

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Số: 74/2023/DS-ST

Ngày: 11-8-2023

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 THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Sơn Tây

Ông Nguyễn Thanh Cần

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 150/2023/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: 63/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1967;

Địa chỉ thường trú: Thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ tạm trú: Tổ X, khu phố Z, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

2. Bà Trần Thanh N, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ X, khu phố Z, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1978.

Địa chỉ: tổ F, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982.

Địa chỉ thường trú: Khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương;
địa chỉ liên hệ: khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Năm 2018, qua môi giới thì ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thanh N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn A phần đất diện tích 80m² (dài 16m, rộng 05m), thuộc một phần thửa đất 626, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại phường T, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương với trị giá là 320.000.000 đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01461 do Ủy ban nhân dân thành phố Tân Uyên cấp ngày 28/03/2012 do bà Nguyễn Thị M đứng tên.

Khi giao dịch mua phần đất này, ông A nói bà M chuyển nhượng hết thửa đất và ông A tách ra từng phần đất để chuyển nhượng nên không thể tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại văn phòng công chứng được, nếu mua – bán thì lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại. Bà N từ trước đến nay không có giao dịch mua bán đất nên không hiểu về giá trị của vi bằng trong trường hợp chuyển nhượng đất nên ngày 12/4/2018, bà N đặt cọc mua đất cho ông A số tiền 20.000.000 đồng trên số tiền mua 80m² đất là 320.000.000 đồng. Ngày 17/4/2018, bà N và ông A cùng đến văn phòng Thừa phát lại thành phố Thủ Dầu Một để lập Vi bằng. Bà N đã thanh toán đủ số tiền 320.000.000 đồng cho ông A được ghi nhận theo Vi bằng số 497/2018/VB-TPL.TDM ngày 17/4/2018. Cùng ngày 17/4/2018, bà N và ông A có lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi giao dịch mua bán, bà N được ông A giao đất, bà N không rào lại ranh đất và cũng chưa sử dụng đến. Vì chưa có điều kiện xây dựng nhà ở, nên tháng 08/2019 ông Nguyễn Văn H có hỏi mua phần đất trên, bà N đồng ý chuyển nhượng lại cho ông H với số tiền như mua của ông A là 320.000.000 đồng. Hai bên thống nhất lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất và làm vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố Thủ Dầu Một tại Bình Dương vào ngày 22/8/2019. Hai bên thỏa thuận, ông T và bà N chuyển nhượng cho ông H phần đất diện tích 80m² (dài 16m, rộng 05m), thuộc một phần thửa đất 626, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại phường Thái Hoà với trị giá là 320.000.000 đồng. Sau khi ký văn bản thỏa thuận, ông H đã thanh toán cho ông T, bà N số tiền 320.000.000 đồng tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố Thủ Dầu Một. Ngày 22/8/2019, tại phường T, thành phố T, ông T, bà N và ông H lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cũng như khi mua đất do ông A chuyển nhượng, bà N, ông T giao khu đất có diện tích 80m² cho ông H. Đối với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá thì phía ông T, bà N thống nhất, không có ý kiến gì.

Do đó, ông T, bà N có yêu cầu giải quyết:

Yêu cầu tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018 giữa ông Nguyễn Văn A và bà Trần Thanh N;

Yêu cầu ông Nguyễn Văn A trả cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thanh N tổng số tiền 320.000.000 đồng.

Ông T, bà N xin rút một phần yêu cầu về việc buộc ông A thanh toán tiền lãi tính từ ngày 22/8/2019 đến ngày xét xử với mức lãi suất 10%/năm, với số tiền 104.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thanh N tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo đó, hai bên thống nhất lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất và làm vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố Thủ Dầu Một vào ngày 22/8/2019. Hai bên thỏa thuận, ông Nguyễn Ngọc T và bà Trần Thanh N chuyển nhượng cho ông H phần đất diện tích 80m² (dài 16m, rộng 05m), thuộc một phần thửa đất 626, tờ bản đồ số 15, tại phường Thái Hoà với giá là 320.000.000 đồng. Sau khi ký văn bản thỏa thuận, ông H đã thanh toán cho ông T, bà N số tiền 320.000.000 đồng tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố Thủ Dầu Một. Đến tháng 05/2022, ông H đi thăm đất thì thấy trên mảnh đất ông H mua đã bị người khác san lấp, thay đổi hiện trạng. Ông H tìm hiểu thì được biết chủ của phần đất này đã san lấp đất. Vì vậy, căn cứ vào điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015 bà N đã có hành vi lừa dối khi xác lập giao dịch dân sự với ông H. Khi biết sự việc ông H đã liên hệ với bà N hẹn gặp nói chuyện để thỏa thuận giải quyết nhưng bà N đã từ chối hợp tác giải quyết. Vì bà N đã không hợp tác thỏa thuận để hủy bỏ giao dịch dân sự đã được xác lập do bị lừa dối. Đối với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá thì phía nguyên đơn thống nhất, không có ý kiến gì. Đối với tranh chấp giữa bà N, ông T và ông A thì ông H không có ý kiến.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Nguyễn Văn A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị M nhưng ông A, bà Minh không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thanh N giữ nguyên ý kiến, yêu cầu tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018 giữa ông Nguyễn Văn A và bà Trần Thanh N và yêu cầu ông Nguyễn Văn A trả cho ông T, bà N số tiền 320.000.000 đồng, xin rút một phần yêu cầu về việc buộc ông A thanh toán tiền lãi tính từ ngày 22/8/2019 đến ngày xét xử với mức lãi suất 10%/năm, với số tiền 104.000.000 đồng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên

tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tổ tụng đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại theo các Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại theo các Điều 70, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút thì đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thanh N khởi kiện ông Nguyễn Văn A yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Văn A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

[3] Về yêu cầu của các đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi với số tiền 104.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Nguyên đơn ông T, bà N khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018 giữa ông Nguyễn Văn A và bà Trần Thanh N, yêu cầu ông A trả cho ông T, bà N số tiền 320.000.000 đồng. Theo nội dung văn bản thoả thuận thể hiện: Ông A chuyển nhượng cho bà N phần quyền sử dụng đất diện tích 80m² (5mx16m) thuộc một phần thửa đất số 626 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 414964, số vào sổ: CH 01461 do UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 28/3/2012. Giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà N đã thanh toán cho ông A số tiền

320.000.000 đồng, được thể hiện tại Vi bằng số 497/2018/VB-TPLTPTDM ngày 17/4/2018.

[4.2] Xét thấy, phần đất các bên thoả thuận chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 626 (diện tích 345m² – mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 414964, sổ vào sổ cấp GCN: CH01461 do UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 28/3/2012 mang tên bà Nguyễn Thị M.

[4.3] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn A phần đất trên theo Hợp đồng thoả thuận và cam kết bán một phần đất ngày 17/02/2018. Ông A chuyển nhượng lại cho bà N vào ngày 17/4/2018. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông A, bà N, ông T cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc thoả thuận chuyển nhượng giữa ông A và bà N là trái với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai, các điều 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015. Ngoài ra, căn cứ Điều 3 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/09/2017 về quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp tại phường là 300m². Do đó, việc các bên thoả thuận chuyển nhượng diện tích 80m² thuộc một phần thửa đất 626 là không phù hợp với quy định trên. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hình thức là Văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018) giữa ông Nguyễn Văn A và bà Trần Thanh N vô hiệu theo quy định tại các điều 122, 123 và 129 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, việc ông T, bà N yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là có cơ sở chấp nhận.

[4.4] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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. Bà N đã giao cho ông A số tiền 320.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần đất các bên thoả thuận chuyển nhượng hiện là đất trống, không có tài sản trên đất, hiện không có ai quản lý, sử dụng. Vì vậy, cần buộc ông A phải trả cho bà N số tiền 320.000.000 đồng.

[4.5] Về lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A và bà N đều biết bên chuyển nhượng không phải là chủ sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng, diện tích đất không đủ điều kiện để tách thửa, hợp đồng không thể công chứng, chứng thực. Do đó, ông A và bà N có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Xét thấy các bên thoả thuận giá trị chuyển nhượng phần

quyền sử dụng đất nêu trên là 320.000.000 đồng, tại thời điểm xét xử sơ thẩm, theo kết quả định giá của Hội đồng định giá xác định phần đất các đương sự tranh chấp có giá trị: 2.000.000 đồng/m² (đất nông nghiệp) x 79,5m² = 159.000.000 đồng. Như vậy, giá trị phần đất và tài sản trên đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là thấp hơn giá chuyển nhượng, không phát sinh thiệt hại nên các bên không phải bồi thường.

[5] Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26, 27 của 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: Ông Nguyễn Văn A phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận tương đương số tiền 16.300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, Điều 92, 147, 227, 228, 235, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 95, 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 122, 123, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thanh N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn A về việc yêu cầu thanh toán số tiền lãi 104.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thanh N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2018) giữa ông Nguyễn Văn A và bà Trần Thanh N vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thanh N số tiền 320.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, 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 dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn A phải chịu số tiền 16.300.000 đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thanh N số tiền 10.900.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007507 ngày 30/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên.

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, 7b 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- CCTHADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Phạm Ngọc Trung