TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: **44**/2018/DS-ST
Ngày 11-10-2018
v/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thái

Các Hội thẩm nhân dân:

1.Ông Hồ Văn Sơn;

2. Bà Nguyễn Thị Sương;

-Thư ký phiên tòa: Nguyễn Văn Hưng- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Phạm Khắc Thảo- Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 155/2018/TLST- DS, ngày 27/6/2018, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 156/2018/QĐXXST-DS ngày 25/9/2018; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Phạm Văn B**, sinh năm 1980. Có mặt

Trú tại: Xã LP, huyện HL, tỉnh Thanh Hóa. Hiện đang ở tại: Tổ 43, khu phố ĐC, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

2. *Bị đơn*: Bà **Huỳnh Thị Kim Th**, sinh năm 1980, Có mặt

Trú tại: Số 204 TĐT, tổ 9, khu phố X, thị trấn VX, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

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

-Ông **Đoàn Thanh C**, sinh năm 1954. Có mặt.

Trú tại: Số 66 Nguyễn An Ninh, tổ 2, khu phố Y, thị trấn VX, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

-Bà **Nguyễn Thị Tr**, sinh năm 1974. Có mặt

Trú tại: Thôn 5, xã VH, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Hiện ở tại: Tổ 9, khu phố Z, thị trấn VX, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/5/2018, bản khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn B trình bày: Do có nhu cầu sang nhượng đất, nên ngày 25/8/2017 ông B và bà Huỳnh Thị Kim Th thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng đất, cụ thể: Bà Th đồng ý chuyển nhượng cho ông B 01 lô đất diện tích 6m x 28m, tại khu phố X, thị trấn VX, với giá là 72.000.000 đồng, hai bên đã đo đất và cắm mốc, đồng thời lập hợp đồng chuyển nhượng, ký tên, lăn tay chứ không công chứng hoặc chứng thực. Ông B đã giao cho bà Th 40.000.000 đồng, gần 1 tháng sau ông B giao cho bà Th 30.000.000 đồng, còn nợ lại 2.000.000 đồng. Đến ngày 27/4/2018 ông B phát hiện có bà Nguyễn Thị Tr đang sử dụng mảnh đất của ông chuyển nhượng, qua tìm hiểu thì ông B biết được mảnh đất này bà Th đã chuyển nhượng cho ông B trước khi chuyển nhượng cho bà Tr. Vì vậy ông làm đơn khởi kiện: Yêu cầu bà Th tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B và ông B thanh toán cho bà Th 2.000.000 đồng. Việc ông B chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng từ bà Th là do nghe tin Nhà nước chưa cho chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang mục đích sử dụng đất ở, cho nên ông B chờ khi nào Nhà nước cho chuyển

mục đích thì ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Ông B cho rằng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông chỉ còn nợ bà Th 2.000.000 đồng, nhưng bà Th cứ điện thoại đòi ông trả tiền, nên ông bực tức mới nói với bà Th là bà Th trả lại tiền cho ông B và ông B có nhắn số tài khoản của ông cho bà Th, chứ thực ra ông B vẫn có ý định sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Tại phiên tòa ông B yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết về hậu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chứng cứ do nguyên đơn đưa ra là hợp đồng chuyển nhượng đất ghi ngày 25/8/2017, giấy bán đất giữa bà Th và bà Tr bằng bản phô tô.

-Trong bản khai, biên bản lấy lời khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Huỳnh Thị Kim Th trình bày: Bà Th có mảnh đất rẩy tại khu phố 3, thị trấn VX có chiều ngang là 45m, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vào tháng 8/2017 bà có đồng ý chuyển nhượng cho ông B 01 lô có chiều ngang 6m, chiều dài hết lô đất, với giá là 72.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/82017 nhưng chưa công chứng, chứng thực và chưa xác định ranh mốc cụ thể; ông B đã giao cho bà Th 40.000.000 đồng và hẹn trong vòng 01 tháng ông B sẽ giao đủ số tiền 32.000.000 đồng còn lại, thì bà Th sẽ giao đất cho ông B. Tuy nhiên, sau đó ông B kêu bà Th ra quán cà phê bảo bà Th ghi vào giấy là đã nhận đủ tiền 32.000.000 đồng, nhưng khi nhận tiền bà Th đếm thì chỉ có 30.000.000 đồng. Nên bà Th nói chỉ có 30.000.000 đồng mà sao ông B bảo ghi là 32.000.000 đồng, thì ông B hẹn 01 tuần sau giao 2.000.000 đồng. Từ đó bà Th yêu cầu ông B trả tiền rất nhiều lần, nhưng ông B không trả. Ngày 23/3/2018 ông B điện thoại cho bà Th nói là: Bà Th cứ bán đất đi và trả lại tiền cho ông B. Do đó, ngay trong ngày 23/3/2018 bà Th làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ lô đất, kể cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông B, bà Nguyễn Thị Tr và những người khác, nhưng chưa làm thủ tục, qua cho ông Đoàn Thanh C. Giữa bà Th và ông C đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất mà bà Nguyễn Thị Tr hiện đang làm nhà tạm ở, bà Th đã chuyển nhượng trước khi chuyển nhượng cho ông B. Sau này giữa bà Th, bà Tr và ông C thỏa thuận: Bà Th trả lại tiền cho bà Tr và chuyển nhượng đất này cho ông C. Nếu ai có nhu cầu thì liên hệ với ông C để chuyển nhượng, đối với ông B cũng vậy.

Nay bà Th không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông B. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Th và ông B, bà Th trả lại cho ông B 70.000.000 đồng.

-Ý kiến của ông Đoàn Thanh C: Trước đây ông có nhận chuyển nhượng của bà Th lô đất có chiều ngang là 39m, nhưng chưa làm thủ tục, còn lại 6m chiều ngang bà Th đã bán cho ông B. Chiều ngày 23/3/2018 bà Th kêu ông C đến nói là: Đất đã chuyển nhượng cho ông B, nhưng ông B nói bà Th bán đi trả tiền lại cho ông B. Sau khi nghe đoạn ghi âm và tin nhắn giữa ông B bà Th, với nội dung là bà Th bán đất và trả tiền cho ông B. Nên ông C quyết định nhận chuyển nhượng cả 45m đất chiều ngang (trong đó có 6m bà Th đã chuyển nhượng cho ông B). Sau đó đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và không có ai tranh chấp. Mảnh đất trước đây bà Th chuyển nhượng cho ông B, nay ông C đã chuyển nhượng lại cho bà Tr, nhưng chưa làm thủ tục và hiện tại bà Tr đang làm nhà tạm để ở. Ông C ý kiến là tiếp tục sử dụng đất này, không đồng ý trả lại cho ai cả.

-Ý kiến của bà Nguyễn Thị Tr: Tháng 6/2017 bà Tr có mua của bà Th lô đất chiều ngang 6m, chiều dài hết lô đất giáp với đất của bà Cúc. Đến 23/8/2017 mới giao đủ tiền và hai bên viết giấy tay, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng, vì bà Tr không còn tiền. Sang năm 2018, giữa bà Th, bà Tr và ông C thỏa thuận: Bà Th trả lại tiền cho bà Tr, rồi chuyển nhượng tất cả lô đất (trong đó có lô đất của bà Tr) sang cho ông C. Khi nào bà Tr có tiền thì ông C sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà Tr. Hiện bà Tr và ông C chỉ chuyển nhượng bằng giấy tờ tay, bà Tr đã làm

nhà ở tại lô đất này. Nay bà Tr không có yêu cầu gì đến việc tranh chấp giữa bà Th và ông B. Nay bà Tr yêu cầu được nhận chuyển nhượng đất từ ông C, để sử dụng.

Các tình tiết các bên thống nhất: Bà Th có chuyển nhượng cho ông B 01 lô đất chiều ngang 6m, giá là 72.000.000 đồng vào ngày 25/8/2017. Ông B đã giao cho bà Th 70.000.000 đồng. Ngày 23/3/2018 ông B và bà Th có nói chuyện qua điện thoại, có nội dung: Bà Th bán lô đất của ông B và trả lại tiền cho ông B.

Các tình tiết các bên không thống nhất: Theo ông B lô đất mà bà Th đã chuyển nhượng cho ông, nhưng sau đó lại chuyển nhượng tiếp cho bà Tr, hai bên đã đến đo đất và cắm mốc lô đất. Còn bà Th thì có ý kiến ngược lại.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh:

-Phần thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng khi giải quyết vụ án. Các đương sự tuân thủ đúng thủ tục tố tụng khi tham gia tố tụng trong vụ án.

-Phần nội dung: Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp. Quan chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phiên tòa hôm nay, thể hiện bà Th chuyển nhượng cho ông B diện tích đất 6m x 28m. Tuy nhiên hợp đồng này không công chứng, chứng thực, không đăng ký chuyển nhượng. Diện tích chuyển nhượng không đúng quy định, vì đất trồng cây lâu năm. Nên hợp đồng này là vô hiệu. Trong hợp đồng này hai bên đều có lỗi: Ông B nhận chuyển nhượng đất không thực hiện thủ tục theo quy định. Bà Th bán lại đất cho ông C nhưng chưa trả lại tiền cho ông B. Do đó đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà Th là vô hiệu. Buộc bà Th trả lại tiền cho ông B và phải chịu bồi thường một phần thiệt hại về lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về phần thủ tục: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, áp dụng pháp luật để giải quyết quan hệ tranh chấp: Xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về pháp luật áp dụng trong quan hệ này là Bộ luật dân sự năm 2015, vì quan hệ dân sự này xác lập vào năm 2017, khi Bộ luật dân sự năm 2015 đã phát sinh hiệu lực.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B buộc bà Huỳnh Thị Kim Th thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực khu phố 3, thị trấn VX, huyện Đức Linh, thì thấy rằng: Ngày 25/8/2017, bà Th chuyển nhượng cho ông B diện tích đất trồng cây lâu năm, với diện tích 6m x 28m, với giá là 72.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng ông B giao cho bà Th 40.000.000 đồng và hẹn trong 01 tháng sẽ giao đủ tiền cho bà Th. Tuy nhiên sau đó ông B chỉ giao cho bà Th 30.000.000 đồng, còn nợ lại 2.000.000 đồng, như vậy ông B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mình theo như quy định của Điều 351, 410 Bộ luật dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Th và ông B lập ngày 25/8/2017 chưa được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, Điều 129, 502 Bộ luật dân sự (Pháp luật quy định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực). Hai bên chưa tiến hành giao đất cắm mốc ranh giới theo quy định của pháp luật. Ngày 23/3/2018 ông B thừa nhận là do bực tức nên ông có nói bà Th là bán đất đi và trả lại tiền cho ông và nhắn số tài khoản Ngân hàng của ông qua cho bà Th, để bà Th chuyển tiền. Do vậy bà Th đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ lô đất của mình cho ông Đoàn Thanh C, trong đó có cả phần đất mà bà Th đã đồng ý chuyển nhượng cho ông B. Ngoài ra ông B còn có lỗi là chậm thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, với lý do ông B đưa ra là vì Nhà nước chưa cho chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở là không thể chấp nhận được, vì việc thực hiện hợp đồng phải thực hiện theo quy định của pháp luật và theo sự thỏa thuận của các bên. Hơn nữa lô đất này hiện tại bà Th đã chuyển nhượng cho ông C và ông C đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng. Xét thấy việc ông C nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất từ bà Th là hợp pháp. Vì vậy bà Th yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là phù hợp Điều 424 Bộ luật dân sự.

Từ đó tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6m x 26,6m, tại thửa đất số 255, tờ bản đồ 36, địa chỉ thửa đất tổ 9, khu phố 3, thị trấn VX, huyện Đức Linh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 450558, có tổng diện tích 1.240,8m2, giữa bà Huỳnh Thị Kim Th và ông Phạm Văn B là vô hiệu. Do vậy, buộc bà Th trả lại cho ông B 70.000.000 đồng, số tiền đã nhận từ ông B. Do bà Th chưa giao đất cho ông B, nên không phải buộc phải giao lại đất.

[4] Xét về lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng đất này là thuộc về ông B và bà Th: Lỗi của ông B, thì như đã phân tích ở phần [3]. Lỗi của bà Th là cùng 01 lô đất nhưng lại chuyển nhượng cho ông B và cả bà Nguyễn Thị Tr. Điều này thể hiện tại phần ghi tứ cận trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/8/2017 giữa bà Th và ông B, cụ thể lô đất chuyển nhượng cho ông B có phía Đông giáp chị Cúc; hiện tại bà Tr đã làm nhà ở ngay tại vị trí này. Khi ông B yêu cầu bà Th chuyển trả tiền lại cho ông B, thì bà Th không thực hiện mà làm thủ tục chuyển nhượng đất này cho ông C. Vì vậy bà Th và ông B mỗi bên chịu ½ thiệt hại. Cụ thể giá đất lúc bà Th, ông B chuyển nhượng là 72.000.000 đồng, nay có giá là 90.000.000 đồng, nên buộc bà Th phải trả cho ông B ½ giá trị chênh lệch là phù hợp Điều 427 Bộ luật dân sự.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của ông B không được chấp nhận nên ông B chịu án phí về tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Th phải chịu án phí về nghĩa vụ tài sản đối với ông B. Về chi phí tố tụng khác như chi phí đo đạc, chi phí định giá ông B và bà Th mỗi người chịu 50% là phù hợp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 129, 351, 410, 424 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6m x 26,6m, nằm trong thửa đất số 255, tờ bản đồ 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 450558, địa chỉ thửa đất tổ 9, khu phố 3, thị trấn VX, huyện Đức Linh, tỉnh B Thuận, giữa bà Huỳnh Thị Kim Th và ông Phạm Văn B là hợp đồng vô hiệu. (Có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc bà Huỳnh Thị Kim Th trả lại cho ông Phạm Văn B số tiền 78.750.000 đồng, gồm 70.000.000 đồng đã nhận từ ông B và 8.750.000 đồng tiền bồi thường.

Kể từ ngày ông Phạm Văn B có đơn yêu cầu thi hành án, bà Huỳnh Thị Kim Th phải chịu lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 là 10%/năm, tương ứng thời gian và số tiền chậm thanh toán.

3. Về án phí: Ông Phạm Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018552 ngày 27/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông B đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị Kim Th phải chịu 3.925.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng khác: Ông Phạm Văn B và bà huỳnh Thị Kim Th mỗi người phải chịu 1.600.000 đồng chi phí đo đạc và định giá tài sản. Bà Huỳnh Thị Kim Th phải nộp 1.600.000 đồng để trả lại cho ông Phạm Văn B.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án: 11/10/2018; để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm./-

6. Trường hợp bản án 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 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./-

***Nơi nhận*:**
-VKSND huyện;
-THADS huyện;
-Các đương sự;
-Lưu.

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

Nguyễn Văn Thái