

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH A
Tỉnh Hậu Giang**

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

Bản án số: 47/2021/DS-ST

Ngày: 28/12/20021

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH A**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đua

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Cao Văn Chuộng

2/ Bà Trịnh Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Hoàng Tuấn – Thư ký Tòa án Nhân Dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân Dân huyện Châu Thành A tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tường - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2020/TLST-DS ngày 06 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: 156/2021/QĐXX-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị Thanh T

Địa chỉ cư trú: 5A/4 tổ 4, khu vực 6, phường Hưng T, quận Cái R, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thanh L

Địa chỉ cư trú: Ấp Mỹ Q, thị trấn Cây D, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. (có mặt tại phiên tòa)

2. Bị đơn:

2.1 Đỗ Thị B

Địa chỉ: ấp Tân Thạnh T, xã Tân Phú T, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang. (có mặt tại phiên tòa)

2.2 Lê Văn H

Địa chỉ: ấp Tân Thạnh T, xã Tân Phú T, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang. (có mặt tại phiên tòa)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

Lê Văn Cường E; Địa chỉ: ấp Tân Thạnh T, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/8/2021 và trong quá trình tố tụng tại tòa án, nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của chị T trình bày: Vào năm 2019, chị Nguyễn Thị Thanh T có mua của bà Đỗ Thị B và anh Lê Văn H phần đất có diện tích chiều ngang các cạnh là 14m; 17m và chiều dài 20m với giá là 140.000.000 đồng. Việc mua bán này có lập thành văn bản, có trưởng ấp ký tên nhưng không có công chứng của cơ quan có thẩm quyền, khi mua đất anh H nói đất này chuyển nhượng được. Phía chị T đã trả cho bà Đỗ Thị B và anh Lê Văn H nhiều lần với số tiền là 105.000.000 đồng. Sau khi mua đất phía chị T đã thực hiện việc sang lấp mặt bằng, bơm cát với số tiền là 50.000.000 đồng. Theo thỏa thuận phía chị T có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng do phần đất chuyển nhượng có diện tích nhỏ, dưới hạn mức cho phép nên không thực hiện việc chuyển nhượng được. Nay chị T yêu cầu anh H, bà B có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T. Nếu không chuyển nhượng được thì yêu cầu bà B và anh H phải có nghĩa vụ trả lại cho chị T giá trị phần đất theo giá thị trường.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên Tòa hôm nay, bị đơn anh Lê Văn H trình bày: Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Năm 2019, anh và bà B có chuyển nhượng cho chị T phần đất có diện tích chiều ngang các cạnh có diện tích là 14m, 17m và chiều dài 20m với giá là 140.000.000 đồng. Phía chị T đã trả cho anh hai lần với số tiền là 105.000.000 đồng. Việc mua bán này có lập thành văn bản như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và việc chuyển nhượng do chị T chịu trách nhiệm thực hiện. Gia đình anh hợp tác và đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T làm thủ tục chuyển nhượng đất nhưng đến nay chưa thực

hiện xong. Sau khi mua đất chị T có thực hiện bơm cát để sang lấp mặt bằng với số tiền là 45.000.000 đồng. Phía anh và bà B vẫn muốn thực hiện hợp đồng để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho chị T nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tố tụng tại tòa án bị đơn bà Đỗ Thị B trình bày: Vào năm 2019 Bà và con của bà là anh Lê Văn H có chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Thanh T phần đất có diện tích chiều ngang 17m, chiều dài 20m với giá là 140.000.000 đồng. Phía chị T đã đưa trước cho bà và anh H số tiền là 100.000.000 đồng. Khoảng 05 tháng sau bà và anh H nhận thêm số tiền 5.000.000 đồng, hiện nay chị T còn nợ tiền mua đất của bà và anh H là 35.000.000 đồng. Việc mua bán đất này hai bên đã lập hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Theo thỏa thuận thì chị T là người chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng đất. Bà và anh H đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng đất nay chưa thực hiện xong. Nếu chị T làm thủ tục chuyển nhượng đất không được thì yêu cầu chị T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Văn Cường E trình bày: anh thống nhất với phần trình bày của anh H.

Ý kiến phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Việc tuân theo pháp luật và chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý, tiến hành thu thập chứng cứ đúng pháp luật, xác định tư cách đương sự và trình tự thủ tục giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã tuân đúng trình tự thủ tục phiên Tòa đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Đối với các đương sự đã nghiêm chỉnh và chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do diện tích đất chuyển nhượng giữa chị T và bà B, anh H không đủ diện tích tách thửa theo Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang, vi phạm điều cấm của luật theo điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2019 giữa chị Nguyễn Thị Thanh T với anh Lê Văn H, bà Đỗ Thị B là vô hiệu. Giải quyết hợp đồng dân sự vô hiệu đề nghị Hội đồng xét xử buộc chị Nguyễn Thị Thanh T phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất lại cho bà B và anh Lê Văn H. Buộc anh Lê Văn H và bà Đỗ Thị B có nghĩa vụ trả

lại cho chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền là 105.000.000 đồng và tiền bơm cát sang lấp mặt bằng số tiền là 45.000.000 đồng. Về chi phí đo đạc, thẩm định và án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thẩm quyền*: Chị Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu anh Lê Văn H và bà Đỗ Thị B phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng mua bán đất lập ngày 01/10/2019 để chuyển nhượng cho chị phần đất có diện tích 300m² đất cây lâu năm tại ấp Tân Thạnh T, xã Tân Phú T, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang. Phía bị đơn anh Lê Văn H và bà Đỗ Thị B cũng chuyển nhượng phần đất trên cho chị T. Tuy nhiên, do phần đất chuyển nhượng dưới hạn mức nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện được nên phát sinh tranh chấp. Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do nơi thực hiện hợp đồng và bị đơn có địa chỉ thường trú tại huyện Châu Thành A nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Thủ tục tố tụng*: Quá trình tố tụng tại tòa án chị Nguyễn Thị Thanh T ủy quyền cho anh Nguyễn Thanh L đã được công chứng số 226 ngày 17/8/2020 là đúng quy định của pháp luật nên anh L tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của chị T. Tại phiên tòa, anh Lê Văn Cường E vắng mặt không có lý do nhưng lời khai đã thể hiện rõ trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh Cường E.

[3] *Về nội dung*: Xét yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T Hội đồng xét xử nhận thấy giữa Lê Văn H, bà Đỗ Thị B có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thị Thanh T. Theo thỏa thuận thì phía bà B và anh H chuyển nhượng cho chị phần đất có diện tích là 300m² đất cây lâu năm tại ấp Tân Thạnh T, xã Tân Phú T, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang thể hiện tại hợp đồng mua bán đất lập ngày 01/10/2019. Theo kết quả đo đạc ngày 04/3/2021 xác định phần đất các bên chuyển nhượng có

diện tích là 300m². Diện tích chuyển nhượng này dưới hạn mức theo Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang, vi phạm điều cấm của luật theo điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2019 giữa chị Nguyễn Thị Thanh T với anh Lê Văn H, bà Đỗ Thị B là vô hiệu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T. Để giải quyết hợp đồng vô hiệu Hội đồng xét xử căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 và mục 2.3 Nghị quyết số 02/NQ-HNDDTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định lỗi và thiệt hại trọng vụ án này. Về lỗi Hội đồng xét xử nhận thấy phía anh Lê Văn H, bà Đỗ Thị B và chị Nguyễn Thị Thanh T đều muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất. Phía chị T đã giao cho anh Lê Văn H và bà Đỗ Thị B số tiền là 105.000.000 đồng, chị Thúy đã nhận đất và thực hiện xong việc sang lấp mặt bằng. Tuy nhiên, các bên không biết diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hạn mức cho phép theo Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện được. Đây là yếu tố khách quan mà các bên không biết dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2019 vô hiệu. Do vậy, không ai phải bồi thường cho nhau nhưng các bên phải có nghĩa vụ hoàn trả lại những gì đã nhận. Quá trình tố tụng chứng minh chị T đã giao cho bà B và anh H tổng số tiền là 105.000.000 đồng. Ngoài ra, chị T còn thực hiện bơm cát trên phần đất chuyển nhượng được anh H thừa nhận số tiền là 45.000.000 đồng nên anh H và bà B có nghĩa vụ trả lại cho chị Thúy số tiền này. Hiện tại chị T đang quản lý đất chuyển nhượng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị B và anh Lê Văn H nên chị Thúy có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà B và anh H phần đất có diện tích 300m² (theo Bản đồ địa chính xã Tân Phú Thạnh, mảnh trích đo địa chính ngày 31/5/2021 của Công ty TNHH đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01737 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A cấp ngày 19/10/2017 cho bà Đỗ Thị B đứng tên sử dụng.

Về chi phí đo đạc và thẩm định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này. Tổng số tiền chi phí đo đạc thẩm định và định giá là 3.200.000 đồng phía nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T phải chịu. Chị Nguyễn Thị Thanh T đã nộp xong.

Về án phí: Do đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vụ án không có giá ngạch nên nguyên đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng. Do bị đơn bị buộc trả lại cho chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền là 150.000.000 đồng nên phải chịu án phí là $5\% \times 150.000.000 \text{ đồng} = 7.500.000 \text{ đồng}$. Do bà Đỗ Thị B sinh năm 1942 đã trên 60 tuổi, không biết chữ nên không thể làm đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Do vậy, Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho bà Đỗ Thị B số tiền là 3.750.000 đồng. Anh Lê Văn H phải chịu tiền án phí là 3.750.000 đồng

Tại phiên tòa hôm nay Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2019 giữa chị Nguyễn Thị Thanh T với bà Đỗ Thị B và anh Lê Văn H vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 buộc chị Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ giao lại cho anh Lê Văn H và bà Đỗ Thị B phần đất có diện tích 300m² tại ấp Tân Thạnh T, xã Tân Phú T, huyện Châu Thành A và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01737 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A cấp ngày 19/10/2017 cho bà Đỗ Thị B. Buộc bà Đỗ Thị B và anh Lê Văn H phải có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền chuyển nhượng đất là 105.000.000 đồng và tiền bơm cát là 45.000.000 đồng. Về án phí và chi phí thẩm định, định giá các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai; điểm c Điều 117, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T.

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất lập ngày 01 tháng 10 năm 2019 giữa chị Nguyễn Thị Thanh T với bà Đỗ Thị B, anh Lê Văn H, anh Lê Văn Cường E vô hiệu. Buộc chị Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ giao lại cho anh Lê Văn H và bà Đỗ Thị B phần đất có diện tích 300m² tại ấp Tân Thạnh T, xã Tân Phú T, huyện Châu Thành A và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01737 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A cấp ngày 19/10/2017 cho bà Đỗ Thị B. Buộc bà Đỗ Thị B và anh Lê Văn H phải có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền chuyển nhượng đất là 105.000.000 đồng và tiền bơm cát là 45.000.000 đồng.

Kể từ ngày chị Nguyễn Thị Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Đỗ Thị B và anh Lê Văn H chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho chị T tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chi phí đo đạc thẩm định: Buộc chị Nguyễn Thị Thanh T phải chịu số tiền là 3.200.000 đồng. Chị T đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Thanh T phải chịu án phí là 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0005554 ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành A thành tiền án phí.

Anh Lê Văn H phải chịu án phí là 3.750.000 đồng. Miễn tiền án phí cho bà Đỗ Thị B.

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, quyết định yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ngày 28 tháng 12 năm 2021. Đương sự vắng mặt được quyền kháng

cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- CQ THA DS h.Châu Thành A;
- VKSND h.Châu Thành A;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Văn Đua