

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ GIA MẬP
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 50/2020/DSST
Ngày 03/12/2020
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 HUYỆN BÙ GIA MẬP, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Công

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phan Tấn Lãm

Ông Nguyễn Văn Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Hoàng Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – Kiểm sát viên

Trong các ngày 27 tháng 11 và ngày 03 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 19/2020/TLST- DS ngày 24 tháng 4 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2020/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1979 “có mặt”;

Địa chỉ: Khu phố B2, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đoàn Thế A, sinh năm 1973 “Tại văn bản ủy quyền ngày 08/7/2020”, “có mặt”;

Địa chỉ: khu phố 8, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968 và ông Phạm Xuân N, sinh năm 1962 “ủy quyền lại cho bà T tại văn bản ủy quyền ngày 04/8/2020”, “có mặt”;

Địa chỉ: Số nhà 950 đường ĐT 741, phường S, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Cao K

– Văn phòng luật sư Thành Vinh – Chi nhánh Phước Long, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bình Phước “có mặt”;

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1957 “có đơn xin vắng mặt”; địa chỉ: thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Ông Nguyễn Quang C, sinh năm 1946 “có đơn xin vắng mặt”; địa chỉ: thôn H, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 4 năm 2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Thế A trình bày:

Vào ngày 23/7/2019, tại thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước, bà L đã nhận chuyển nhượng diện tích đất 1240m² (chiều ngang 20m chiều dài 62m). Giá chuyển nhượng đất là 18.000.000 đồng/m chiều ngang x 20m bằng 360.000.000 đồng. Bà L đã giao tiền cho bà T và đã nhận bàn giao đất. Sau đó, hai bên lập hợp đồng viết giấy tay theo nội dung “Giấy sang nhượng đất” ngày 23/7/2019, có xác nhận của trưởng thôn Đ.

Khi bà L nhận chuyển nhượng, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nên hai bên có thỏa thuận khi nào bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T sẽ làm thủ tục sang tên cho bà L.

Khoảng cuối năm 2019, bà L biết được bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã liên hệ với bà T và yêu cầu bà T thực hiện việc sang tên cho bà L đúng theo thỏa thuận. Tuy nhiên, từ đó đến nay bà T không thực hiện đúng thỏa thuận.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà L trình bày đã trả tiền chuyển nhượng đất cho bà T thành hai lần cụ thể: Lần 01: Vào lúc 10 giờ ngày 18/7/2019, trả số tiền 165.000.000 đồng tại nhà bà T; Lần 02: Vào lúc 07 giờ ngày 23/7/2019, trả số tiền 195.000.000 đồng cho bà T. Tuy nhiên, cả hai lần trả tiền cho bà T, bà L và bà T không có lập giấy tờ cũng như không có người làm chứng về việc trả tiền.

Nay đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyết sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2019” đã ký kết là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Xuân N phải liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 360.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày như sau:

Bà T thống nhất với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về nội dung vào ngày 23/7/2019, tại thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh

Bình Phước, bà L đã nhận chuyển nhượng diện tích đất 1240m² (chiều ngang 20m chiều dài 62m), đất có tứ cận: phía nam giáp đất anh H, phía bắc giáp đường nhựa, phía tây giáp đất bà T. Giá chuyển nhượng đất là 18.000.000 đồng/m chiều ngang x 20m bằng 360.000.000 đồng. Sau đó, hai bên lập hợp đồng viết giấy tay theo nội dung “Giấy sang nhượng đất” ngày 23/7/2019, có xác nhận của trưởng thôn Đức Lập.

Tuy nhiên, không có việc bà L đã trả hết số tiền chuyển nhượng diện tích đất ngang 20m dài 62m, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước là 360.000.000 đồng cho bà T; thực tế bà L chỉ mới trả được số tiền 165.000.000 đồng cùng ngày viết giấy chuyển nhượng đất ngày 23/7/2019 tại nhà của bà T và bà T cũng chỉ mới nhận được số tiền 165.000.000 đồng. Còn việc có ghi số tiền 360.000.000 đồng trong giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2019 là “Nay tôi bán cho Nguyễn Thị Mai L với số tiền 20m x 18.000 triệu bằng 360.000.000” đó là chiều ngang đất bán cho bà L với số tiền 18.000.000 đồng/m ngang thì sẽ bằng số tiền 360.000.000 đồng chứ không phải là bà L đã trả cho bà T hết số tiền chuyển nhượng đất là 360.000.000 đồng.

Nay bà T đồng ý đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyết sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2019” đã ký kết giữa tôi và bà Nguyễn Thị Mai L là vô hiệu.

Đối với yêu cầu của bà L buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Xuân N phải liên đới trả lại tiền chuyển nhượng đất 360.000.000 đồng bà không đồng ý. Vì, thực tế bà L chỉ mới trả cho bà T được số tiền 165.000.000 đồng do bà L trực tiếp trả tại nhà bà T vào cùng ngày viết giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2019.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước như sau:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Về các đương sự: đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các vấn đề khác giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng và áp dụng pháp luật: Xét thấy, đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai L đứng đơn khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Xuân N theo quy định theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

[2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2019” đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mai L và bà Nguyễn Thị T.

[2.1] Về đối tượng của hợp đồng là Quyền sử dụng đất, diện tích 1240m² (chiều ngang 20m x chiều dài 62m), tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai. Như vậy, tại thời điểm bà L và bà T xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, diện tích đất này chưa được Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định tại Điều 17 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, bà T không được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, 168, 179 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Về chủ thể: Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận tại thời điểm thực hiện giao dịch các chủ thể đều là người thành niên, không bị hạn chế năng lực pháp luật dân sự, không bị mất năng lực hành vi dân sự, do đó, các chủ thể đều có quyền tham gia giao dịch và đều có năng lực hành vi dân sự.

[2.3] Về nội dung, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: “Giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2019” đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Mai L không được các bên thực hiện đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, việc bà T và bà L ký kết “Giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2019” đã vi phạm quy định về hình thức theo các quy định tại Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Như vậy, việc các bên đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng “Giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2019” là trái với quy định của pháp luật về điều kiện, thủ tục chuyển nhượng đất tại điểm a khoản 3 Điều 167, các điều 166, 168, 179 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, việc bà T và bà L ký kết “Giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2019” đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyết sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2019” đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Mai L là vô hiệu. Xét thấy, nội dung thoả thuận giữa các đương sự về việc cùng yêu cầu Tòa án

tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2019 là vô hiệu không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “2. *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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền,...*”. Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Xuân N phải liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 360.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất 360.000.000 đồng cho bà T thành hai lần: Lần 01: Vào lúc 10 giờ ngày 18/7/2019, trả số tiền 165.000.000 đồng tại nhà bà T; Lần 02: Vào lúc 07 giờ ngày 23/7/2019, trả số tiền 195.000.000 đồng. Hội đồng xét xử, xét thấy nguyên đơn cho rằng đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất cho bà T vào các ngày nêu trên nhưng cũng chính nguyên đơn bà L thừa nhận việc thanh toán tiền này không có chứng từ hay người làm chứng để chứng minh cho việc bà đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất cho bà T. Đồng thời, lời trình bày yêu cầu này của nguyên đơn bà L không được phía bị đơn chấp nhận toàn bộ. Bị đơn cho rằng tại thời điểm các bên xác lập “Giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2019” bà L chỉ thanh toán cho bà T số tiền chuyển nhượng đất là 165.000.000 đồng vào ngày 23/7/2019. Hơn nữa, tại giấy chuyển nhượng đất ngày 23/7/2019 chỉ thể hiện các bên thỏa thuận diện tích và giá trị chuyển nhượng đất “*Nay tôi bán cho Nguyễn Thị Mai L với số tiền 20m x 18.000 triệu bằng 360.000.000*” và bà T cho rằng, đó là một mét chiều ngang đất chuyển nhượng cho bà L với số tiền 18.000.000 đồng sẽ bằng số tiền 360.000.000 đồng, không phải là bà L đã trả cho bà T hết số tiền chuyển nhượng đất là 360.000.000 đồng. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể: “1. *Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp,...* 4. *Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.*” nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Xuân N phải liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 360.000.000 đồng cho bà L. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Xuân N phải liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 165.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Mai L.

[4] Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[5] Tại phiên tòa, quan điểm bào chữa của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 40; Điều 147; khoản 1 Điều 184; Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các điều 116, 117, 122, 123, 131, 500, 501 và 502 Bộ Luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào các điều 17, 166, điểm a khoản 3 điều 167, 168, 179 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ngày 23/7/2019” ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mai L và bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Xuân N phải liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 165.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng*) cho bà Nguyễn Thị Mai L.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 8.250.000 đồng bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Xuân N phải chịu.

- Bà Nguyễn Thị Mai L phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 9.750.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019197 ngày 24 tháng 4 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước. Bà L còn phải tiếp tục nộp số tiền 750.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương sự có quyền thoả 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.

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND H. Bù Gia Mập;
- Chi cục THADS H. Bù Gia Mập;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Công