

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 130/2023/DS-ST

Ngày 27-6-2023

“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Khôi.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hữu Tin

2. Ông Nguyễn Hồng Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Luông - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Anh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh H, sinh năm 1963, địa chỉ: Thôn Định Y, xã Trà Đ, huyện Bắc Trà M, tỉnh Quảng N;

Đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh H tham gia tố tụng: Ông Trần Quang Nh, sinh năm 1997, địa chỉ: Khối phố Mỹ H, thị trấn Nam Ph, huyện Duy X, tỉnh Quảng N; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Phan Thị T, địa chỉ: 158 Trần Cao V, phường An X, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N (đã chết). Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phan Thị T gồm:

+ Ông Lê Quý C, sinh năm 1973, địa chỉ: Khối phố 2, phường An X, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N.

+ Bà Lê Thị Hoài N, sinh năm 1975, địa chỉ: Khối phố 2, phường An X, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N.

+ Lê Thị Hoài P, sinh năm 1980, địa chỉ: M14-02 KDC Happy Valley, phường Tân Ph, quận 7, Thành phố Hồ Chí M.

Ông Lê Quý C, bà Lê Thị Hoài N, bà Lê Thị Hoài P ủy quyền cho ông Vũ Minh Th, sinh năm 1977 và bà Mai Thị Hồng T, sinh năm 1998, cùng địa chỉ: 155 Trần Văn Dư, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia tố tụng; ông Th, bà T đều có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Mỹ K, sinh năm 1965, địa chỉ: Thôn Định Y, xã Trà Đ, huyện Bắc Trà M, tỉnh Quảng N;

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ K tham gia tố tụng: Ông Trần Quang Nh, sinh năm 1997, địa chỉ: Khố phố Mỹ H, thị trấn Nam Ph, huyện Duy X, tỉnh Quảng N; có mặt.

4. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* cho ông Huỳnh H và bà Nguyễn Thị Mỹ K: Bà Đỗ Thị Lý – Văn phòng luật sư Đỗ Lý thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo tại bản tự khai, biên bản hòa giải, tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Quang Nhân trình bày:

Do quan hệ quen biết, trước đây vào năm 2018, ông H và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông H thửa đất 200m² đất ở thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 46, địa chỉ phường An Sơn, thành phố Tam Kỳ, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng, đã giao nhận tiền xong. Bà T và ông C đều nói hoàn thiện thủ tục tách thửa theo quy định để sang tên chuyển nhượng theo diện tích đã thỏa thuận. Tuy nhiên, vợ chồng ông H chờ mãi, chưa kịp sang nhượng thì bà T chết. Đến năm 2020, ông H mới biết bà T chết. Sau đó, vợ chồng ông H gặp các con bà T nhưng chưa có sự thống nhất. Ông H không đồng ý P án đứng tên chung như đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày vì không đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông H. Vì khi bà T bán đất nói rõ nhận tiền xong sẽ tách thửa đảm bảo bán đất ở cho ông H.

Nay ông Huỳnh H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Giấy chuyển nhượng đất ngày 22-10-2018 và 22-11-2018 vô hiệu. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phan Thị T là ông Lê Quý C, bà Lê Thị Hoài N, bà Lê Thị Hoài P trả cho vợ chồng ông tổng số tiền là 560.200.000 đồng. Trong đó, tiền gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi thiệt hại là 160.200.000 đồng, thời điểm yêu cầu tính tiền lãi thiệt hại là từ ngày 22-10-2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Đại diện ủy quyền của bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, ông Thương trình bày: Việc mua bán đất giữa ông H, bà K với bà T thì các con bà T không biết. Khi ông H và bà T thỏa thuận chuyển nhượng năm 2018 thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 46 tại phường An Sơn, thành phố Tam Kỳ. Đến khi đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì dịch Covid, rồi bà T mất nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được. Ông thừa nhận bà T có các người con là ông C, bà N, bà P, ngoài ra không còn người con nào khác. Ông C hiện nay bị tai biến, gia đình khó khăn nên không có tiền trả lại cho vợ chồng ông H. Các con bà T là ông C, bà N, bà P đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Việc thỏa thuận bằng giấy chuyển nhượng đất năm 2018 là vi phạm về mặt hình thức nhưng tiền theo thỏa thuận thì đã giao đủ, bà T cũng đã giao đất. Vì trước đây bà T còn sống thì bà T là người nhận tiền và sử dụng số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng nên ông C và các con bà T đề nghị tiếp tục thực hiện hợp

đồng, nếu tách thửa không được thì đứng đồng sở hữu đối với thửa đất nêu trên. Còn nếu vợ chồng ông H không đồng ý và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện thì ông C, bà N, bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, cũng không đồng ý trả tiền lãi thiệt hại như yêu cầu của nguyên đơn bởi giữa các bên không có thỏa thuận trả tiền lãi.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H và bà K trình bày: Việc thực hiện Hợp đồng như nội dung đã thỏa thuận là không thực hiện được, hơn nữa việc đứng tên đồng sở hữu thì ông H, bà K không đồng ý vì không đảm bảo quyền lợi của ông bà và khi giao kết hợp đồng là mua thửa đất 200m² được bà T tách ra từ thửa 15, tờ bản đồ số 46, tại phường An Sơn, thành phố Tam Kỳ. Đề nghị Tòa án căn cứ các Điều 117, 123, 131, 408 Bộ luật dân sự, Điều 167, 168, 188 Luật đất đai, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, theo đó đề nghị HĐXX tuyên các Giấy chuyển nhượng đất ngày 22 tháng 10 năm 2018 và ngày 22-11-2018 giữa bà T với vợ chồng ông H là vô hiệu, buộc ông C, bà N, bà P trả lại số tiền gốc đã nhận là 400.000.000 đồng và trả tiền lãi thiệt hại là 160.200.000 đồng vì lỗi thuộc về người chuyển nhượng đất, bởi họ biết tình trạng pháp lý diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là như thế nào.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đầy đủ theo trình tự thủ tục các bước tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ: Điều 117, 123, 131, 613, 614, 615 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên: Các Giấy chuyển nhượng đất ngày 22 tháng 10 năm 2018 và ngày 22-11-2018 giữa bà T, ông C, bà K vô hiệu. Buộc ông C, bà P, bà N liên đới trả khoản tiền mà bà T đã nhận của ông H, bà K là 400.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc trả tiền lãi thiệt hại là 160.200.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Giữa bà T và ông H, bà K có ký kết với nhau Giấy chuyển nhượng đất. Diện tích thửa đất theo thỏa thuận chuyển nhượng tại phường An Sơn, thành phố Tam Kỳ nên theo quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Vào ngày 22-10-2018 giữa bà T và ông H, bà K có lập Giấy chuyển nhượng đất, với nội dung:

Bà Phan Thị T “Chuyển nhượng lô đất ngang $5m^2$; dài $40m^2$; tổng là $200m^2$. Với số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng chẵn), đã nhận tiền của vợ chồng:

* Chồng: Huỳnh H, sinh ngày 13/02/1963

CMND số: 205409758 do CA Quảng Nam cấp ngày 13/6/2018.

* Vợ: Nguyễn Thị Mỹ K, sinh ngày 18/8/1965

CMND số: 205595707 do CA Quảng Nam cấp ngày 19/3/2008.

Nơi thường trú: xã Trà Đông, Bắc Trà My

Vậy tôi viết giấy này để làm chứng từ”.

Và ngày 22-11-2018, bà T có viết Giấy chuyển nhượng đất, với nội dung:
“Tôi Phan Thị T....có chuyển nhượng cho vợ chồng Huỳnh H....số tiền mảnh đất ngang $5m^2$, dài $40m^2$, tổng cộng $200m^2$ với số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu đồng chẵn). Vậy tôi viết giấy này để làm bằng chứng sau này. Đã nhận đủ số tiền”.

Sự thỏa thuận giữa các bên theo các Giấy chuyển nhượng đất nêu trên, các bên đều thừa nhận. Theo đó, đại diện của bị đơn đều thừa nhận bà T đã nhận của vợ chồng ông H, bà K số tiền từ việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất $200m^2$ nêu trên là 400.000.000 đồng.

[2.2] Hồ sơ các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được thể hiện: Theo các Giấy chuyển nhượng đất ngày 22 tháng 10 năm 2018 và Giấy chuyển nhượng đất ngày 22-11-2018, giữa bà T và ông H, bà K có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất $200m^2$. Các bên đều thừa nhận, tuy là hai giấy được lập vào hai thời điểm khác nhau nhưng cùng có một nội dung thỏa thuận, cùng một diện tích đất tại một vị trí đất giống nhau. Tại thời điểm ký kết thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền nêu trên về nội dung thỏa thuận thì các bên không ghi cụ thể thửa đất nào, tại đâu, loại đất gì. Thỏa thuận bằng Giấy chuyển nhượng đất được lập trước ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trước ngày được điều chỉnh biên động sang tên bà T. Sau đó cho rằng diện tích thỏa thuận thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 46, mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác. Tại Giấy chuyển nhượng không có chữ ký ghi họ tên của bên nhận chuyển nhượng. Về mặt hình thức thỏa thuận nêu trên không đảm bảo các quy định pháp luật về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không được công chứng theo quy định của pháp luật nên vô hiệu về mặt hình thức.

Theo nội dung Biên bản xác minh ngày 18 tháng 5 năm 2023 tại Ủy ban nhân dân phường An Sơn, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam:

Hiện nay vị trí thửa đất số 15, tờ bản đồ số 46, địa chỉ phường An Sơn, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, loại đất trồng cây hàng năm khác: nằm trong quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư và công viên ven sông Tam Kỳ đã được phê duyệt ngày 31/8/2022 (quy hoạch khu dân cư ven sông Tam Kỳ đã được phê duyệt 1/500 từ năm 2009 nay đã được điều chỉnh). Vị trí đất nói trên không được tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất.

Trong vụ án này, bị đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nguyên đơn không đồng ý.

Do đó, căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ đã được thu thập và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để khẳng định Giấy chuyển nhượng đất ngày 22 tháng 10 năm 2018 và ngày 22-11-2018 vô hiệu.

Xét yêu cầu của ông H, bà K về việc yêu cầu các con của bà T trả lại cho ông, bà số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng và tại phiên tòa yêu cầu trả tiền lãi thiệt hại là 160.200.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Bà T, ông H, bà K khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đã không tìm hiểu, không thu thập thông tin về quyền sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất tại thửa đất mà các bên đã thương lượng chuyển nhượng. Các bên cùng có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự Giấy chuyển nhượng đất ngày 22 tháng 10 năm 2018 và ngày 22-11-2018 vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên sẽ phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, có cơ sở buộc ông C, bà N, bà P phải trả lại cho ông H, bà K số tiền mà bà T đã nhận là 400.000.000 đồng trong phạm vi di sản của bà T để lại theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu trả tiền lãi 160.200.000 đồng của ông H, bà K thì thấy: Tại các Giấy chuyển nhượng đất ngày 22 tháng 10 năm 2018 và ngày 22-11-2018 đều không có thỏa thuận lãi suất trong trường hợp không thực hiện được hợp đồng, và không xác định được đến thời điểm cụ thể nào là hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, hơn nữa các bên đều có lỗi trong việc giao kết nêu trên nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu trả tiền lãi thiệt hại là 160.200.000 đồng của ông H, bà K đối với bị đơn.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đảm bảo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, xác minh xác định bà Phan Thị T có tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 46, diện tích 407,8m², giấy CNQSD đất số CQ 509454 do UBND thành phố Tam Kỳ cấp ngày 19-6-2019, điều chỉnh biến động sang tên bà Phan Thị T ngày 08-10-2019, địa chỉ thửa đất: phường An Sơn, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam và ông H đã có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với di sản này. Xét cần tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam để đảm bảo việc thi hành án.

[2.3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông C, bà N, bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận, nhưng ông H là người trên 60 tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Khoản 1, 2 Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 288, Điều 408, Điều 612, Điều 613, Điều 614, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh H đối với ông Lê Quý C, bà Lê Thị Hoài N, bà Lê Thị Hoài P về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 22 tháng 10 năm 2018 và Giấy chuyển nhượng đất ngày 22-11-2018 giữa bà Phan Thị T với ông Huỳnh H và bà Nguyễn Thị Mỹ K vô hiệu.

3. Buộc ông Lê Quý C, bà Lê Thị Hoài N, bà Lê Thị Hoài P có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Huỳnh H và bà Nguyễn Thị Mỹ K số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng trong phạm vi di sản của bà Phan Thị T để lại.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

4. Về án phí:

Buộc ông Lê Quý C, bà Lê Thị Hoài N, bà Lê Thị Hoài P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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, 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, 7a và 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.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ tuyên án sơ thẩm (27-6-2023).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND TP Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Văn Khôi

