

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 51 /2023/DS-ST
Ngày: 23 - 11 - 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 TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Tám

2. Ông Đào Văn Sáng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2022/TLST-DS, ngày 30 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 71/2023/QĐXXST-DS, ngày 16 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Đình T, sinh năm 1960, quốc tịch: Việt Nam. Nơi cư trú: Số C B – Clovis CA 93619, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn B, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số A, đường L, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1966;

2. Bà Nguyễn Hoàng Quỳnh T2, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Khu phố D, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1962, quốc tịch Việt Nam. Nơi cư trú: Số C B – Clovis CA 93619, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Lê Văn B, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số A, đường L, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

4. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm: 1968, địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt ông B, ông H, bà T3 và bà T2; những người khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/11/2022, và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Ngô Đình T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn B trình bày:

Ngày 04/4/2011, ông Ngô Đình T và ông Nguyễn Hữu T1 cùng giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H. Theo đó, ông H chuyển nhượng cho ông T và ông Trương t đất có diện tích 06ha, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, với giá chuyển nhượng 50 triệu đồng/ha. Hợp đồng chuyển nhượng xác định ông H có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng thửa đất từ đất khai hoang sang đất trồng cây lâu năm, sau đó làm thủ tục cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó 01 giấy chứng nhận đứng tên ông Ngô Đình T và 01 giấy chứng nhận đứng tên ông Nguyễn Hữu Trương . Ông T và ông T1 thanh toán trước 20 triệu đồng và sẽ thanh toán số tiền còn lại khi ông H hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/4/2011 và ngày 27/07/2011, ông T và ông Trương đ thêm cho ông H số tiền 20 triệu đồng, với mỗi lần là 10 triệu đồng. Tổng số tiền mà ông T và ông T1 đã thanh toán cho ông H là 40 triệu đồng, trong đó ông T và ông Trương mỗi người thanh toán 20 triệu đồng.

Đến năm 2020, ông H thanh toán lại cho bà T2 và ông Trương số tiền 100 triệu đồng, nhằm hoàn trả lại tiền mua đất, do điều kiện khó khăn nên bà T2 và ông T1 đã đồng ý nhận tiền từ ông H, đồng thời ông H cam kết sẽ cho lại bà T2 và ông T1 01 xào đất, nhưng đến nay không thực hiện.

Nhưng đối với phần thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông H thì ông H không thực hiện như đã thỏa thuận. Chính vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng mua đất lập ngày 04/4/2011 là vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho ông T số tiền đã thanh toán là 20 triệu đồng và bồi thường khoản tiền chênh lệch giá đất là 680 triệu đồng, tổng cộng ông H phải thanh toán cho ông T là 700 triệu đồng, nếu không trả được bằng tiền thì ông H phải giao quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích là 4.000m², trong thửa đất có diện tích 06ha.

Ngày 09/6/2023, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Nguyễn Thị T3 phải trả cho ông Ngô Đình T số tiền là 700.000.000 đồng, mà không yêu cầu chuyển giao quyền sử dụng đối với 4.000m² do toàn bộ thửa đất này đã bị thu hồi và ông H đã chuyển nhượng cho người khác.

Ngày 02/11/2023, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ tuyên bố hợp đồng mua bán đất lập ngày 04/4/2011 là vô hiệu thành yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 04/4/2011 do ông H vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Buộc ông H trả lại cho ông T 20.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 680.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng tương đương 4.000m² đất.

Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 12/12/2022, và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 2011, ông H và ông T, ông Trương c ký giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích 06ha chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Theo thỏa thuận thì ông H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2012, ông H bị viêm não nên bà T2, vợ của ông Trương liên h và đề nghị ông H đưa giấy tờ để bà T2 đi làm thủ tục nên ông H đã đưa toàn bộ hồ sơ cho bà T2.

Đến năm 2013, bà T2 thông báo với ông H là không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T2 bị bế nợ, không đủ tài chính để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Cuối năm 2013, ông T đi nước ngoài và cầm theo toàn bộ hồ sơ. Năm 2019, khi Nhà nước thực hiện dự án xây dựng đường cao tốc tiến hành thu hồi và bồi thường, nên ông H liên hệ với ông T và ông T1 để trả lại tiền bán đất đã nhận, và cộng thêm một khoản tiền cho ông T và ông T1, tổng số tiền ông H đã đưa là 100 triệu đồng. Do ông T đang ở nước ngoài nên

ông H đã nhờ ông Trương nhận thay phần của ông T. Như vậy, ông đã hoàn thành nghĩa vụ của bên chuyển nhượng khi các bên không thể tiếp tục giao dịch chuyển nhượng đất. Chính vì vậy, ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai đề ngày 06/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu T1 và bà Nguyễn Hoàng Quỳnh T2 trình bày:

Nội dung và quá trình thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất đúng như trình bày của nguyên đơn. Năm 2020, ông H giao cho vợ chồng ông T1, bà T2 số tiền 100 triệu đồng, để trả lại tiền mua đất. Đồng thời hứa sẽ cho ông T1 và bà T2 thửa đất có diện tích 01 sào (1.000m²), tuy nhiên không thực hiện. Đối với số tiền 100 triệu đồng là thanh toán cho thỏa thuận giữa ông Trương với ông H, không liên quan đến thỏa thuận giữa ông H với ông T. Đối với thỏa thuận giữa ông Trương với ông H đã được các bên thỏa thuận giải quyết xong, vợ chồng ông T1, bà T2 không yêu cầu gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà H1 thống nhất nội dung trình bày cũng như yêu cầu của ông Ngô Đình T.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Bà T3 thống nhất với nội dung trình bày của ông Nguyễn Văn H.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Xét thấy các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chưa đầy đủ nên chưa thể giải quyết được vụ án. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung tài liệu về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H liên quan đến phần đất chuyển nhượng và thu thập tài liệu để xác định hộ khẩu của ông T, cũng như thời gian ông T xuất cảnh định cư ở nước ngoài.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Nguyên đơn ông Ngô Đình T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp

đồng mua bán đất lập ngày 04/4/2011, giữa ông Nguyễn Văn H với ông Ngô Đình T, ông Nguyễn Hữu T1, đối với thửa đất có diện tích là 06ha, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận là vô hiệu, sau đó thay đổi thành yêu cầu hủy hợp đồng và buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T3 phải thanh toán và bồi thường cho ông Ngô Đình T tổng số tiền 700.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định;

[2] Thửa đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng do ông H, ông T và ông Trương xác l ngày 04/4/2011, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận và hiện tại ông Ngô Đình T đang cư trú tại Hoa Kỳ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 3 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3] Tại thời điểm ông H, ông T1 và ông T giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2011 thì thửa đất có diện tích 06ha là đối tượng chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng mua bán đất chỉ được các bên xác lập bằng giấy tay, không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó thỏa thuận mua bán đất này vi phạm quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 184 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hơn nữa, diện tích 06 ha đất mà các bên ký thỏa thuận chuyển nhượng không xác định rõ vị trí, tứ cận thửa đất. Sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông H chưa giao đất, ông T1 và ông T chỉ mới thanh toán 40 triệu đồng/300 triệu đồng theo thỏa thuận của hợp đồng. Đến năm 2019, khi thực hiện dự án đường cao tốc, Nhà nước đã thu hồi 2,3ha đất, phần còn lại ông H xác định đã chuyển nhượng cho người khác. Như vậy, hợp đồng mua bán đất lập ngày 04/4/2011 giữa ông Nguyễn Văn H (bên bán) với ông Ngô Đình T và ông Nguyễn Hữu T1 (bên mua) bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 128 và Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005. Theo thỏa thuận của các đương sự thì có căn cứ xác định, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu đều do lỗi của ông H, ông T và ông T1.

[4] Ông Nguyễn Văn H xác định do vợ chồng bà T2, ông Trương k tiếp tục nhận chuyển nhượng và ông T đi nước ngoài, nên ông H đã hoàn trả lại tiền đã nhận và đưa thêm một khoản tiền hỗ trợ để giải quyết hậu quả của việc

chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông T1, bà T2 cũng xác nhận đã nhận 100 triệu đồng từ ông H để giải quyết việc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, vợ chồng ông T1, bà T2 cho rằng 100 triệu đồng này chỉ giải quyết phần thỏa thuận của ông T1 và ông H, không liên quan đến thỏa thuận mua bán đất của ông T.

Xét thấy thỏa thuận mua bán đất giữa ông T, ông T1 với ông H đều được các bên xác lập trên cùng một hợp đồng mua bán ngày 04/4/2011. Trong hợp đồng thể hiện bên mua (bên B) gồm ông T và ông T1, bên bán là ông H. Diện tích đất thỏa thuận mua bán là 06 ha; không có thỏa thuận thể hiện ông T và ông T1, mỗi người mua bao nhiêu diện tích đất và phải trả bao nhiêu tiền. Điều này có nghĩa ông T và ông Trương c1 liên đới mua chung 06 ha đất từ ông H. Do đó, ông T và ông Trương c1 có quyền và nghĩa vụ liên đới trong việc nhận chuyển nhượng đất từ ông H.

Theo quy định tại Điều 299 BLDS 2005 và Điều 289 BLDS 2015 thì: *Nghĩa vụ đối với nhiều người có quyền liên đới là nghĩa vụ mà theo đó mỗi người trong số những người có quyền đều có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ thực hiện toàn bộ nghĩa vụ. Bên có nghĩa vụ có thể thực hiện nghĩa vụ của mình đối với bất cứ ai trong số những người có quyền liên đới.*

Tại giấy nhận tiền lập ngày 15/11/2019 thể hiện nội dung: Ông Trương và bà T2 “thay mặt cho vợ, chồng ông bà Ngô Đình T và Nguyễn Thị H1” nhận số tiền 100 triệu đồng từ ông Nguyễn Văn H. Tại phiên tòa, bà T2 thừa nhận: theo giấy nhận tiền ngày 15/11/2019 thì vợ chồng bà nhận thay cho vợ chồng ông T 50.000.000 đồng và chưa giao trả cho vợ chồng ông T. Đồng thời, trong hợp đồng mua bán đất lập ngày 04/4/2011 không ghi địa chỉ của bên nhận chuyển nhượng và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng thể hiện, vợ chồng ông T, bà H1 đã đến Hoa Kỳ định cư từ năm 2013 cho đến nay. Do đó, việc thỏa thuận ông H là người có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1 và ông H là không thể thực hiện được.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, xét thấy lời khai của ông H là phù hợp và có căn cứ pháp luật.

[5] Như vậy, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng mua bán đất lập ngày 04/4/2011, giữa ông Nguyễn Văn H với ông Ngô Đình T và ông Nguyễn Hữu T1 là vô hiệu, lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là thuộc về cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Năm 2019, ông T1, bà T2 đã thay mặt vợ, chồng ông T và bà H1 để nhận số tiền 100 triệu đồng để giải quyết hậu quả của

việc không tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, hậu quả của hợp đồng vô hiệu đã được giải quyết. Trường hợp ông T, bà H1 cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm do chưa nhận lại tiền chuyển nhượng đất đã thanh toán và hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu do ông H đã thanh toán thì có quyền khởi kiện yêu cầu ông T1, bà T2 thực hiện.

Do hợp đồng ngày 04/4/2011 bị vô hiệu, tức chưa có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, căn cứ vào giấy nhận tiền ngày 15/11/2019 thì có căn cứ xác định việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đã được giải quyết. Do đó, người đại diện của Ngô Đình T yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu vợ chồng ông H trả lại 20.000.000 đồng và bồi thường 680.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy đề nghị tạm ngừng phiên tòa của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa để thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên về nguyên tắc thì người khởi kiện phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Ngô Đình T là đối tượng được miễn nộp án phí và đã có đơn đề nghị nên được miễn nộp án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, Điều 235, Điều 264, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 299 BLDS 2005 và Điều 289 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 184 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004, của Chính phủ, về thi hành Luật Đất đai.

- Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đình T về việc:

- Hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 04/4/2011, giữa ông Nguyễn Văn H với ông Ngô Đình T và ông Nguyễn Hữu T1 đối với thửa đất có diện tích 06ha, tọa lạc tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận;

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H phải trả số tiền 700.000.000 đồng;

2. Về án phí sơ thẩm: Ông Ngô Đình T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Phước Hiệu