

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÙ NINH
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 05/2020/DS-ST
Ngày 31-8-2020
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 PHÙ NINH, TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hoa
2. Ông Nguyễn Mạnh Hùng

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lương Anh Tuấn- Thư ký Tòa án
Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Thủy- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú
Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2020/TLST-DS ngày 13
tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/QĐXXST-DS ngày 13/7/2020 và quyết
định hoãn phiên tòa ngày 31/7/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1975; trú tại: Khu 6, xã P, huyện
N, tỉnh Phú Thọ, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tạ Hồng C -
Luật sư Văn phòng luật sư P và cộng sự, Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ, có mặt;

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1970; trú tại: Khu 6, xã P, huyện N,
tỉnh Phú Thọ, có mặt;

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Anh Đào Minh T1, sinh năm 1969; trú tại: Khu 7, thị trấn Phong Châu, huyện
Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ;

- Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1969; Khu 7, thị trấn Phong Châu, huyện Phù
Ninh, tỉnh Phú Thọ;

- Anh Nguyễn Việt T3, sinh năm 1979; trú tại: Khu 6, xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ.
- Anh Nguyễn Duy K, sinh năm 2001; trú tại: Khu 6, xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ.

(Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 15/4/2006, chị và anh Nguyễn Văn L có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất ở tại đồi Gò Sốc xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ có chiều rộng 5m, chiều dài 20m, tổng diện tích là 100m². Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với số tiền là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) nhưng trong giấy chuyển nhượng chỉ ghi 10.000.000đ (Mười triệu đồng) nhằm giảm tiền thuế chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng có sự chứng kiến của anh Đào Minh T1. Hai bên chỉ viết giấy mà không làm các thủ tục pháp lý theo đúng quy định của pháp luật. Nay chị yêu cầu anh L phải thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất đã giao dịch cho chị. Nếu anh L không đồng ý thì anh L phải trả số tiền tương đương với giá trị của thửa đất tại thời điểm hiện tại.

Bị đơn anh Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 15/4/2006, anh có vay của chị Nguyễn Thị T số tiền 10.000.000đ. Trong lúc vay chị T có yêu cầu anh viết giấy bán đất để làm bằng nên anh đã viết. Thực tế anh vay tiền để sửa nhà, không bán đất cho chị T. Anh đồng ý trả cho chị T số tiền đã vay là 10.000.000đ cùng lãi suất phát sinh.

Về nguồn gốc thửa đất hai bên đang tranh chấp là vào ngày 15/3/2001 anh được UBND xã Phú Lộc làm thủ tục bàn giao đất cho anh làm nhà ở, anh có các giấy tờ chứng minh là phiếu thu tiền đất và Biên bản giao đất làm nhà ở. Thửa đất này hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh sinh sống trên thửa đất này từ năm 2000 có nhà, năm 2006 anh vay của chị T 10.000.000đ để xây thêm phần bếp.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh T1, chị T2, anh T3, anh K đều khẳng định quá trình mua bán đất là có, số tiền mua bán đất tại thời điểm đó là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) nhưng do chị T và anh L thống nhất viết số tiền mua bán là 10.000.000đ để khi nộp thuế không phải đóng thuế cao. Nhưng đó chỉ là lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà không có chứng cứ nào để chứng minh và thực tế khi giao tiền cho anh L thì mọi người lại không trực tiếp để chứng kiến việc giao tiền này.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh L là vô hiệu. Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi từ phía anh L là chủ yếu vì anh L biết việc đất của mình chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn bán.

Ngoài ra, luật sư nhất trí với giá mà Hội đồng định giá đã định giá với diện tích đất 100m² đất đang tranh chấp là 159.600.000đ. Đối với tiền chi phí tố tụng là thẩm định và định giá tài sản đề nghị mỗi bên chịu một nửa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX: áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các Điều 123; 129; 131; 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 100m² đất gồm (chiều rộng 5m; chiều dài 20m) giữa chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn L ngày 15/4/2006. Buộc anh Lợi phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị T số tiền 84.800.000đ; Về chi phí tố tụng chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự mỗi bên chịu ½. Buộc anh L chịu án phí 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 thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, quan điểm của luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Chị Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn L trả lại cho chị diện tích đất đã mua bán hoặc nếu không trả đất thì phải thanh toán trị giá bằng tiền tương đương với giá trị của thửa đất tại thời điểm hiện tại. Do đó, đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ giải quyết, xét xử là đúng thẩm quyền.

[2]. Về nội dung:

- *Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên thấy rằng:*

Ngày 15/4/2006 giữa chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn L có chuyển nhượng lại cho nhau 5 mét đất mặt tiền và sâu 20 mét đất, tổng là 100m² đất tại khu vực đồi G, hai bên đã viết giấy chuyển nhượng cho nhau với giá 10.000.000đ (Mười triệu đồng), có sự chứng kiến của anh Đào Minh T1. Nhưng sau khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy cho nhau mà không đến UBND xã Phú Lộc hay đến bất kỳ phòng công chứng nào để chứng thực về việc mua bán trên. Theo quy định của Luật đất đai, khi mua bán chuyển nhượng đất cho nhau thì đất đó phải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng trong việc mua bán giữa chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn L khi giao dịch mua bán thì diện tích đất của anh Nguyễn Văn L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất mới chỉ được giao để làm nhà ở với diện tích đất 300m² tại đồi G. Nay chị T yêu cầu anh L phải thực hiện việc chuyển nhượng

thửa đất trên, phía ông L không đồng ý với yêu cầu của chị T mà chỉ đồng ý trả lại cho chị T số tiền 10.000.000đ và lãi phát sinh theo quy định của Ngân hàng từ năm 2006 đến nay.

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/4/2006 nêu trên thì xét về tính hợp pháp, đây là giao dịch dân sự giữa anh L và chị T được xác lập bằng văn bản do anh L viết tay và chưa được công chứng, chứng thực việc mua bán này, do thời điểm phát sinh giao dịch là năm 2006 vì vậy áp dụng Luật đất đai năm 2003 và được quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 được thực hiện các quyền chuyển nhượng theo quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 127 Luật đất đai 2003 và khoản 4 Điều 146, Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai. Vì vậy hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải bằng văn bản và phải có chứng nhận của công chứng nhà nước và được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất mới phát sinh hiệu lực.

Nội dung trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị T chỉ thể hiện việc anh L chuyển nhượng cho chị T diện tích đất chiều rộng 5m, chiều dài 20m tại đồi G, xã P, huyện N, tỉnh Phú Thọ mà không nêu rõ vị trí, mốc giới cụ thể. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã đi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì đã xác định được hiện trạng và mốc giới của thửa đất trên, tuy nhiên chưa xác định được mảnh đất đang tranh chấp nằm tại thửa đất nào, tờ bản đồ số bao nhiêu.

Về nguồn gốc diện tích đất 100m² đang tranh chấp nằm trong thửa đất 300m² thuộc khu vực Đồi G anh L được giao năm 2001 theo biên bản giao đất ngày 15/3/2001 của UBND xã P có kèm theo sơ đồ mốc giới. Mảnh đất trên hiện nay anh L vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh L đã vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 phải đáp ứng các điều kiện là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn L đã vô hiệu kể từ hai bên ký kết hợp đồng, do anh L không đủ điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đó là mua bán khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung ký kết của hợp đồng cũng vi phạm và thực tế khi mua bán hai bên cũng chưa tiến hành bàn giao đất.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét về nguyên nhân, phần lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì xác định cả hai bên đều có lỗi như nhau nên cả hai bên đều phải chịu trách nhiệm với lỗi của mình. Đối với số tiền đã chuyển nhượng cho nhau trong hợp đồng giữa chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn L là 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Quá trình giải quyết vụ án chị T yêu cầu Tòa án lấy lời khai của một số nhân

chứng mà chị cho rằng họ biết về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh L. Tuy nhiên những người trên đều cho rằng họ chỉ biết việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và anh L còn khoản tiền mà hai bên thanh toán cụ thể cho nhau anh Đào Minh T1 và chị Nguyễn Thị T2 (là anh rể và chị gái của anh L cũng như chị T) cho rằng số tiền mua bán đất thực tế là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) nhưng không có căn cứ chứng minh về việc giao nhận tiền như trên. Đối với anh Nguyễn Việt T3 (là em trai anh L và chị T) thì cho rằng anh có biết việc mua bán đất giữa hai người nhưng còn nội dung về việc giao tiền và số tiền cụ thể bao nhiêu anh không biết.

Tại phiên tòa, cả anh Nguyễn Văn L cũng như chị Nguyễn Thị T lại cho rằng khi mua bán chỉ có anh T1 và chị T2 ở đó. Như chị T trình bày là xuất phát từ việc anh T1 và chị T2 mua bán đất của anh Lợi, hai bên đã trả tiền đủ cho nhau, nhưng do anh T1 và chị T2 không có nhu cầu sử dụng nên bán lại cho chị T với giá 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) và anh T1, chị T2 là người đem tiền đến cho chị T trả tiền cho anh L. Vậy vấn đề đặt ra là anh T1 và chị T2 đã trả đủ tiền cho anh L, mà nay chị T lại phải trả số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) cho anh L. Nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận số tiền mà chị T cho rằng đã thanh toán cho anh L là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Hội đồng xét thấy chỉ chấp nhận số tiền mua bán đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thì thửa đất tranh chấp có giá là 159.600.000đ (Một trăm năm mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng). Các bên đã được Tòa án thông báo về kết quả định giá nhưng đều không có ý kiến gì. Do các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên anh L phải trả cho chị T số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Đối với số tiền 149.600.000đ còn lại do xem xét cả hai đều có lỗi như nhau nên anh Lợi còn phải thanh toán cho chị Tám số tiền tương đương với 1/2 giá trị thửa đất là 74.800.000đ. Như vậy, số tiền anh L phải thanh toán cho chị T là 84.800.000đ (Tám tư triệu tám trăm nghìn đồng).

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh tại phiên tòa là hoàn toàn phù hợp pháp luật.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

- Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị T yêu cầu anh Nguyễn Văn L chịu ½ chi phí tố tụng gồm (chi phí thẩm định, định giá và đo đạc). Anh L nhất trí nộp ½ chi phí tố tụng về thẩm định, định giá và đo đạc là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng chẵn).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 123; 129; 131; 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100m² gồm (chiều rộng 5m, chiều dài 20m) tại đôi G, xã P, huyện N giữa chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn L là vô hiệu.

2. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc anh Nguyễn Văn L phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị T số tiền 84.800.000đ (Tám mươi tư triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Chị Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho chị Nguyễn Thị T 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002314 ngày 10/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Phú Thọ.

- Anh Nguyễn Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và án phí đối với số tiền phải thanh toán cho chị Tám là 4.240.000đ (Bốn triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng); tổng cộng là 4.540.000đ (Bốn triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Anh Nguyễn Văn L phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị T số tiền chi phí tố tụng là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng chẵn).

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo để đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử theo thủ tục phúc thẩm; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

“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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phù Ninh;
- Chi cục THA huyện Phù Ninh;
- Lưu HS, AV.

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

Phạm Hồng Vân