TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG NĂNG** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 21/2023/DS-ST
Ngày 28 tháng 4 năm 2023
Về 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 KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Cảnh Toàn.**

Các hội thẩm nhân dân: Bà **Nguyễn Thị Chinh** và ông **Y Míp Niê.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Mậu Tuân** – Thư ký Toà án nhân dân huyện Krông Năng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng tham gia phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Thủy** – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, tại Toà án nhân dân huyện Krông Năng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2022/TLST-DS ngày 19/10/2022, về 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 23/3/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2023/QĐST-DS ngày 14/4/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phan Ngọc Tr.
Địa chỉ: Buôn T, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
Có mặt.
- Bị đơn: Ông Lê Văn Th, bà Võ Thị Kh.
Địa chỉ: thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
Ông Th có mặt, bà Kh vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn anh Phan Ngọc Tr trình bày: Ngày 30/9/2021, tôi và vợ chồng ông Lê Văn Th, bà Võ Thị Kh thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận trong giấy sang nhượng đất, tôi nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 222m2 (ngang 6m x dài 37m) với giá

96.000.000 đồng. Vị trí tứ cận lô đất: Đông giáp đường nhựa, Tây giáp đất ông Trọng, Bắc giáp đất anh Lanh, Nam giáp đất anh Siêng.

Tôi đã đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng và tất cả các thủ tục, giấy tờ thì ông Lê Văn Th, bà Võ Thị Kh có trách nhiệm hoàn tất và thỏa thuận thời hạn 30 ngày thì hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi sẽ thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, đến nay thì ông Th, bà Kh không thực hiện đúng thỏa thuận, không thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

Nay tôi yêu cầu ông Lê Văn Th, bà Võ Thị Kh tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi. Trường hợp ông Th, bà Kh không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu ông Th, bà Kh trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 100.000.000 đồng.

- Tại bản tự khai, bị đơn ông Lê Văn Th và bà Võ Thị Kh trình bày: Gia đình tôi có mua bán đất với anh Phan Ngọc Tr diện tích 6m x 30m = 180m2 với giá 96.000.000 đồng và anh Tr đã thanh toán 60.000.000 đồng. Hai bên thống nhất làm thủ tục xong thì trả số tiền 36.000.000 đồng còn lại và phí thổ cư theo quy định của nhà nước. Trong khi mua bán thì chúng tôi có nói đất nông nghiệp nên không hẹn cụ thể. Nay anh Tr không muốn mua thì chúng tôi đồng ý sẽ hoàn trả lại số tiền 60.000.000 đồng đã nhận. Nếu anh Trung tiếp tục mua thì chúng tôi sẽ làm đất thổ cư xong rồi sẽ tách thửa, khi đó mới ra công chứng được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn anh Phan Ngọc Tr đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông Th, bà Kh phải làm thủ tục sang tên thửa đất đã nhận chuyển nhượng. Trường hợp không sang tên thì đề nghị hoàn trả số tiền đã nhận 60.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lê Văn Th thừa nhận và đồng ý các bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp không tiếp tục hợp đồng thì đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 60.000.000 đồng và hậu quả hợp đồng vô hiệu thì theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng phát biểu:

Về tố tụng: Toà án đã thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng và đủ tư cách các đương sự. Tại phiên toà, Thẩm phán điều hành trình tự theo đúng thủ tục, đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung tranh chấp: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Ngọc Tr. Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự để tuyên bố "Giấy sang nhượng đất" ký ngày 30/9/2021 giữa anh Phan Ngọc Tr với ông Lê Văn Th là vô hiệu. Ông Lê Văn Th và bà Võ Thị Kh phải hoàn trả cho anh Phan Ngọc Tr số tiền đã nhận 60.000.000 đồng và xử lý hậu quả của hợp đồng vô

hiệu mức độ lỗi ngang nhau, tỷ lệ 50/50 để xử lý theo quy định. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà. Căn cứ vào ý kiến của đương sự tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau :

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật: Ngày 04/10/2022, anh Phan Ngọc Tr làm đơn khởi kiện với yêu cầu ông Lê Văn Th, bà Võ Thị Kh phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" đã ký ngày 30/9/2021. Trường hợp ông Th, bà Kh không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường với số tiền 100.000.000 đồng. Quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp về hợp đồng dân sự (tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Lê Văn Th, bà Võ Thị Kh cư trú tại thôn T, xã C, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, xác định vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Toà án nhân dân huyện Krông Năng.

[1.3] Bị đơn bà Võ Thị Kh mặc dù đã được tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo quy định nhưng đều vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Giữa anh Phan Ngọc Tr với ông Lê Văn Th có ký "Giấy sang nhượng đất" ngày 30/9/2021, với nội dung: Gia đình ông Lê Văn Th có một lô đất mặt tiền tại thôn T – xã C – huyện K – tỉnh Đắk Lắk sang nhượng cho anh Phan Ngọc Tr 6m x 16.000.000 đồng = 96.000.000 đồng, đã thanh toán 60.000.000 đồng. Như vậy, các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập văn bản, nhưng không công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thưc của hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự (BLDS).

[2.2] Về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo nội dung "Giấy sang nhượng đất" ngày 30/9/2021 thì không ghi cụ thể về diện tích chuyển nhượng, số thửa, tứ cận các cạnh…

Mặt khác, diện tích đất mà các bên chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 131, tờ bản đồ 49, có diện tích 962,3m2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 728159 ngày 08/12/2007 (nay là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 000463 ngày 16/12/2021) mang tên ông Lê Văn T.

Ngày 30/9/2021, ông Lê Văn Th chuyển nhượng một phần diện tích cho anh Phan Ngọc Tr nhưng thửa đất đã cấp cho ông Lê Văn T. Ngày 05/10/2021, ông Lê Văn T mới ủy quyền cho ông Lê Văn Th được làm thủ tục chuyển nhượng… Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng thì đã vi phạm điều cấm của pháp luật.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 30/9/2021 giữa ông Lê Văn Th với anh Phan Ngọc Tr bị vô hiệu tại thời điểm ký kết do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm hình thức giao dịch và vi phạm điều cấm của luật, theo quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều Điều 122 và Điều 123 BLDS. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 30/9/2021 là vô hiệu, buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể là ông Lê Văn Th, bà Võ Thị Kh phải hoàn trả cho anh Phan Ngọc Trung số tiền 60.000.000 đồng.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Mặc dù biết đất mang tên của ông Lê Văn T và chưa có sự ủy quyền của ông T là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng ông Lê Văn Th vẫn tự ý chuyển nhượng; anh Phan Ngọc Tr không tìm hiểu về nguồn gốc thửa đất, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng hay chưa và đã cấp cho ai? Nên hai bên đều có lỗi như nhau và mức độ lỗi là 50/50.

Anh Phan Ngọc Tr đã thực hiện được số tiền 60.000.000 đồng/ số tiền theo giá thỏa thuận chuyển nhượng là 96.000.000 đồng = tỷ lệ hợp đồng 62,5%. Theo biên bản định giá tài sản theo giá thị trường thời điểm hiện nay đối với diện tích đất có giá 156.000.000 đồng x 62,5% là tỷ lệ đã thực hiện hợp đồng = 97.500.000 đồng. Như vậy, anh Phan Ngọc Tr đã thực hiện được 62,5% của giá trị hợp đồng và định giá tại thời điểm là 97.500.000 đồng – 60.000.000 đồng đã thực hiện tại thời điểm chuyển nhượng = 37.500.000 đồng và xét mức độ lỗi là 50/50 nên mỗi bên phải chịu thiệt hại là 18.750.000 đồng. Buộc ông Lê Văn Th, bà Võ Thị Kh phải bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu số tiền là 18.750.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Th với anh Phan Ngọc Tr là vô hiệu và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của cả hai bên là như nhau (50/50). Như vậy, ông Th và anh Tr đều phải chịu chi phí tố tụng bằng nhau. Chi phí cho việc xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 3.000.000 đồng và số tiền này đã được anh Phan Ngọc Tr nộp tạm ứng cho việc xem xét, thẩm định và định giá. Ông Lê Văn Th phải hoàn trả cho anh Phan Ngọc Tr số tiền 1.500.000 đồng mà anh Tr đã nộp để thực hiện việc xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Văn Th, bà Võ Thị Kh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn anh Phan Ngọc Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

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, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều Điều 122, Điều 123, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Ngọc Tr.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 30/9/2021 giữa ông Lê Văn Th với anh Phan Ngọc Tr là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê Văn Th, bà Võ Thị Kh phải trả cho anh Phan Ngọc Tr số tiền 78.750.000 đồng, trong đó: tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 60.000.000 đồng + khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 18.750.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

1.3. Về chi phí tố tụng: Anh Phan Ngọc Tr phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng đã nộp. Anh Phan Ngọc Tr được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 1.500.000 đồng, sau khi đã thu được từ ông Lê Văn Th.

Buộc ông Lê Văn Th phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản, để trả lại cho anh Phan Ngọc Tr.

1.4. Về án phí: Ông Lê Văn Th, bà Võ Thị Kh phải chịu 3.937.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Phan Ngọc Tr số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009269 ngày 11/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

2. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

3. Trường hợp bản án, quyết định 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 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 dân sự thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND huyện Krông Năng;*
- *Chi cục THADS Krông Năng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HSVA, VPTA.*

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên tòa

(Đã ký)

Trần Cảnh Toàn