

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 21/2023/DS-ST

Ngày: 25/04/2023

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 CHÂU THÀNH – TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hoàng Phúc

2. Bà Lý Thị Trúc Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Huỳnh Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 188/2022/TLST- DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24 /2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 04 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Phạm Thị D, sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn H, sinh 1978

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre

Bị đơn: 1/ ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1960

2/ bà Võ Thị Đ T, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Phạm Thị Hồng D, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre

(Tại phiên tòa ông H, bà D có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào ngày 09/12/2018 bà D có nhận chuyển nhượng một phần đất của bà Võ Thị Đ T và ông Nguyễn Thành L có chiều ngang 6 m dài 25 m có tổng diện tích là 150 m² là đất trồng lúa nước thuộc một phần thửa 256 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã B huyện C tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Hai bên đã giao

nhận tiền xong. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 09/12/2018. Bà D đã nhận đất và quản lý sử dụng. Nay bà D khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà T và ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 09/12/2018 là tiến hành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế 147,2 m² mà bà D đang quản lý sử dụng. Hiện tại bà D không có phần đất nào liền kề cùng loại đất với đất bà D nhận chuyển nhượng.

Trường hợp nếu Toà án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 09/12/2018 thì bà D yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Thành L và bà Võ Thị Đ T trả lại giá trị đất đã nhận chuyển nhượng theo giá mà Hội đồng định giá đã định tại biên bản định giá ngày 06/01/2023.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của bà D trình bày: Nếu Toà án buộc bà D trả đất có diện tích đo đạc thực tế là 147,2 m² thuộc thửa 256-1 và 256-2 thì bà D yêu cầu ông L và bà T trả lại giá trị đất tương đương 147,2 m² của phần đất trên theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Phần đường bê tông do bà T, ông Đ đầu tư trước khi chuyển nhượng, nên khi thẩm định đã thống nhất nguyên đơn không có đầu tư công trình kiến trúc trên đất, 30 bụi chuối do tự mọc trên đất nguyên đơn không tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phạm Thị Hồng D trình bày:

Bà T và ông L có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị D 150 m² thuộc một phần thửa 256 tờ bản đồ số 16 với giá 100.000.000 đồng, có ký hợp đồng chuyển nhượng tay đề ngày 09/12/2018. Ông L và bà T đã nhận tiền xong và đã giao đất cho bà D quản lý sử dụng theo diện tích đo đạc thực tế 147,2 m² thuộc thửa 256-1 và 256-2. Do hoàn cảnh khách quan chưa thực hiện thủ tục sang tên tách thửa. Nay bà D khởi kiện, ông L và bà T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 09/12/2018. Trường hợp nếu Toà án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/12/2018 thì bà T và ông L đồng ý hoàn lại giá trị đất theo giá Hội đồng định giá đã định tại biên bản định giá ngày 06/01/2023 tương đương diện tích đo đạc thực tế 147,2 m² thuộc thửa 256-1 và 256-2, đồng ý nhận 147,2 m² đất theo đo đạc thực tế. Đối với 30 bụi chuối do tự mọc bà T và ông L không tranh chấp. Bà T và ông L cũng thống nhất nguyên đơn không có đầu tư xây cất công trình kiến trúc trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thẩm phán, hội thẩm nhân dân, thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 131, 408, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự và Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Võ Thị Đ T, ông Nguyễn Thành L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2018. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2018 vô hiệu. Buộc bà Phạm Thị D trả lại đất cho bị đơn, buộc ông Nguyễn Thành L và bà Võ Thị Đ T có trách

nhiệm liên đới hoàn lại giá trị đất cho bà Phạm Thị D theo giá hội đồng định giá đã định là 4 triệu đồng/m² tương đương 147,2 m² thuộc thửa 256-1 và 256-2 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre . Ghi nhận các bên thống nhất không tranh chấp đối với cây trồng trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Bà Phạm Thị D căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng bà ký với ông L và bà T ngày 09/12/2018, khởi kiện yêu cầu bà T và ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án này được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Các bên đương sự thống nhất trình bày ngày 09/12/2018 bà D có nhận chuyển nhượng diện tích 150 m² thuộc một phần thửa 256 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá 100.000.000 đồng từ ông Nguyễn Thành L và bà Võ Thị Đ T. Hai bên có làm giấy mua bán tay. Bà D đã trả đủ số tiền trên cho ông L, bà T. Bà T, ông L đã giao đất cho bà D quản lý sử dụng. Nay bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/12/2018 theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà D, hội đồng xét xử nhận thấy: Về mặt hình thức: Ngày 09/12/2018 bà T và chồng là ông Nguyễn Thành L ký hợp đồng chuyển nhượng giấy tay để chuyển nhượng 150 m² đất chuyên trồng lúa nước thuộc một phần thửa 256 tờ bản đồ số 16 với giá 100 triệu đồng cho bà Phạm Thị D. Hiện tại bà D đang quản lý sử dụng phần đất trên theo diện tích đo đạc thực tế 147,2 m² thuộc thửa 256-1, 265-2, bà T và ông L đã nhận đủ tiền. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực nhưng hợp đồng giữa các bên chỉ là giấy tay không được công chứng, chứng thực. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 09/12/2018 giữa bà D với bà T, ông L chưa được đảm bảo đúng hình thức theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 BLDS 2015 và Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013. Về mặt nội dung của hợp đồng: bà T và ông L thừa nhận có việc chuyển nhượng và thừa nhận đã nhận tiền, bà D thừa nhận đã được giao đất, nên việc chuyển nhượng trên thực tế các bên đã giao nhận xong, các bên cũng thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng.

[5] Về căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên, xét thấy: Theo Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định: "... Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh". Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre nên áp dụng

diện tích được phép tách thửa theo Quyết định số 47/2022/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với khu vực quy hoạch đất nông nghiệp tại các xã là 500m². Như vậy, mặc dù các bên thống nhất công nhận hợp đồng nhưng diện tích yêu cầu công nhận 150 m² không phù hợp với quy định được viện dẫn trên. Trong quá trình giải quyết vụ án bà D trình bày hiện tại bà cũng không có thửa đất nào khác cùng loại đất liền kề với đất tranh chấp.

[6] Đối chiếu với quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015: “ Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được:1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được...”. Các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất không thể tách thửa (150 m² đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại xã Quới Sơn) , yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với tài sản trên nên thuộc trường hợp là đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/11/2018 giữa bà Võ Thị Đ T, ông Nguyễn Thành L và bà Phạm Thị D là vô hiệu. Không có căn cứ ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/11/2018 giữa bà Võ Thị Đ T, ông Nguyễn Thành L và bà Phạm Thị D.

[7] Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 “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; trường hợp nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá bằng tiền để hoàn trả, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”; theo điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán “Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật Dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có...”. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn đồng ý tự nguyện bồi thường toàn bộ thiệt hại nếu hợp đồng không được công nhận, nguyên đơn đồng ý trả đất. Ông L và bà T đồng ý trả lại giá trị đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định tại biên bản định giá ngày 06/01/2023 tương đương diện tích đo đạc thực tế 147.2 m² được xác định số tiền là 147,2 m² x 4.000.000 đồng = 588.800.000 đồng. Đây là ý kiến tự nguyện của đương sự không trái quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[8] Đối với cây trồng trên đất: tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2023 cũng như tại phiên toà xác định trên phần đất có 30 bụi chuối, các bên thống nhất chuối do tự mọc trên đất không tranh chấp, nên ghi nhận. Phần đường bê

tổng các bên thống nhất trình bày do phía ông L và bà T đã đổ dal trước khi chuyển nhượng, đồng thời hai bên thống nhất trình bày bà D không có đầu tư công trình kiến trúc trên đất, nên Toà án không xem xét.

[9] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, không có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2018 ký giữa bà Phạm Thị D với ông Võ Thành L, bà Võ Thị Đ T .

[10] Về chi phí tố tụng: Do hợp đồng vô hiệu nên bà D và ông L, bà T mỗi bên chịu 1/2 chi phí tố tụng là 2.381.000 đồng : 2 = 1.190.500 đồng. Do đó, ông L và bà T phải liên đới hoàn trả cho bà D số tiền 1.190.500 đồng.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Phạm Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ông Nguyễn Thành L và bà Võ Thị Đ T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 588.800.000 đồng là (20.000.000 đồng + 188.800.000 đồng x 4%) = 27.552.000 đồng. Ông L và bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013,

Áp dụng Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai:

Áp dụng Điều 131, 408, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147 Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị D về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành L, bà Võ Thị Đ T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 09/12/2018.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 09/12/2018 giữa bà Phạm Thị D với ông Nguyễn Thành L, bà Võ Thị Đ T liên quan đến một phần thửa 256 tờ 16 theo diện tích đo đạc thực tế 147,2 m² thuộc thửa 256-1, 256-2 tọa lạc tại xã B huyện C tỉnh Bến Tre vô hiệu.

- Buộc bà Phạm Thị D phải giao trả lại cho bà Võ Thị Đ T và ông Nguyễn Thành L phần đất có diện tích 147.2 m² thuộc thửa 256-1, 256-2 thuộc một phần thửa 256 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Thành L và bà Võ Thị Đ T có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phạm Thị D số tiền 588.800.000 (năm trăm tám mươi tám triệu tám trăm ngàn) đồng.

- Chi phí thu thập chứng cứ: Buộc bà Võ Thị Đ T và ông Nguyễn Thành L phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Phạm Thị D số tiền 1.190.500 (một triệu một trăm chín mươi ngàn năm trăm) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà Phạm Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng bà Phạm Thị D đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0010539 ngày 01/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Thành L và bà Võ Thị Đ T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 27.552.000 (hai mươi bảy triệu năm trăm năm mươi hai ngàn) đồng. Ông Nguyễn Thành L và bà Võ Thị Đ T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bản án này được thi hành theo qui định tại điều 02 của 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án.

Các bên đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Ánh

