**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: 06/2020/DS-ST
Ngày 31/8/2020
*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**

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có**:
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*:* Ông Phạm Bình
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Hoàn
Ông Phạm Mạnh Biện

**- Thư ký phiên tòa**: Ông Nguyễn Văn Quý - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa**: Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2020, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sừ dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2020/QĐXXST – DS ngày 17/8/2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Ông Lâm Ngọc H, sinh năm 1968
Bà Nguyễn Thị Hằng N, sinh năm 1973
Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu phố PC, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.
*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Đồng Ngọc V, sinh năm 1960
Địa chỉ: Tổ 5, khu phố 2, phường TĐ, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước.
*Bị đơn:* Ông Bùi Ngọc C, sinh năm 1967
Bà Phạm Thị T, sinh năm 1971 (bà T đã ủy quyền cho ông Bùi Ngọc C)
Cùng địa chỉ: Tổ 4, khu phố PN, phường PĐ, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.
*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1975 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 2, khu phố PT, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.
Bà Phạm Thị H, sinh năm 1975 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 3, khu phố PS, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.
Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1971(xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp QL, xã TL, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ngày 04/4/2006 vợ chồng ông Lâm Ngọc H bà Nguyễn Thị Hằng N nhận sang nhượng của vợ chồng ông Bùi Ngọc C bà Phạm Thị T một lô đất ngang 5,4m dài 25m; tới ngày 16/02/2007 ông H bà N tiếp tục nhận sang nhượng của ông C bà T một lô đất ngang 3m dài 30m nằm giáp ranh với lô đất đã mua năm 2006. Cả hai lô đất này nằm trong thửa đất số 336, tờ bản đồ số 23, địa chỉ tại Ấp An Bình, xã An Phú, huyện Bình Long (nay là khu phố An Bình, phường An Lộc, thị xã Bình Long). Sau khi nhận chuyển nhượng ông H bà N đã nhiều lần yêu cầu ông C bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông C bà T cứ khất lần mà không thực hiện. Đầu năm 2020 ông H bà N phát hiện ông C bà T đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác nên mới khởi kiện. Nay ông H bà N yêu cầu ông C bà T tách thửa chuyển nhượng diện tích đất đã sang nhượng năm 2006 và năm 2007 cho ông H bà N. Đối với lô đất nhận sang nhượng ngày 16/2/2007 có số đo chiều ngang theo mặt đường là 3m chiều sâu 30m, nay ông H bà N chỉ yêu cầu diện tích chiều ngang 3m chiều sâu 25m cho bằng với lô đất nhận sang nhượng ngày 4/4/2006. Tổng diện tích yêu cầu theo đơn khởi kiện là 8,4m x 25m = 210m$^2$ nhưng theo bản vẽ đo đạc đất tranh chấp thì diện tích chỉ có 162,3m$^2$ nên nay ông H bà N yêu cầu ông C bà T chuyển nhượng 162,3m$^2$. Trường hợp không chuyển nhượng đất thì yêu cầu ông C bà T phải trả cho ông H bà N giá trị đất tính bằng tiền theo biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 06/8/2020 là 486.900.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng). Về các chi phí tố tụng và án phí thì phía ông C bà T phải chịu.

Ông Bùi Ngọc C trình bày: Trước đây vợ chồng ông C bà T có vay tiền của ông H bà N, do không có tiền trả nợ nên hai bên thỏa thuận phía ông C bà T chuyển nhượng đất cho ông H bà N để cấn trừ nợ. Về nội dung chuyển nhượng đất, diện tích đất chuyển nhượng và giá trị chuyển nhượng đúng như ông Đồng Ngọc V đã trình bày. Ông C bà T đồng ý giải quyết việc chuyển nhượng đất cho ông H bà N, không yêu cầu xem xét giải quyết lại việc vay tiền nữa. Đất chuyển nhượng cho ông H bà N hiện nay ông C bà T đã chuyển nhượng cho người khác nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H bà N được nữa. Ông C, bà T đồng ý trả cho ông H bà N giá trị đất theo như Hội đồng định giá đã định là 486.900.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng). Nhưng hiện nay ông C bà T không có khả năng trả tiền một lần do không còn tài sản gì cả nên đề nghị được trả dần hàng tháng, mỗi tháng trả 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Kim T1trình bày: trước đây (không nhớ năm nào) bà T1có cho vợ chồng ông Bùi Ngọc C và vợ là Phạm Thị T vay khoản tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), ông C bà T có giao cho bà T1hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin (bà T1không nhớ là thửa đất số bao nhiêu, địa chỉ thửa đất ở đâu). Sau khi vay tiền khoảng mấy tháng thì ông C, bà T mượn lại sổ đất rồi mang đi thế chấp

vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh An Lộc. Sau khi vay khoảng 3 năm ông C bà T cũng không trả tiền vay cho bà T1cũng không trả nợ cho ngân hàng. Để thu hồi tiền cho vay, bà T1phải thỏa thuận nhận chuyển nhượng hai thửa đất này của ông C bà T, sau khi cấn trừ tiền nợ của bà T1và tiền trả nợ ngân hàng thay cho ông C bà T (khoảng hơn 100.000.000 đồng) thì bà T1còn phải trả thêm cho ông C bà T một khoản tiền nữa nhưng không nhớ là bao nhiêu. Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng An Lộc (nay là Văn phòng Công chứng Vũ Thị Lan). Sau khi nhận chuyển nhượng đất khoảng 2 năm thì bà T1chuyển nhượng đất cho người khác (không nhớ đã chuyển nhượng đất cho ai vì thời gian đã lâu). Khi cho vay tiền cũng như khi nhận chuyển nhượng đất, bà T1không biết về việc ông C bà T đã chuyển nhượng một phần đất cho ông H bà N.

Bà Phạm Thị H trình bày: Năm 2018 bà H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 23 tại khu phố An Bình, phường An Lộc, thị xã Bình Long của ông Phạm Văn Quyền, sinh năm 1983, địa chỉ ở tổ 1, khu phố Bình Tân, phường An Lộc, thị xã Bình Long. Hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Vũ Thị Lan ngày 29/01/2018 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay bà H đang sử dụng đất ổn định không tranh chấp với ai. Khi nhận chuyển nhượng đất bà H không biết có tranh chấp giữa ông H bà N với ông C bà T liên quan đến thửa đất này nên bà H không có ý kiến gì về tranh chấp của họ.

Bà Nguyễn Thị Thu T2 trình bày: Năm 2007 bà T2 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 325, tờ bản đồ số 23 tại Ấp An Bình, xã An Phú, huyện Bình Long (nay là khu phố An Bình Phường An Lộc, thị xã Bình Long) của ông Bùi Ngọc C, bà Phạm Thị T. Đến năm 2008 thì hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật. Hiện nay thửa đất của bà T2 vẫn để trống nên không biết việc thửa đất số 325 và thửa đất số 1019 của bà H bị chồng lấn ranh như thế nào. Việc ông H bà N khởi kiện, không liên quan gì tới bà T2 nên bà T2 không có yêu cầu hay ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân thị xã Bình Long thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng. quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thẩm quyền, xác minh thu thập chứng cứ đầy đủ, các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Ngọc H bà Nguyễn Thị Hằng N và ông Bùi Ngọc C bà Phạm Thị T không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, trước khi chuyển nhượng đất đang thế chấp tại ngân hàng vì vậy hợp đồng này bị vô hiệu. Tại phiên tòa các bên đã thống nhất giải quyết hậu quả của hợp đồng bằng cách ông C bà T hoàn trả cho ông H bà N giá trị đất tranh chấp tại thời điểm này là 486.900.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng). Vì vậy đề nghị hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C bà T và ông H bà N là vô hiệu; ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự

về việc ông C bà T trả cho ông H bà N giá trị đất là 486.900.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng); tuyên án phí và chi phí tố tụng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Tranh chấp giữa ông Lâm Ngọc H bà Nguyễn Thị Hằng N và ông Bùi Ngọc C và Phạm Thị T là tranh chấp hợp đồng, căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Giữa ông Lâm Ngọc H bà Nguyễn Thị Hằng N và ông Bùi Ngọc C bà Phạm Thị T tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 2006, 2007 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của hai bên đương sự và tài liệu chứng cứ kèm theo thì giữa ông Lâm Ngọc H bà Nguyễn Thị Hằng N và ông Bùi Ngọc C bà Phạm Thị T thì hai bên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các năm 2006 và 2007. Theo đó thì ông C bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H bà N hai lần, hình thức chuyển nhượng bằng giấy viết tay, diện tích đất chuyển nhượng tổng cộng là 135m +90m$^2$ = 225m$^2$ nằm trong thửa đất số 336, tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại Ấp An Bình, xã An Phú, huyện Bình Long (nay là khu phố An Bình, phường An Lộc, thị xã Bình Long). Tuy nhiên theo kết quả đo đạc đất tranh chấp thì diện tích đất chuyển nhượng chỉ là 162,3m$^2$ nên ông H bà N yêu cầu 162,3m$^2$ là phù hợp.

Theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức chuyển quyền sử dụng đất thì Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Ông C bà T và ông H bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ bằng văn bản viết tay không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Trường hợp này theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 thì tòa án sẽ buộc các bên thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng. Tuy nhiên đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng 162,3m$^2$ đất hiện nay không còn thuộc quyền sử dụng của ông C bà T mà đã bị ông C bà T chuyển nhượng cho người khác nên không thể thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng được nữa. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông C bà T và ông H bà N bị vô hiệu. Tòa án phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu là do ông C bà T nên ông C bà T phải bồi thường giá trị đất tranh chấp cho ông H bà N theo giá trị tại thời điểm xét xử. Theo kết quả định giá tài sản đất tranh chấp thì 162,3m$^2$ đất tranh chấp có giá trị là 486.900.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng) nên ông C bà T phải bồi thường cho ông H bà N 486.900.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng). Ông C bà T yêu cầu được trả dần hàng tháng với mức trả mỗi tháng 5.000.000đ (năm triệu đồng)

mà không được sự đồng ý của ông H bà N là không phù hợp nên không được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Phía ông H bà N đã đóng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 1.000.000đ (một triệu đồng); chi phí định gia tài sản tranh chấp với số tiền là 3.000.000đ (ba triệu đồng), căn cứ vào các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu nên buộc ông C bà T trả lại cho ông H bà N các khoản này là phù hợp.

Về chi phí đo đạc đất tranh chấp: Phía nguyên đơn đã ký hợp đồng đo đạc đất tranh chấp, chi phí đo đạc hết 12.017.397đ (mười hai triệu không trăm mười bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng). Do bị đơn có lỗi dẫn tới hợp đồng bị vô hiệu nên bị đơn phải chịu nên buộc ông C bà T phải trả cho ông H bà N khoản tiền này.

Về án phí: Do ông C bà T có lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu và phải bồi thường nên ông C bà T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Cụ thể là (400.00.000đ x 5%) + (86.900.000đ x 4%) = 23.467.000đ. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông H bà T.

Ông Bùi Ngọc C cho rằng trước đây họ vay tiền của ông H bà N sau đó chuyển nhượng đất để cấn trừ nợ nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh cho việc này. Mặt khác ông C bà T cũng không yêu cầu xem xét giải quyết lại việc vay tiền nữa nên tòa án không xét.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu gì nên tòa án không giải quyết.

Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 689, 127, 134, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Áp dụng các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Về nội dung tranh chấp: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Ngọc C bà Phạm Thị T với ông Lâm Ngọc H bà Nguyễn Thị Hằng N bị vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Ngọc H bà Nguyễn Thị Hằng N về việc yêu cầu ông C bà T phải hoàn trả giá trị 162,3 $m^2$ đất. Buộc ông Bùi Ngọc C bà Phạm Thị T phải trả cho ông Lâm Ngọc H bà Nguyễn Thị Hằng N giá trị 162,3$m^2$ đất tranh chấp là 486.900.000đ (bốn trăm tám mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Ngọc C bà Phạm Thị T phải hoàn trả cho ông Lâm Ngọc H bà Nguyễn Thị Hằng N các chi phí tố tụng gồm có: Tiền xem xét, thẩm định tại chỗ 1.000.000đ (một triệu đồng); tiền định giá tài sản tranh chấp 3.000.000đ (ba triệu đồng); tiền đo đạc đất tranh chấp 12.017.397đ (mười hai triệu không trăm mười bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành các khoản nêu trên thì phải*

*chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

*Trường hợp bản án 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

3. Về án phí: Ông Bùi Ngọc C bà Phạm Thị T phải chịu 23.467.000đ (hai mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Lâm Ngọc H bà Nguyễn Thị Hằng N 1.075.000đ (một triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004848, quyển số 000097 ngày 09/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

*(đã ký)*

**Phạm Bình**

*Nơi gửi:*
*-TAND tỉnh Bình Phước*
*-VKSND TX Bình Long.*
*-Chi cục THADS TX Bình Long.*
*-Các đương sự.*
*-Lưu hồ sơ.*