

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN T  
TỈNH BÌNH THUẬN.**

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

Bản án: 51/2017/DS-ST.

Ngày: 15/12/2017

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T- TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Như Phước

*Các Hội thẩm nhân dân :*

1. Ông Nguyễn Văn Thành.

2. Bà Phạm Thị Ngọc Hữu.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Mạnh Trí

Ngày 15 tháng 12 năm 2017 tại Hội trường xét xử án Tòa án nhân dân huyện T tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2016/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2016 về “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2017/QĐXX-ST ngày 13 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1965; Trú tại: Thôn 1, xã Đức Phú, huyện T, tỉnh Bình Thuận; Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Bá T, sinh năm 1961; Trú tại: Thôn 1, xã Đức Phú, huyện T, tỉnh Bình Thuận; Vắng mặt.

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

- Bà Lê Thị Thu, sinh năm 1969; Có mặt.

- Bà Hồ Thị Tý, sinh năm 1968; Có mặt.

Cùng trú tại: Thôn 1, xã Đức Phú, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

4. *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ông Tít, bà Thu):* Ông Lê Hồng Kỳ, sinh năm 1971; Trú tại: Thôn 4, xã Đức Chính, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2017; Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*/ Nguyên đơn - ông Trần Văn H trình bày:*

Vào ngày 14/4/2016, ông H có nhận sang nhượng của ông Trần Bá T và bà Lê Thị T một lô đất thổ canh tại xóm 5 thôn 1, xã Đức Phú, lô đất có diện tích 679m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 245, tờ bản đồ số 01 xã Đức Phú với giá sang nhượng là 140.000.000đ. Mục đích ông H sang nhượng lô đất của ông T và bà Thu là để hợp đồng với công ty

viễn thông viettel Bình Thuận xây dựng trạm phát sóng. Sau khi thỏa thuận viết giấy sang nhượng đất thì ông H có đưa cho ông T và bà Thu 50.000.000đ tiền cọc, số tiền còn lại khi nào hoàn thành xong thủ tục sang nhượng thì ông H sẽ trả đủ. Khi công ty viettel đến khảo sát để tiến hành xây dựng trạm phát sóng trên lô đất thì có một hộ dân ở xung quanh làm đơn khiếu nại lên UBND xã Đức Phú, không đồng ý cho xây dựng trạm ở khu vực này. Sau khi họp dân, UBND xã Đức Phú đã quyết định không cho tiến hành xây dựng trạm phát sóng, phía công ty viettel Bình Thuận đi tìm nơi khác. Sau đó ông H có đến thỏa thuận với ông T và bà Thu đề nghị trả lại đất cho ông T, bà Thu để lấy lại 50.000.000đ, lúc này ông T và bà Thu có hứa khi nào làm xong thủ tục sang tên sổ đỏ sẽ đi vay tiền trả cho ông H và bà Tý, nhưng sau đó ông T và bà Thu không giữ lời hứa mà buộc ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó ông H đã làm đơn khởi kiện yêu cầu tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và bà Thu ngày 14/4/2016, buộc ông T và bà Thu phải trả cho ông H số tiền cọc 50.000.000đ đã nhận từ việc sang nhượng đất.

*\*/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị Thu (có yêu cầu phản tố) và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Lê Hồng Kỳ cùng trình bày:*

- Bà Thu thừa nhận, vào ngày 14/4/2016, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho ông Trần Văn H diện tích đất thổ canh 679m<sup>2</sup> thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 01 xã Đức Phú với giá 140.000.000đ. Sau khi thỏa thuận viết giấy sang nhượng đất, vợ chồng ông T, bà Thu có nhận của ông H tiền cọc hai lần 50.000.000đ. Nay ông H không muốn tiếp tục sang nhượng đất nữa mà đòi lại 50.000.000đ tiền cọc thì bà Thu không chấp nhận trả số tiền trên cho ông H. Ông T và bà Thu có yêu cầu phản tố đề nghị ông Trần Văn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mà hai bên đã ký trước đây. Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thu và ông Trần Bá Tú - ông Lê Hồng Kỳ trình bày: Căn cứ vào giấy chuyển nhượng đất lập ngày 14/4/2016, ông T và bà Thu có chuyển nhượng cho ông H một lô đất tọa lạc tại thôn 1 xã Đức Phú, có diện tích 679m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 245, tờ bản đồ 01 với giá 140.000.000 đồng. Do tại thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Bá Tân là cha ruột ông T nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông H được. Hiện nay diện tích đất trên đã đứng tên ông T. Do đó ông Kỳ đề nghị ông H, bà Tý tiếp tục thực hiện thỏa thuận sang nhượng đất theo giấy sang nhượng ngày 14/4/2016, theo đúng như sơ đồ bản vẽ và đề nghị nếu như trường hợp ông H không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận ngày 14/4/2016 thì ông H phải chịu mất tiền cọc là 50.000.000đ và còn phải bồi thường thiệt hại về tài sản do đã chặt hạ 04 cây điều với số tiền là 4.200.000đ/01năm x 6 năm = 25.200.000đ.

*\*/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thị Tý trình bày:*

Bà Tý là vợ của ông Trần Văn H, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H đối với bị đơn - ông Trần Bá T và người liên quan là bà Lê Thị Thu. Bà Tý yêu cầu ông T và bà Thu phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà số tiền 50.000.000đ đã nhận từ việc sang nhượng đất ngày 14/4/2016.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*\*/ Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, nghe đương sự trình bày, nghe tranh luận; sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện T nhận định*

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Vào ngày 14/4/2016, ông Trần Văn H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Bá T và bà Lê Thị Thu một lô đất có diện tích 679m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại thôn 1, xã Đức Phú, huyện T với giá chuyển nhượng là 140.000.000đ, để hợp đồng với công ty viễn thông viettet Bình Thuận xây dựng trạm phát sóng viettet. Khi sang nhượng thì giữa hai bên có viết giấy tay thể hiện nội dung sang nhượng đất và ông H có đưa tiền sang nhượng đất cho ông T và bà Thu hai lần 50.000.000đ, thỏa thuận số tiền còn lại sau khi hai bên hoàn thành thủ chuyển nhượng đất thì ông H sẽ giao đủ tiền cho vợ chồng ông T và bà Thu. Đến khi công ty viettel Bình Thuận tiến hành cho xây dựng trạm phát sóng tại lô đất thì có một số hộ dân ở xung quanh làm đơn khiếu nại lên UBND xã Đức Phú, không đồng ý cho xây dựng trạm ở khu vực này. Sau khi tổ chức họp dân giải quyết đơn thư khiếu nại UBND xã đã đề nghị công ty viettel Bình Thuận đi tìm nơi khác. Vì người dân khiếu nại lên công ty Viettel không cho xây dựng trạm phát sóng nữa, do đó ông H đề nghị ông Trần Bá T và bà Lê Thị Thu hoàn trả lại cho ông số tiền 50.000.000đ và ông H đã hoàn trả lại diện tích đất cho ông T và bà Thu nhưng không được phía ông T và bà Thu đồng ý mà đề nghị ông H Thu tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán đủ số tiền cho ông T và bà Thu. Không được ông T và bà Thu chấp nhận yêu cầu ông H đã làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất với ông T, bà Thu đề nghị ông T và bà Thu trả lại 50.000.000đ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 697 BLDS năm 2005.

[2] Xét về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Trần Văn H và vợ chồng ông Trần Bá T, bà Lê Thị Thu, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa cả nguyên đơn - ông H và bị đơn - ông T đều thừa nhận, vào ngày 14/4/2016, ông H và vợ chồng ông T và bà Thu thỏa thuận với nhau viết giấy chuyển nhượng thể hiện nội dung: ông T, bà Thu chuyển nhượng cho ông H 679m<sup>2</sup> đất thổ canh tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 01 xã Đức Phú đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Bá Tân (cha ruột ông Trần Bá T), giá chuyển nhượng là 140.000.000đ, ông T và bà Thu đã nhận 50.000.000đ tiền chuyển nhượng đất của ông H.

Xét thấy: Việc sang nhượng 679m<sup>2</sup> đất tại thửa số 245, tờ bản đồ số 01 xã Đức Phú, giữa ông H và vợ chồng ông T, bà Thu có viết giấy tay với nhau, ông H đã thanh toán cho vợ chồng ông T và bà Thu 50.000.000đ tiền sang nhượng đất, nhưng chưa nhận đất chuyển nhượng trên thực tế.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông T, bà Thu chỉ thể hiện bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về hình thức giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất được quy định tại các Điều 134 và 689 BLDS năm 2005. Mặc dù Tòa án đã ra quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức và ấn định thời gian để các bên thực hiện theo quy định tại điều 134 BLDS 2005, nhưng các bên vẫn không thực hiện. Ngoài ra, hai bên cũng đều thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng đất năm 2016, thời điểm này diện tích đất chuyển nhượng chưa thuộc quyền sử dụng của ông T và bà Thu mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 245, tờ bản đồ số 01 do ông Trần Bá Tân là cha ruột ông Trần Bá T đứng tên. Việc ông T và bà Thu chưa có quyền sử dụng đất đối với thửa đất 245, tờ bản đồ số 01, nhưng đã thỏa thuận chuyển nhượng đất 679m<sup>2</sup> cho ông H là không đúng quy định tại điểm a khoản 1 điều 188

luật đất đai năm 2013. Như vậy giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông T, bà Thu không tuân thủ đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 127 BLDS nên cần tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 14/4/2016 giữa ông H và vợ chồng ông T, bà Thu là giao dịch dân sự vô hiệu là phù hợp với quy định tại các Điều 122, 127, 134 BLDS 2005. Đồng thời cần giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu này theo quy định tại Điều 137 BLDS. Tuy nhiên xét thấy rằng, thực tế từ khi ông H nhận chuyển nhượng 679m<sup>2</sup> từ ông T và bà Thu thì ông H chưa canh tác, sử dụng đất mà vợ chồng ông T và bà Thu vẫn quản lý, sử dụng đất cho đến nay, cho nên không buộc ông H phải hoàn trả lại 679m<sup>2</sup> đất cho ông T và bà Thu mà chỉ cần buộc ông T và bà Thu phải hoàn trả cho ông H số tiền đã nhận lúc sang nhượng 50.000.000đ là phù hợp.

[3] *Xét về yêu cầu phản tố của bị đơn - ông T, bà Thu về việc yêu cầu nguyên đơn - ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2016” giữa ông Trần Văn H và vợ chồng ông Trần Bá T, bà Lê Thị Thu và yêu cầu bồi thường thiệt hại 04 cây điều trên đất.*

Đối với yêu cầu đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể, bà Thu và người đại diện theo ủy quyền - ông Lê Hồng Kỳ đề nghị ông H và bà Tý phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trước đây, vì hiện nay đất đã thuộc quyền sử dụng của ông T và yêu cầu ông H phải trả 90.000.000đ theo giá thỏa thuận. Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu của ông T và bà Thu là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà Thu và ông H được thể hiện bằng “đơn sang nhượng đất” ngày 14/4/2016 vi phạm quy định về hình thức và nội dung của giao dịch dân sự như đã phân tích trên, là giao dịch dân sự vô hiệu. Cho nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bị đơn, do đó cần bác yêu cầu này của bị đơn là phù hợp.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 04 cây điều bị chặt hạ trên đất của bị đơn với giá thiệt hại một năm là 4.200.000đ x 6 năm = 25.200.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình thu thập chứng cứ xác định: thực tế có 04 cây điều bị chặt hạ trên diện tích mà hai bên đã thỏa thuận sang nhượng. Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự đều thống nhất với nhau 4 cây điều tại thời điểm bị chặt hạ bị thiệt hại có trị giá 4.200.000đ. Tại phiên tòa hôm nay, ông H đồng ý bồi thường thiệt hại 04 cây điều trên cho vợ chồng ông T và bà Thu là 4.200.000đ, tuy nhiên phía bị đơn cho rằng thiệt hại một năm là 4.200.000đ, mất 6 năm mới trồng lại được, do đó thiệt hại là 4.200.000đ x 6 năm = 25.200.000đ, nhưng nguyên đơn ông H chỉ chấp nhận bồi thường 4.200.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2016, khi khảo sát xây dựng trạm phát sóng thì nhân viên Viettel có chặt hạ 04 cây điều nhưng sau đó vì các hộ dân xung quanh phản đối nên hai bên ngưng hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, đây là yếu tố khách quan dẫn đến gây thiệt hại cho bị đơn, do đó Hội đồng xét xử xác định tại thời điểm gây thiệt hại 04 cây điều là 4.200.000đ theo văn bản thẩm định tại chỗ là có căn cứ. Do đó chỉ nên buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại 04 cây điều cho bị đơn 4.200.000đ là phù hợp.

*\*/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:* Trong quá trình tố tụng, ông T và bà Thu có đơn yêu cầu nguyên đơn là ông H phải bồi thường thiệt hại tài sản trên diện

tích đất chuyển nhượng, cụ thể là 04 cây điều bị chặt hạ và có nộp chi phí để Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản trên số tiền 900.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy: việc xem xét, thẩm định có căn cứ cho việc bồi thường thiệt hại cho nên ông H phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông , bà Thu số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 900.000đ là phù hợp với điều 157 BLTTDS.

*\*Về án phí:* Do yêu cầu đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và đòi lại số tiền 50.000.000đ của nguyên đơn - ông H được chấp nhận nên bị đơn - ông T phải chịu án phí DS/ST đối với số tiền phải hoàn trả cho ông H là 50.000.000đ.

- Ông T và bà Thu phải chịu án án phí DS/ST đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận; theo quy định án phí không có giá ngạch.

- Ông H phải chịu án phí DS/ST đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Tứ và bà Thu 4.200.000đ là phù hợp với quy định tại các Điều 146 và Điều 147 BLTTDS năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 146, 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 188 luật đất đai năm 2013;

- Các Điều 122, 124, 127, 134, 137, 608, 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - ông Trần Văn H.

- Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng “đơn xin sang nhượng đất” xác lập vào ngày 14/4/2016, giữa ông Trần Văn H và vợ chồng ông Trần Bá T và bà Lê Thị Thu là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Xử buộc: Ông Trần Bá T và bà Lê Thị Thu phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Trần Văn H và bà Hồ Thị Tý số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

- Xử buộc ông Trần Văn H và bà Hồ Thị Tý phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Trần Bá T và bà Lê Thị Thu số tiền là 4.200.000đ ( Bốn triệu hai trăm nghìn đồng).

- Ông Trần Văn H phải hoàn trả cho ông Trần Bà T và bà Lê Thị Thu số tiền 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

*Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm; Trường hợp có tranh chấp về lãi suất thì người phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất bằng 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.*

- Bác yêu cầu phản tố của bị đơn: ông Trần Bá Tứ và bà Lê Thị Thu về việc yêu cầu nguyên đơn - ông Trần Văn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2016, giữa ông Trần Văn H và vợ chồng ông

Trần Bá T và bà Lê Thị Thu.

**Về án phí:** ông Trần Bá T và bà Lê Thị Thu phải nộp số tiền 2.800.000đ án phí DS/ST sung công quỹ Nhà nước (gồm: 2.500.000đ án phí có giá ngạch và 300.000đ án phí không có giá ngạch).

Ông Trần Văn H phải chịu 300.000đ án phí DS/ST sung công quỹ nhà nước nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp là 1.250.000 đồng, theo biên lai N 0011627, ngày 11/11/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tánh Linh. Trả lại cho ông H 950.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 15/12/2017; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết (Đã giải thích quyền kháng cáo).

*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 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.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nơi nhận :**

- Các đương sự
- VKSND huyện;
- CC. Thi hành án huyện;
- Lưu HS, VP.

**Nguyễn Như phước**