TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:11/2023/DS-ST
Ngày 29/3/2023
"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 A - TỈNH GIA LAI

- TH1nh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Trung Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Duy Phước và Bà Trần Thị Kia.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Ông Lê Minh Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 29/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:71/2022/TLST-DS ngày 03/8/2022 "Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐXXST-DS ngày 08/3/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ Văn H, sinh năm 1967 và bà Trần Thị Ngọc H1, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: 132 HT, Tổ M, phường TS, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Ông H, bà H1, đều có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Kỳ K, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Tổ S, phường AB, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Ông K, bà N, đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Vào ngày 04/7/2016, vợ chồng ông Hồ Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Kỳ K, bà Nguyễn Thị N thửa đất với diện tích là 421,6m^2 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 9, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số CI 881781 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 13/6/2017 tại Tổ C (Nay là Tổ S), phường AB, thị xã A, tỉnh Gia Lai với giá là

240.000.000đ. Vợ chồng ông H, bà H1 đã đặt cọc cho vợ chồng ông K, bà N số tiền 50.000.000đ, số tiền còn lại 190.000.000đ sẽ được trả đủ khi hoàn thành thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Từ khi chuyển nhượng cho đến nay nhiều lần vợ chồng ông H, bà H1 yêu cầu vợ chồng ông K, bà N đưa các loại giấy tờ cũng như GCNQSDĐ, để vợ chồng ông H, bà H1 làm thủ tục sang tên thửa đất đã nhận chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông K, bà N lấy lý do GCNQSDĐ bị thu hồi nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng được cho vợ chồng H, bà H1được. Ông H, bà H1 đã 03 lần khởi kiện, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án thì ông H, bà H1 đã rút đơn khởi kiện để vợ chồng ông K, bà N hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, vợ chồng ông K, bà N nhiều lần lấy lý do GCNQSDĐ bị thu hồi chưa cấp lại nên cho đến nay ông K bà N không thực hiện hợp đồng đã ký. Vì vậy, ông H và bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã A giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc vợ chồng ông K, bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đã ký kết vào ngày 04/7/2016. Nguyên đơn chỉ có một yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không yêu gì khác.

Tại phiên tòa bị đơn ông Võ Kỳ K, bà Nguyễn Thị N trình bày có nội dung như sau: Vào ngày 04/7/2016, vợ chồng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà H1 diện tích là 421,6m^2 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 09, tại Tổ C (Nay là Tổ S), phường AB, thị xã A, tỉnh Gia Lai với giá là 240.000.000đ, vợ chồng tôi đã nhận số tiền 50.000.000đ như nguyên đơn trình bày. Diện tích đất chuyển nhượng đã được UBND thị xã A cấp cấp GCNQSDĐ vào năm 2014 nhưng đã bị thất lạc nên thỏa thuận khi nào làm lại GCNQSDĐ mới thì sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và sang tên diện tích đất nói trên,vợ chồng ông H, bà H1 trả số tiền còn lại.Vợ chồng tôi đã làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cấp lại GCNQSDĐ số CI 881781 ngày 13/6/2017 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 09 nói trên. Sau khi được cấp lại GCNQSDĐ, khoảng năm 2017 vợ chồng tôi có thông báo cho vợ chồng ông ông H, bà H1 đi làm thủ tục sang tên diện tích đất nói trên nhưng ông H bận công việc chưa đi làm thủ tục sang tên được.Sau đó, vợ chồng tôiphát hiện nhà nước giao đất cho người khác xây nhà trên phần đất của vợ chồng tôi nên tôi đem GCNQSDĐ vừa được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp, đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất-Chi nhánh thị xã A, để đối chiếu phần đất nào bị chồng lấn thì đã bị giữ GCNQSDĐ lại cho đến nay. Hiện nay, vợ chồng tôi vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ mới nên không thể thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà H1 được. Vợ chồng tôi vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất các bên đã thỏa thuận nhưng phải chờ khi nào nH1 nước cấp GCNQSDĐ mới thì hai bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Nếu ông vợ chồng H, bà H1 không nhận diện tích đất nữa thì vợ chồng tôi sẽ đồng ý trả lại số tiền 50.000.000đ đã nhận, chứ không ý kiến hay yêu cầu gì.Nếu như vợ chồng ông H, bà H1 không chờ cấp GCNQSDĐ mới được và cũng không nhận lại tiền đã giao mà cứ khởi kiện nhiều lần rồi rút đơn thì vợ chồng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng Tòa án nhân dân thị xã A đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về hình thức. Các bên chỉ lập văn bản viết tay mà chưa được phép của cơ quan có thẩm quyền, chưa làm thủ tục và đăng ký tại cơ quan cấp có thẩm quyền. Hiện nay, diện tích đất của ông K, bà N vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp lại GCNQSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H, bà H1 cũng không trực tiếp sử dụng mà diện tích đất chuyển nhượng vẫn do ông K và bà N sử dụng cho đến nay. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 và ông K, bà N không đảm bảo điều kiện về hình thức giao dịch theo quy định. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu, nên yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1 không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/7/2016 giữa ông Hồ Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Võ Kỳ K, bà Nguyễn Thị N. Đối với số tiền ông Võ Kỳ K, bà Nguyễn Thị Nđã nhận của ông Hồ Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1, vì không có yêu cầu nên không có cơ sở để xem xét. Khi đương sự có yêu cầu thì sẽ giải quyết bằng một vụ án khác. Về án phí: Buộc nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ ánđã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Hồ Văn H và bà Trần Thị Ngọc H1 khởi kiện đối với ông Võ Kỳ K, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Tổ S, phường AB, thị xã A, tỉnh Gia Lai về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Võ Kỳ K, bà Nguyễn Thị N theo "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 04/7/2016 thì các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện đầy đủ về thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Cụ thể, khi thực hiện chuyển nhượng đất các bên chỉ lập văn bản viết tay mà chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không có công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức, trình tự, thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận tại thời điểm giao dịch giá thửa đất là 240.000.000đ, sau khi các bên giao dịch thì chưa thực hiện đầy đủ về nghĩa vụ trong giao dịch, chưa thực hiện việc giao, nhận diện tích đất đã chuyển nhượng và việc giao, nhận tiền chỉ được 50.000.000đ. Như vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 117, các Điều 122, Điều 129, Điều 500 và Điều

502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, Điều 170của Luật Đất đai năm 2013 thì "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 04/7/2016 giữa các bên là vô hiệu.

[3] Về diện tích đất các bên giao dịch chuyển nhượng: Theo lời khai của nguyên đơn cũng như lời khai của bị đơn tại phiên tòa thì diện tích đất các bên đã giao dịch chuyển nhượng theo "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 04/7/2016, nằm trong GCNQSDĐ số CI 881781 cấp ngày 13/6/2017 cho ông Võ Kỳ K, bà Nguyễn Thị N thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 09, tại Tổ C (Nay là Tổ S), phường An Bình, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Qua thu thập tài liệu, chứng cứ xác định GCNQSDĐ số CI 881781 cấp ngày 13/6/2017 cho ông Võ Kỳ K, bà Nguyễn Thị N thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 09, tại Tổ C (Nay là Tổ S), phường AB, thị xã A, tỉnh Gia Lai đã bị thu hồi theo Quyết định số 205/QĐ-STNMT ngày 07/10/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai với lý do là GCNQSDĐ đã cấp không đúng diện tích đất, không đúng nguồn gốc sử dụng đất. Vì thế, GCNQSDĐ số CI 881781 ngày 13/6/2017 đã cấp cho ông K, bà N nói trên không còn giá trị pháp lý, chấm dứt các giao dịch về quyền sử dụng đấttheo quy định của pháp luật. Tại văn bản số 11/UBND-TNMT ngày 06/01/2022 và Văn bản số 170/UBND-TNMT ngày 13/02/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai cung cấp cho Tòa án thì hiện nay, ông Võ Kỳ K và bà Nguyễn Thị N chưa được cấp lại GCNQSDĐ thửa đất số 23, tờ bản đồ số 09, tại Tổ C (Nay là Tổ S), phường AB, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Do đó, ông Võ Kỳ K, bà Nguyễn Thị N không được thực hiện các quyền của người sử dụng đất khi chưa có GCNQSDĐ theo quy định tại Điều 168, Điều 188của Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, ông Hồ Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã A giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng ông K, bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượngquyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 04/7/2016 là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Từ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với số tiền ông Võ Kỳ K, bà Nguyễn Thị N đã nhận của ông Hồ Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1 sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu của đương sự.

[5] Về án phí: Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận. Như vậy, ông Hồ Văn H và bà Trần Thị Ngọc H1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch là: 300.000đồng. Ông Võ Kỳ K, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, khoản 1 Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 129, 500 vàĐiều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, các Điều 168 Điều 170 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 04/7/2016 giữa ông Hồ Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1 và ông Võ Kỳ K, bà Nguyễn Thị N.

- Về án phí: Nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0011836 ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai. Ông Hồ Văn H,bà Trần Thị Ngọc H1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (Ngày 29/3/2023), các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Gia Lai;
-VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX.A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VP.

Mai Trung Toàn