số 14 thị trấn P như bản vẽ đất tranh chấp do bà T chỉ ranh. Về giá trị quyền sử dụng đất bà T thống nhất như biên bản định giá của Hội đồng định giá không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại.

* Bị đơn ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị T trình bày: Vào thời gian khoảng năm 2000 (sau bảo số 5 năm 1997), gia đình ông bà được Nhà nước di dời từ khu vực bờ biển vào đất liền, cấp cho ông bà thửa đất số 739 tờ bản đồ số 14 thị trấn P ngang 8m dài 20m, gia đình xây dựng nhà ở 1/2 diện tích (4m chiều ngang) còn lại 1/2 diện tích chuyển nhượng cho bà Bùi Lê Bảo K vào năm 2009. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên việc mua bán chỉ ghi giấy tay, diện tích ngang 4m, dài 20m, giá chuyển nhượng là 60.000.000đ, ông N, bà T đã nhận tiền của bà K nhưng chưa hoàn thành thủ tục và giao đất. Năm 2010 bà K chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T, ba bên thỏa thuận ông N, bà T làm lại giấy tay ghi bán trực tiếp cho bà T giá là 100.000.000đ, nhưng tiền do bà K nhận của bà T. Sau khi đất được cấp giấy, ông N bà T có giao giấy cho bà T làm thủ tục, nhưng bà T không làm được, ông N bà T đòi bà T trả lại giấy chứng nhận QSD đất. Ông N, bà T vay tiền nộp thuế để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tiền trả lại nên đã chuyển nhượng lại đất cho bà Đ. Nay, ông N, bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T, chấp nhận trả lại cho bà T số tiền đã nhận được ghi trong giấy tay là 100.000.000đ. Về giá trị T sản theo biên bản định giá là cao, ông N bà T không biết giá thị trường là bao nhiêu, ông N, bà T không có yêu cầu phải định giá lại.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- 1- Ông Nguyễn Văn Tr có quan hệ là chồng của bà T, ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng.
- 2- Bà Bùi Lê Bảo là người nhận chuyển nhượng đất của ông N, bà T và chuyển nhượng lại cho bà T, Tòa án không triệu tập được để thu thập bản khai, biết ý kiến của bà K về việc tranh chấp giữa bà T với ông N bà T, bà K có đơn từ chối tham gia tố tụng cho rằng không liên quan đến vụ án.
- 3- Bà Nguyễn Thị Đ là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N bà T, hợp đồng đã được ký công chứng nhưng chưa đăng ký được do đất đang có tranh chấp, bà Đ không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu

Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N, bà T với bà Đ là vô hiệu, bà Đ có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ do tòa án thu thập có tại hồ sơ, lời trình bày các đương sự, tranh luận tại phiên tòa. Bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N, bà T bằng giấy tay, diện tích đất dưới mức tối thiểu để được tách thửa theo quy định của pháp luật về đất đai, nên không đủ căn cứ để công nhận hợp đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về tố tụng:**

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đương sự có yêu cầu công nhận hợp đồng, công nhận QSD đất, vị trí đất tranh chấp tại huyện Đất Đỏ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Tr vắng mặt có ủy quyền tham gia tố tụng cho bà T, bà Đ có đơn xin xét xử vắng mặt, bà K có đơn xin không tham gia tố tụng và xin xét xử vắng mặt, nên việc xét xử vắng mặt đương sự phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*** Về nội dung:**

[1] Ông N, bà T được Nhà nước giao thửa đất số 739 tờ bản đồ số 14 thị trấn P diện tích 160,4m² (Đất phân lô có chiều ngang 8m dài 20m) vào thời gian khoảng năm 2000 (sau bảo số 5 năm 1997). Năm 2009 ông N, bà T chuyển nhượng lại cho bà Bùi Lê Bảo K 1/2 diện tích (ngang 4m, dài 20m) hợp đồng ghi giấy tay, giá chuyển nhượng là 60.000.000đ. Năm 2010 bà K chuyển nhượng lại cho bà T giá chuyển nhượng là 100.000.000đ, thỏa thuận ba bên ông N, bà T đồng ý và làm lại giấy tay chuyển nhượng trực tiếp cho bà T. Sau khi thỏa thuận về việc hỗ trợ tiền thuế nhận giấy chứng nhận QSD đất ông N, bà T giao giấy chứng nhận QSD đất cho bà T làm thủ tục tách thửa, nhưng bị cơ quan chuyên môn từ chối do vi phạm quy định pháp luật về tách thửa đất. Bà T yêu cầu công nhận hợp đồng, buộc ông N, bà T giao đất; Ông N, bà T không chấp nhận yêu cầu, chỉ chấp trả lại số tiền 100.000.000đ. Theo bản vẽ đất tranh chấp ngày 04/6/2020 các bên thống nhất diện tích đất chuyển nhượng là 76,4m² một phần của thửa đất số 739 tờ bản đồ số 14 thị trấn P.

[2] Xét chứng cứ khởi kiện: Bà T cung cấp giấy tay bán đất, bên bán là ông N, bà T, bên mua là bà T, ông N bà T thừa nhận chứng cứ do bà T cung cấp là có thật,

nhưng ông N, bà T chỉ bán cho bà K, không bán cho bà T, bà T là người mua lại của bà K. Ông N và bà T có biết bà K bán lại cho bà T và chấp nhận sự hoán đổi nghĩa vụ, ông N, bà T có nghĩa vụ phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và giao đất cho bà T. Như vậy bà T giao kết nhận chuyển nhượng QSD đất của bà K lại khởi kiện yêu cầu ông N, bà T thực hiện nghĩa vụ là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 370 Bộ luật dân sự *"Bên có nghĩa vụ có thể chuyển giao nghĩa vụ cho người thế nghĩa vụ nếu được bên có quyền đồng ý"*.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại điểm c khoản 2 Điều 3 Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu quy định về việc tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Đối với thửa đất trong đô thị áp dụng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thuộc trường hợp không được tách thửa theo khoản 1 Điều 5 của Quyết định. Thửa đất số 739 tờ bản đồ số 14 thị trấn P nằm trong quy hoạch đất phân lô tỷ lệ 1/500 theo quyết định số 4766/QĐ-UBND ngày 08/12/2009 của Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ. Như vậy trường hợp này không được tách thửa theo quyết định số 18/2019/QĐ-UBND, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều cấm của pháp luật; Về hình thức hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Bà T chưa chiếm hữu sử dụng đất, chưa đầu tư công trình vật kiến trúc trên đất để có thể xem xét công nhận hợp đồng theo Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm về hình thức của hợp đồng, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà T không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Hiện nay quyền sử dụng đất do ông N, bà T đang quản lý sử dụng nên bà T không phải giao trả lại QSD đất cho bà ông N, bà T. Đối với số tiền 100.000.000đ được ghi trong giấy tay, là do bà K nhận của bà T, nhưng ông N bà T là người thế nghĩa vụ nên ông N, bà T có nghĩa vụ hoàn lại số tiền trên cho bà T.

[5] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do chênh lệch về giá đất: Tại biên bản định giá ngày 28-5-2020 của Hội đồng định giá huyện Đất Đỏ đất chuyển nhượng có giá thị trường là 1.500.000.000đ, Tại phiên tòa bà T cho rằng giá trị toàn bộ lô đất theo giá thị trường tại thời điểm là 3,8 tỷ; Ông N, bà T cho rằng giá trị theo Hội đồng định giá là cao, nhưng không biết giá thị trường của nửa lô đất là bao nhiêu vì không được tách thửa, không yêu cầu Tòa án phải định giá lại, đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ án. Như vậy xác định giá trị đất theo Hội đồng định giá là 1.500.000.000đ, chênh lệch giá trị đất là $1.500.000.000đ - 100.000.000đ = 1.400.000.000đ$. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và điều cấm của pháp luật thì các bên có lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại là $1.400.000.000đ/2 = 700.000.000đ$, ông N, bà T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền 700.000.000đ. Tổng cộng ông N, bà T phải thanh toán cho bà T số tiền là 800.000.000đ.

[6] Về chi phí tố tụng: Gồm có chi phí đo vẽ đất và chi phí định giá, thẩm định bà T đã tạm ứng. Chi phí định giá là 2.000.000đ, còn chi phí đo vẽ đất bà T không cung cấp được chứng từ do bị thất lạc. Tại phiên tòa, bà T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết.

[7] Về án phí Bà T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng, nhưng bà T thuộc trường hợp được miễn án phí theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho bà T. Ông N, bà T phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền buộc phải giao cho bà T là 36.000.000đ.

[8] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 165, 228, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 123, 131, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167, 168 và 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T ghi ngày 03/03/2010 có tiêu đề "Giấy bán đất" là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị T phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), tổng cộng là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Về án phí Miễn án phí dân sự không có giá ngạch cho bà Nguyễn Thị T. Ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị T phải nộp số tiền án phí dân sự có giá ngạch là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng)

5-/ Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (20/11/2020) nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án, hoặc niêm yết bản án.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ

NGUYỄN VĂN TIẾN