

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 11/2024/DS-ST

Ngày: 24 – 01 – 2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Tiến

2. Ông Nguyễn Văn Mua

Thư ký phiên tòa: Bà Sơn Thị Chanh Thu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Thuý Liễu – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 122/2023/QĐXXST – DS ngày 08 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2024/QĐST – DS, ngày 05 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1964 (Có mặt)

Nơi cư trú: **ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.**

- Bị đơn: 1/ Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1969 (Chồng) (Vắng mặt)

2/ Bà **Nguyễn Thị Tuyết H**, sinh năm 1975 (Vợ) (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: **ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.**

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: **Khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Văn Hoàng H1** – Chức vụ: Chi cục trưởng.

2/ Bà **Trịnh Thị N**, sinh năm 1962 (Vợ ông **D**) (Có mặt).

Nơi cư trú: **ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14/02/2023 quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **Nguyễn Văn D** trình bày:

Vào ngày 21/11/2010, vợ chồng ông **Nguyễn Văn L**, bà **Nguyễn Thị Tuyết H** có bán cho ông **Nguyễn Văn D**, bà **Trịnh Thị N** phần đất tại thửa 574 (thửa mới 115), diện tích 5.490m² (diện tích đo đạc thực tế 6.014,9m²), tờ bản đồ số 6 (Tờ bản đồ mới 25), đất tọa lạc **ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long**, do ông **Nguyễn Văn L** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 165.000.000đồng. Ông **D**, bà **N** đã giao đủ tiền cho ông **L**, bà **H** và nhận đất canh tác từ năm 2010 cho đến nay. Lúc mua bán có làm giấy tay, không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chưa làm thủ tục sang tên qua vợ chồng ông **D**, bà **N** lý do là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **L** đang thế chấp vay ngân hàng, còn ngân hàng nào thì ông **D** không biết.

Nay **D** yêu cầu ông **L**, bà **H** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên qua cho ông **Nguyễn Văn D**, bà **Trịnh Thị N** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp ông **L**, bà **H** không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông **L**, bà **H** phải trả cho ông **D**, bà **N** số tiền là 70.000.000đồng/1.000m² thành tiền là 421.043.000đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông **Nguyễn Văn L**, bà **Nguyễn Thị Tuyết H** vắng mặt, tại biên bản hoà giải ngày 04/12/2023, ông **L** trình bày:

Ông **L**, bà **H** thừa nhận vào ngày 21/11/2010 có chuyển nhượng cho ông **D**, bà **N** phần đất tại thửa 574 (thửa mới 115), diện tích 5.490m² (diện tích đo đạc thực tế 6.014,9m²), tờ bản đồ số 6 (Tờ bản đồ mới 25), đất tọa lạc **ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long**, do ông **Nguyễn Văn L** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 165.000.000đồng. Ông **D**, bà **N** đã giao đủ tiền cho ông **L**, bà **H** và nhận đất canh tác từ năm 2010 cho đến nay.

Lý do ông **L**, bà **H** không làm thủ tục sang tên cho ông **D**, bà **N** là do bận nhiều việc với không có tiền làm thủ tục sang tên cho ông **D**, bà **N**. Đến khoảng 2017, thì ông **L**, bà **H** thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 574 (thửa mới 115), diện tích 5.490m² (diện tích đo đạc thực tế 6.014,9m²), tờ bản đồ số 6 (Tờ bản đồ mới 25), đất tọa lạc **ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long**, do ông **Nguyễn Văn L** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản khác cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh C1** với số tiền là 2.000.000.000đồng. Hiện nay ông **L**, bà **H** chưa thanh toán cho Ngân hàng nên ngày 23/3/2022 **Ngân hàng Thương mại cổ phần C** đã khởi kiện ông **L**, bà **H**. Tòa án nhân dân huyện Tam Bình nhận đơn giải quyết hoà giải thành đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 13/2022/QĐST – DS ngày 05/7/2022 và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình ra Quyết định số 18/QĐ-CCTHADS ngày 12/4/2023 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Nay ông **L**, bà **H** đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên qua cho ông **Nguyễn Văn D**, bà **Trịnh Thị N** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp ông **L**, bà **H** không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông **L**, bà **H** đồng ý trả cho ông **D**, bà **N** số tiền là 70.000.000đồng/1.000m² thành tiền là

421.043.000đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình có ý kiến như sau;

Căn cứ các Điều 21, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 161; Điều 162; Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự Điều 203 Luật đất đai năm 2014; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 500, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

1. Vô hiệu “Tờ sang nhượng đất” ngày 21/11/2010 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Thị N với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tuyết H.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tuyết H có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Thị N số tiền 421.043.000đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị thi hành án chưa thi hành án xong thì phải chịu thêm phần lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với khoản thời gian chưa thi hành án xong.

2. Về chi phí khảo sát, định giá tài sản: Ông L phải chịu là 4.000.000đồng. Ông D đã nộp 4.000.000đồng. Được khấu trừ vào số tiền ông D đã nộp là 7.500.000đồng nên được nhận lại số tiền còn thừa là 3.500.000đồng (đã nhận xong). Buộc ông L có trách nhiệm hoàn lại cho ông D số tiền 4.000.000đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông L, bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.841.720đồng.

- H2 lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số No 0011534 ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không có yêu cầu nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tại thửa 574 (thửa mới 115), diện tích đo đạc thực tế 6.014,9m², tờ bản đồ số 6 (Tờ bản đồ mới 25), đất tọa lạc ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tài sản tranh chấp là bất động sản và bị đơn ở huyện T nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn L đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và Bà Nguyễn Thị Tuyết H có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L, bà H. Ông Văn Hoàng H1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng

mặt ông H1.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn D yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tuyết H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 574 (thửa mới 115), diện tích 5.490m² (diện tích đo đạc 6.014,9m²), tờ bản đồ số 6 (Tờ bản đồ mới 25), đất tọa lạc ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp ông L, bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L, bà H phải trả cho ông D, bà N số tiền là 70.000.000đồng/1.000m² thành tiền là 421.043.000đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Xét “tờ sang nhượng đất” ghi ngày 21/11/2010:

Ngày 21/11/2010, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tuyết H đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Thị N với giá 165.000.000đồng. Khi chuyển nhượng các bên có lập văn bản nhưng không công chứng hoặc chứng thực, không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, đăng ký biến động là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất” và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Mặt khác, năm 2017 ông Nguyễn Văn L thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C và đã được Tòa án nhân dân huyện Tam Bình giải quyết bằng một Quyết định số 13/2022/QĐCNHGT – DS ngày 05/7/2022. Do đó, đã đủ căn cứ chứng minh “Tờ sang nhượng đất” ngày 21/11/2010 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do “Tờ sang nhượng đất” ngày 21/11/2010 bị vô hiệu nên xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, 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. Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn D yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tuyết H, phải trả cho ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Thị N số tiền là 70.000.000đồng/1.000m² tương đương với phần diện tích đất mà ông Nguyễn Văn D đã mua phần đất tại thửa 574 (thửa mới 115), diện tích đo đạc thực tế 6.014,9m², tờ bản đồ số 6 (Tờ bản đồ mới 25), đất tọa lạc ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành tiền là 421.043.000đồng. Ông Nguyễn Văn L đồng ý hoàn lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền là 421.043.000đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tuyết H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Thị N số tiền là 421.043.000đồng.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn

Văn L là có căn cứ.

[2.1]. Vô hiệu “Tờ sang nhượng đất” ngày 21/11/2010 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Thị N với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tuyết H.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tuyết H có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Thị N số tiền 421.043.000đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị thi hành án chưa thi hành án xong thì phải chịu thêm phần lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với khoản thời gian chưa thi hành án xong.

[2.2]. Về chi phí khảo sát, định giá tài sản: Ông L phải chịu là 4.000.000đồng. Ông D đã nộp 4.000.000đồng. Được khấu trừ vào số tiền ông D đã nộp là 7.500.000đồng nên được nhận lại số tiền còn thừa là 3.500.000đồng (đã nhận xong). Buộc ông L có trách nhiệm hoàn lại cho ông D số tiền 4.000.000đồng.

[2.3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông L, bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là $\{20.000.000\text{đồng} + 4\% (421.043.000\text{đồng} - 400.000.000\text{đồng})\} = 20.841.720\text{đồng}$.

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số No 0011534 ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

[2.4]. Đối với quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên Tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 21, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 161; Điều 162; Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự Điều 203 Luật đất đai năm 2014; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 500, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

Tuyên xử:

1. Vô hiệu “Tờ sang nhượng đất” ngày 21/11/2010 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Thị N với ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tuyết H đối với phần đất thửa 574 (thửa mới 115), diện tích đo đạc thực tế 6.014,9m², tờ bản đồ số 6 (Tờ bản đồ mới 25), đất tọa lạc ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, do ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tuyết H có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn D, bà Trịnh Thị N số tiền 421.043.000đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị thi hành án chưa thi hành án xong thì phải chịu thêm phần lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với khoản thời gian chưa thi hành án xong.

2. Về chi phí khảo sát, định giá tài sản: Ông L phải chịu là 4.000.000đồng. Ông D đã nộp 4.000.000đồng. Được khấu trừ vào số tiền ông D đã nộp là 7.500.000đồng nên được nhận lại số tiền còn thừa là 3.500.000đồng (đã nhận xong).

Buộc ông **L** có trách nhiệm hoàn lại cho ông **D** số tiền 4.000.000đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **L**, bà **H** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.841.720đồng.

- Hoàn lại cho ông **Nguyễn Văn D** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số No 0011534 ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

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 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.

Báo cho các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trần Thị Hồng Chi