

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC TRỌNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 110/2021/DS-ST

Ngày : 31 – 12 – 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 HUYỆN ĐỨC TRỌNG, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Vương

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Võ Khắc Chương

- Bà Đinh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Anh Vinh – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đức Trọng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa
có ông **Phạm Văn Bảng** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 324/2020/TLDS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2021/QĐXXST- DS ngày 10/12/2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Trần Mạnh H**, sinh năm 1988

Nơi cư trú: số D thôn V, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

*** Bị đơn:** Vợ chồng ông **Trần Hùng A**, sinh năm 1961

Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1964

Nơi cư trú: Số H thôn D, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

(các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của nguyên đơn ông Trần Mạnh H trình bày thì:**

Vào ngày 22/4/2017 vợ chồng ông Trần Hùng A, bà Nguyễn Thị H có chuyển nhượng cho ông một lô đất diện tích 800m² (chiều rộng theo mặt đường nhựa là 10m, chiều dài là 80m), trong đó có 100m² đất thổ cư, đất tọa lạc tại xóm S thôn D, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 300.000.000đồng. Ông đã giao cho vợ chồng ông A, bà H 240.000.000đồng, số tiền 60.000.000đồng còn lại hai bên thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất ông sẽ giao đủ.

Sau khi giao 240.000.000đồng tiền chuyển nhượng thì vợ chồng ông A, bà H đã giao đất cho ông sử dụng, ông đã đổ khoảng 40 xe đất mỗi xe đất giá 1.500.000đồng để nâng cao cho bằng mặt đường nhựa.

Đến tháng 8/2018 khi chưa hoàn tất thủ tục sang tên thì vợ chồng ông A, bà H yêu cầu ông giao tiếp 50.000.000đồng để lo giấy tờ, tuy nhiên ông không đồng ý vì hai bên đã thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên thì ông mới giao đủ 60.000.000đồng còn lại. Sau đó khoảng một tháng thì vợ chồng ông A, bà H tự ý thuê máy móc đào đất, làm hàng rào lưới B40 trụ gỗ ngăn cách giữa phần đất còn lại của ông A, bà H với phần đất đã chuyển nhượng cho ông. Hiện nay phần đất ông nhận chuyển nhượng và đang sử dụng có chiều ngang mặt tiền đường nhựa là 08m x 80m, còn thiếu 02m x 80m nên yêu cầu vợ chồng ông A, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đủ diện tích đất chuyển nhượng có chiều ngang 10m, chiều dài kéo dài hết lô đất cho ông. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

*** Bị đơn vợ chồng ông Trần Hùng A, bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Vào ngày 22/4/2017 vợ chồng ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Mạnh H một lô đất có chiều ngang 10m x chiều dài 80m kéo dài hết lô đất tại thôn D, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 300.000.000đồng, trong đó có 100m² đất thổ cư. Lô đất chuyển nhượng có tứ cận: phía Đông giáp ông Nguyễn X, phía Tây giáp đường nhựa, phía Bắc giáp chủ đất, phía Nam giáp ông C sửa xe. Vợ chồng ông bà đã nhận tiền chuyển nhượng từ ông H 240.000.000đồng, số tiền 60.000.000đồng còn lại sẽ giao sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và mỗi bên chịu ½ chi phí chuyển nhượng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên do ông Trần Minh T là bố đẻ của ông H viết và hai bên cùng ký xác nhận. Đến khoảng tháng 3/2019 vợ chồng ông bà tiến hành các thủ tục đo đạc, trích lục địa chính, UBND xã T có yêu cầu ông bà nộp số tiền 42.200.000đồng để làm thủ tục cấp sổ, khi đó ông bà có yêu cầu ông H đưa thêm 50.000.000đồng nhưng ông H không đưa mà yêu cầu phải ra công chứng mới đưa. Sau đó hai bên có dẫn nhau ra UBND xã T để làm thủ tục chứng thực nhận tiền nhưng do đất chưa được cấp quyền sử dụng đất nên UBND xã không làm. Khi đó ông H nói rằng số tiền mà ông đã giao 240.000.000đồng tương ứng 8m chiều ngang nên chấp nhận lấy 8m chiều ngang kéo dài hết lô đất.

Sau đó ông bà đã đi vay tiền để làm các thủ tục cấp quyền sử dụng đất, đến ngày 27/12/2019 UBND huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà, thửa đất được cấp là thửa 107/1.951,4m² (trong đó có 400m² đất thổ cư) tờ bản đồ 11 tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông bà đã liên hệ với ông H để hoàn tất thủ chuyển nhượng lô đất có chiều ngang 8m x chiều dài hết lô đất nhưng ông H không đồng ý. Nay ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2017, yêu cầu vợ chồng ông bà giao đủ 10m chiều ngang x chiều dài hết lô đất thì vợ chồng ông bà không đồng ý. Hiện nay phần đất của ông bà không thể chấp tại tổ chức tín dụng/ngân hàng nào. Vợ chồng ông bà chỉ đồng ý giao cho ông H diện tích 8m chiều ngang kéo dài hết lô đất tương ứng với số tiền 240.000.000đồng đã nhận. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay các đương sự có mặt và vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu của mình về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng pháp luật; việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự tham gia tố tụng và có ý kiến quan điểm đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xuất phát từ việc ông Trần Mạnh H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Hùng A, bà Nguyễn Thị H vào ngày 22/4/2017 nhưng đến nay chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nay các bên tranh chấp. Do vậy căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là vụ án kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Trần Mạnh H và bị đơn là vợ chồng ông Trần Hùng A, bà Nguyễn Thị H. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định: vào ngày 22/4/2017 vợ chồng ông Trần Hùng A, bà Nguyễn Thị H có chuyển nhượng cho ông Trần Mạnh H diện tích đất chiều ngang 10m x chiều dài 80m (hết lô đất), đất có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Nguyễn X, phía Tây giáp đường nhựa, phía Bắc giáp chủ đất, phía Nam giáp đất ông C sửa xe, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết tay, với giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng và ông H đã giao cho vợ chồng ông A, bà H 240.000.000đồng. Số tiền 60.000.000đồng còn lại hai bên thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên ông H thì ông H có trách nhiệm giao hết, chi phí chuyển nhượng và trước bạ sang tên mỗi bên chịu ½.

[4] Trên thực tế sau khi đã nhận 240.000.000đồng thì vợ chồng ông A, bà H đã giao phần đất đã chuyển nhượng chiều ngang 10m x chiều dài đến hết lô đất cho ông H quản lý sử dụng từ tháng 4/2017 đến tháng 3 năm 2019. Đến thời điểm tháng 3 năm 2019 khi vợ chồng ông A, bà H yêu cầu ông H giao thêm 50.000.000đồng nhưng ông H không giao nên vợ chồng ông A, bà H đã rào lại đất, tiến hành cho máy mức mức đào phần đất ông H đã đổ trước đó sang phần đất 8m chiều ngang của ông H và chỉ giao cho ông H quản lý, sử dụng 8m chiều ngang, chiều dài hết lô đất; theo kết quả đo đạc thực tế phần đất ông H đang quản lý, sử dụng có diện tích 556,6m² (trong đó có 100m² đất thổ cư). Như vậy từ tháng 3/2019 đến nay vợ chồng ông A, bà H là người quản lý sử dụng phần đất đã chuyển nhượng có chiều ngang 2m, chiều dài hết lô đất; theo kết quả đo đạc thực tế phần đất các bên đang tranh chấp nay có diện tích 124,8m² (trong đó có 38,6m² đất thổ cư đã định vị vị trí).

[5] Qua xem xét các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất (22/4/2017) thì phần đất mà vợ chồng ông A, bà H chuyển nhượng cho ông H chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông A, bà H. Hiện nay phần đất mà vợ chồng ông A, bà H chuyển nhượng cho ông H thuộc một phần thửa 107/1.951,4m² (trong đó có 400m² đất thổ cư), tờ bản đồ 11 tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND huyện Đ cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông A, bà H vào ngày 27/12/2019.

[6] Xét về hình thức của hợp đồng thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được viết bằng giấy tay chưa được công chứng, chứng thực theo quy định. Như vậy khi giao kết hợp đồng ngày 22/4/2017 các bên đã không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Đồng thời tại thời điểm giao kết hợp đồng thì phần diện tích chuyển nhượng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H đã giao cho vợ chồng ông A, bà H số tiền 240.000.000đồng và đã nhận đất quản lý, sử dụng phần đất có chiều ngang 8m, kéo dài hết lô đất từ khi chuyển nhượng đến nay (theo đo đạc thực tế 556,6m²), tiến hành đổ

đất san lấp nâng cao so với mặt đường. Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao thì mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vi phạm về điều kiện chuyển nhượng và hình thức của hợp đồng, tuy nhiên người nhận chuyển nhượng là ông H đã nhận đất sử dụng, cải tạo đồ thêm đất nên nhưng vợ chồng ông A, bà H không phản đối và hiện nay vẫn đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho ông H. Đồng thời tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.*”

[7] Do vậy cần công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2017 giữa vợ chồng ông A, bà H và ông H đối với phần đất mà ông H đang quản lý sử dụng đã đầu tư cải tạo đất có chiều ngang 8m và theo đo đạc thực tế có diện tích 556,6m² (trong đó có 100m² đất thổ cư) thuộc một phần thửa 107 tờ bản đồ 11 tại xã T. Đối với phần đất chuyển nhượng và hiện đang tranh chấp có chiều ngang 2m kéo dài hết lô đất theo đo đạc thực tế có diện tích 124,8m² (trong đó có 38,6m² thuộc đất thổ cư đã được định vị vị trí của vợ chồng ông Trần Hùng A, bà Nguyễn Thị H) thuộc một phần thửa 107 tờ bản đồ 11 tại xã T, hiện nay đang do vợ chồng ông A quản lý, sử dụng và do không đủ điều kiện công nhận như đã phân tích ở trên nên cần tuyên vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[8] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu được xác định là các bên có lỗi ngang nhau, mỗi bên chịu ½ thiệt hại. Thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất khi giao dịch với giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Hiện nay giá thị trường diện tích 124,8m² đất nông nghiệp có giá là 249.600.000đồng (124,8m² x 2.000.000đồng). Như vậy giá trị chênh lệch hiện nay là 189.600.000đồng (249.600.000đồng – 60.000.000đồng), vợ chồng ông A, bà H có trách nhiệm bồi thường ½ thiệt hại cho ông Hùng là 189.600.000đồng x ½ = 94.800.000đồng.

[9] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Mạnh H. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2017 giữa vợ chồng ông A, bà H và ông H đối với phần diện tích 556,6m² (trong đó có 100m² đất thổ cư) thuộc một phần thửa 107 tờ bản đồ 11 tại xã T có hiệu lực pháp luật. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2017 giữa vợ chồng ông A, bà H và ông H lập ngày 22/4/2017 đối với diện tích đất 124,8m² thuộc một phần thửa 107 tờ bản đồ 11 tại xã T là vô hiệu. Vợ chồng ông A, bà H có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông H với số tiền 94.800.000đồng là hoàn toàn có cơ sở, đúng pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá là 18.609.000đồng. Xét thấy chi phí tố tụng này là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên mỗi bên đương sự chịu ½ chi phí, ông H đã tạm ứng khoản tiền này nên vợ chồng ông A, bà H có trách nhiệm hoàn trả cho ông H 9.304.500đồng tiền chi phí tố tụng.

[10] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; tuy nhiên ông Trần Hùng A, sinh năm ngày 20/9/1961 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 130, 131, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai

- Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 235, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết 04/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ 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.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn là ông Trần Mạnh H.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2017 giữa vợ chồng ông A, bà H và ông H đối với phần diện tích 556,6m² (trong đó có 100m² đất thổ cư) thuộc một phần thửa 107 tờ bản đồ 11 tại xã T có hiệu lực pháp luật (*có họa đồ kèm theo*).

Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2017 giữa vợ chồng ông Trần Hùng A, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Mạnh H là vô hiệu đối với phần diện tích 124,8m² thuộc một phần thửa 107 tờ bản đồ 11 tại xã T.

Vợ chồng ông Trần Hùng A, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông Trần Mạnh H với số tiền 94.800.000đồng.

Vợ chồng ông Trần Hùng A, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Mạnh H 9.304.500đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá.

Ông Trần Mạnh H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Về thuế, lệ phí trước bạ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trần Mạnh H và vợ chồng ông Trần Hùng A, bà Nguyễn Thị H mỗi bên phải chịu ½ chi phí chuyển nhượng theo quy định.

2/ Về án phí: Buộc ông Trần Mạnh H phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 7.500.000đồng đã tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0000599 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Hoàn trả cho ông Trần Mạnh H 7.200.000đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa. Buộc vợ chồng ông Trần Hùng A, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 4.740.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về bồi thường thiệt hại, do ông Trần Hùng A được miễn án phí theo quy định nên bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.520.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án khi án có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án không trả hết số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm

trả theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận 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 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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Lâm Đồng
- VKSND huyện
- Chi cục THADS huyện
- Các đương sự.
- Lưu HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Đăng Vương

