TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 06/2023/DSST
Ngày 09 - 6 - 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 THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Tùng
Các Hội thẩm nhân dân: 1 Bà Vũ Thị Dung
2. Ông Nguyễn Minh Đức
Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tân Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long không tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 02/2023/TLST – DSST, ngày 09 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2023/TLST – DS, ngày 15 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 4, ấp 6, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1993 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố XL, phường TX, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn: Ông Lâm Bảo Ng, sinh năm 1993 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Th H, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lâm Bảo Ng là bà Phan Thị T, sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp ThT, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Người làm chứng:

1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, ấp HPh, xã TH, huyện HQu, tỉnh Bình Phước

2. Bà Giang Thị Ngọc H, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố HPh, phường HCh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản lời khai tại Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc Th trình bày:

Ngày 23/12/2019 ông Nguyễn Văn H có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Lâm Bảo Ng một thửa đất diện tích bề ngang 6m, dài khoảng 20m, diện tích mảnh đất khoảng 120m^2; toạ lạc tại tổ 7, khu phố HPh, phường HCh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, khi nhận sang nhượng các bên có viết giấy tay, không đến cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực vì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá nhận chuyển nhượng 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và đã trả đủ tiền cho ông Ng, ông Ng có ký cam kết thửa đất trên không bị tranh chấp. Mảnh đất sang nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có tứ cận như sau: Phía đông giáp với đất thửa số 565 (Không rõ họ tên); Phía tây giáp với đất thửa số 567 (Không rõ họ tên); Phía nam giáp với đất thửa số 568 (Không rõ họ tên) và phía bắc giáp với đường tự mở. Ông H nhiều lần nhắc nhở, yêu cầu ông Ng giao đất và làm thủ tục cho ông H nhưng ông Ng không thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H được. Nay yêu cầu Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất "viết tay") ngày 23/12/2019 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Lâm Bảo Ng. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lâm Bảo Ng trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 150.000.000 đồng. Không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn trình bày: Theo bản lời khai tại Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo của bị đơn ông Lâm Bảo Ng và người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Bảo Ng là bà Phan Thị T trình bày: Xác định ngày 23/12/2019 ông Lâm Bảo Ng có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H một thửa đất diện tích bề ngang 6m, dài khoảng 20m, diện tích mảnh đất khoảng 120m^2, toạ lạc tại tổ 7, khu phố HPh, phường HCh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, khi nhận sang nhượng các bên có viết giấy tay, không đến cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực vì mảnh đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá sang nhượng 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), ông Ng đã ký vào giấy mua bán nhận đủ tiền của ông H và ông Ng có viết giấy cam kết thửa đất trên không bị tranh chấp.

Về nguồn gốc của mảnh đất là ông Ng được bà Phạm Thị T giới thiệu, đến và nhận chuyển nhượng của bà Giang Thị Ngọc H (gọi là bà Hoa Nhiệm), có viết giấy tay, giấy viết tay đã bị thất lạc, giá sang nhượng 120.000.000 đồng, đã trả trước (đặt cọc) cho bà H 20.000.000 đồng và sau khi nhận tiền của ông H thì ông Ng trả thêm cho bà Giang Thị Ngọc H 100.000.000 đồng, nhưng không có giấy tờ biên nhận mà

đưa trực tiếp. Mảnh đất sang nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có tứ cận như sau: Phía đông giáp với đất thửa số 565 (Không rõ họ tên); Phía tây giáp với đất thửa số 567 (Không rõ họ tên); Phía nam giáp với đất thửa số 568 (Không rõ họ tên) và phía bắc giáp với đường tự mở. Nay ông Hn cầu Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ngày 23/12/2019 giữa ông Hn và ông Lâm Bảo Ng và yêu cầu ông Lâm Bảo Ng trả lại cho số tiền 150.000.000 đồng, ông Ng không đồng ý.

Người làm chứng trình bày:

Bà Phạm Thị T trình bày ý kiến (Bút lục số 44): Bà T biết ông Lâm Bảo Ng có nhu cầu bán một lô đất diện tích mảnh 120m^2; toạ lạc tại tổ 7, khu phố HPh, phường HCh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, nên giới thiệu cho ông Nguyễn Văn H có nhu cầu mua để làm nhà, giá nhận chuyển nhượng 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) đến ngày 23/12/2019 thì ông H giao tiền cho ông Ng, sau khi nhận tiền thì ông Ng và ông H có làm một giấy bán đất, ông Ng còn cam kết đất không có tranh chấp, thửa đất do ông Ng đứng tên và hẹn trong vòng một tháng kể từ ngày nhận tiền ông Ng sẽ hoàn tất thủ tục sang tên cho ông H. Việc ông Ng và ông H sang nhượng, tranh chấp như thế nào không liên quan đến bà T.

Bà Giang Thị Ngọc H trình bày: Bà H không có quan hệ bà con, không quen biết gì với ông Nguyễn Văn H và ông Lâm Bảo Ng. Bà H là người mua, bán đất hàng ngày (tức là nhận sang nhượng và sang nhượng quyền sử dụng đất) cho nhiều người, khi giao dịch bà H đều có giấy mua bán tay hoặc đến Văn phòng công chứng làm thủ tục và ghi biên nhận tiền. Việc ông Nguyễn Văn H và ông Lâm Bảo Ng có sang nhượng hay nhận sang nhượng đất của bà H hay không, vào thời gian nào, giá bao nhiêu, đất ở địa danh nào thực sự bà H không biết, không nhớ, yêu cầu những người trình bày có giao dịch với bà H phải xuất trình giấy tờ, chứng cứ. Bà H không đồng ý bất kỳ ý kiến nào của ông Nguyễn Văn H và ông Lâm Bảo Ng liên quan đến việc nhận sang nhượng và sang nhượng quyền sử dụng đất, khi nào có giấy tờ chứng cứ bà H có ý kiến.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ngày 23/12/2019 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Lâm Bảo Ng. Yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm Bảo Ng trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 150.000.000 đồng, ông Lâm Bảo Ng có nơi cư trú tại tổ 3, ấp Th H, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, tài sản một thửa đất diện tích bề ngang 6m, dài khoảng 20m, diện tích mảnh đất khoảng 120m^2; toạ lạc tại tổ 7, khu phố HPh, phường HCh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Hội đồng xét xử

xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự; Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

- Ngày 23/12/2019 ông Nguyễn Văn H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lâm Bảo Ng một mảnh đất có diện tích ngang 6m, dài từ mặt đường nhựa đến giáp lô cao su khoảng 20m, tổng diện tích khoảng 120m^2, tọa lạc tại khu phố HPh, phường HCh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, hai bên có viết giấy tay, giá trị lô đất 150.000.000 đồng; ông Nguyễn Văn H đã trả đủ tiền cho ông Lâm Bảo Ng. Những tình tiết trên các bên đương sự đều thống nhất; Căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận là sự thật.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 23/12/2019 ông Nguyễn Văn H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lâm Bảo Ng một mảnh đất có diện tích ngang 6m, dài từ mặt đường nhựa vào đến giáp lô cao su khoảng 20m, tổng diện tích khoảng 120m^2, tọa lạc tại khu phố HPh, phường HCh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, hai bên có viết giấy tay, giá trị lô đất 150.000.000 đồng; ông Nguyễn Văn H đã trả đủ tiền cho ông Lâm Bảo Ng, khi nhận sang nhượng các bên có viết giấy tay, không đến cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực vì mảnh đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H đã trả đủ tiền cho ông Ng 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và ông Ng đã ký vào giấy mua bán nhận đủ tiền của ông H và ông Ng cam kết thửa đất trên không bị tranh chấp nhưng đến nay ông Ng không giao đất, không thực hiện làm thủ tục sang tên cho ông H. Nay tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) lập ngày 23/12/2019 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Lâm Bảo Ng và yêu cầu ông Lâm Bảo Ng có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Bảo Ng là bà Phan Thị T không đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn H.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H. Ngày 23/12/2019 ông Lâm Bảo Ng ký sang nhượng cho ông Nguyễn Văn H một thửa đất diện tích bề ngang 6m, dài tính từ mặt tiếp giáp với đường nhựa vào đến lô cao su khoảng 20m, tổng diện tích mảnh đất khoảng 120m^2; toạ lạc tại tổ 7, khu phố HPh, phường HCh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), khi nhận sang nhượng các bên có viết giấy tay, nhưng không đến cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật vì mảnh đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong nội dung giấy bán đất ông Ng đã nhận đủ tiền của ông H và ông Ng cam kết thửa đất trên không bị tranh chấp. Ngoài ra phía bị đơn còn cho rằng mảnh đất mà các bên sang nhượng có nguồn gốc bà Phạm Thị T giới thiệu cho ông Ng đến và nhận chuyển nhượng của bà Giang

Thị Ngọc H (gọi là bà Hoa Nhiệm), có viết giấy tay nhưng giấy viết tay đã bị thất lạc mà bà Giang Thị Ngọc H cũng không thừa nhận có giao dịch mua bán với ông Ng hay ông H (Bút lục số 42) phía bị đơn không đưa ra được bất cứ giấy tờ gì chứng minh cho việc đã nhận sang nhượng mảnh đất nói trên, cũng không chứng minh được có quyền chuyển nhượng đất.

Ngày 23/12/2019 ông Lâm Bảo Ng đã ký giấy sang nhượng cho ông Hiển một mảnh đất có diện tích bề ngang 6m, dài tính từ mặt tiếp giáp với đường nhựa vào đến lô cao su khoảng 20m, tổng diện tích mảnh đất khoảng 120m^2; toạ lạc tại tổ 7, khu phố HPh, phường HCh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), ông Ngọc đã nhận tiền của ông Hiển nhưng không hoàn tất thủ tục sang nhượng cho ông Hiển theo quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Hiển, tại thời điểm ký giấy sang nhượng đất bản thân ông Hiển chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tức là người chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng, nội dung và hình thức của hợp đồng các bên không tuân thủ quy định của pháp luật, các bên chỉ viết giấy tay, không đến cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực, ông Ngọc cũng không hoàn tất thủ tục sang tên mảnh đất cho ông Hiển, nay ông Hiển yêu cầu Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) lập ngày 23/12/2019 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Lâm Bảo Ng và ông Hiển yêu cầu ông Lâm Bảo Ng có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 150.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 và các Điều 427, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) lập ngày 23/12/2019 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Lâm Bảo Ng, buộc ông Lâm Bảo Ng có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 150.000.000 đồng.

Phía bị đơn cho rằng ông Ngọc được bà Phạm Thị T giới thiệu, đến và nhận chuyển nhượng của bà Giang Thị Ngọc H, có viết giấy tay, giá sang nhượng 120.000.000 đồng, đã trả trước cho bà H 20.000.000 đồng và sau khi nhận tiền của ông H thì ông Ng trả thêm cho bà Giang Thị Ngọc H 100.000.000 đồng, nhưng không có giấy tờ biên nhận mà đưa trực tiếp nhưng không đưa ra chứng cứ gì, bà H cũng không thừa nhận sang nhượng đất cho ông Ng. Ông Ng ký giấy sang nhượng cho ông H một mảnh đất diện tích các bên xác định khoảng 120m^2; toạ lạc tại tổ 7, khu phố HPh, phường HCh, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, tại thời điểm sang nhượng cho ông H thì ông Ng cũng chưa được cấp giấy chứng nhận, nay sang nhượng cho ông H nhưng không lập biên bản bàn giao ranh mốc, cũng không làm thủ tục sang tên cho ông H và ông Lâm Bảo Ng không đồng ý trả tiền cho ông H là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H được chấp nhận nên ông Hiển không

phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông Lâm Bảo Ng chịu 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 423 và các Điều 427, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

2 Tuyên bố Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) lập ngày 23/12/2019 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Lâm Bảo Ng.

3. Buộc ông Lâm Bảo Ng có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Ông Lâm Bảo Ng chịu 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Văn H 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002878 ngày 09/01/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ này bản án được tống đạt hợp lệ.

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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS thị xã Bình Long;
- Các đương sự;
- CCTHANDTX Bình Long;

- Löu hoà sô.

Lê Đình Tùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Minh Đức **Vũ Thị Dung** **Lê Đình Tùng**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Minh Đức Vũ Thị Dung Lê Đình Tùng