

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 28/2023/DS-ST

Ngày: 24/7/2023

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 LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kiều Chinh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Đức Quang

2. Ông Lâm Mây

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Anh Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2023/TLST- DSST ngày 25/4/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2023/QĐXXST- DS ngày 03 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp TT, xã LT, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Phan Văn P1, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 2, xã LĐ, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Phan Văn L, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 2, xã LĐ, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Chỗ ở: Số 28 đường N5 khu dân cư ĐA, phường TĐ, thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Kim P trình bày: Ngày 06/5/2022 bà P nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn P1 thửa đất diện tích chiều ngang 20m, chiều dài 31m. Đất tọa lạc tại tổ 5, ấp 2, xã LĐ, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước với giá 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Bà P đã giao cho ông P1 số tiền 420.000.000đ (bốn trăm hai mươi triệu đồng). Theo thỏa

thuận từ ngày 06/5/2022 đến ngày 01/3/2023 hai bên ra phòng công chứng làm hợp đồng đồng chuyển nhượng QSDĐ sẽ giao số tiền còn lại 180.000.000đ (*Một trăm tám mươi triệu đồng*). Khi nhận chuyển nhượng chỉ làm giấy tay do ông Phan Văn P1 lẫn tay bên bán, còn bà P ký bên mua. Đất đã có giấy chứng nhận QSDĐ số DK 182546, số vào sổ cấp CS 03223 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/01/2023 mang tên ông Phan Văn P1 và ông Phan Văn L là người sử dụng chung. Sau khi làm giấy tay sang nhượng đất, do con ông P1 là Phan Văn L không đồng ý ra công chứng để sang nhượng đất nên không làm hợp đồng chuyển nhượng để tách sổ được. Nay bà P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 06/5/2022 giữa bà Lê Thị Kim P và ông Phan Văn P1. Buộc ông Phan Văn P1 bàn giao cho bà P phần đất diện tích chiều ngang 20m, chiều dài 31m, trong tổng diện tích 1.498,2m². Đất tọa lạc tại ấp 2, xã LĐ, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DK 182546, số vào sổ cấp CS 03223 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/01/2023 mang tên ông Phan Văn P1, ông Phan Văn L. Trường hợp theo quy định của Pháp luật hợp đồng không được công nhận thì yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng và yêu cầu ông P1 trả lại cho bà P số tiền 420.000.000đ (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*). Đối với giấy chứng nhận QSDĐ số DK 182546, số vào sổ cấp CS03223 cấp ngày 11/01/2023 do bà P đang giữ.

Bị đơn ông Phan Văn P1 trình bày: Thống nhất toàn bộ việc sang nhượng đất như bà P trình bày. Thừa đất chuyển nhượng cho bà P được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DK 182546, số vào sổ cấp CS 03223 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/01/2023, diện tích 1.498,2m² mang tên ông Phan Văn P1, người sử dụng chung là ông Phan Văn L. Đất tọa lạc tại ấp 2, xã LĐ, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Sau khi chuyển nhượng, ông P1 giao cho bà P giấy chứng nhận QSDĐ số DK 182546, số vào sổ cấp CS03223 cấp ngày 11/01/2023. Nay ông P1 đồng ý tiếp tục giao diện tích đất 600m² trong tổng diện tích 1.498,2m² cho bà P. Còn yêu cầu của bà P về việc buộc ông P1 trả lại số tiền 420.000.000đ (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*) ông P1 không có khả năng trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn L trình bày: Ông L là con của ông P1. Nguồn gốc đất là của cha mẹ ông L diện tích khoảng 5.000m². Năm 2019 mẹ ông L chết sau đó gia đình thỏa thuận phân chia ra 3 phần: Phần của ông P1 được chia khoảng 2.000m², (ông P1 đã chuyển nhượng cho người khác); Chia cho ông Phan Văn P2 (con ông P1) 1.000m²; Còn 1.498,2m² được cấp 02 giấy chứng nhận QSDĐ, 01 giấy số DK 182546 số vào sổ cấp CS03223 cấp ngày 11/01/2023 đứng tên ông Phan Văn P1, người sử dụng chung là Phan Văn L, 01 giấy chứng nhận QSDĐ số DK 182547 số vào sổ cấp CS03223 cấp ngày 11/01/2023 đứng tên ông Phan Văn L, người sử dụng chung là Phan Văn P1. Còn lại khoảng 600m² để làm đường đi chung vào các thửa đất đã chia. Nay ông L không đồng ý chuyển nhượng vì đất đứng tên sử dụng chung. Ông L không biết việc ông P1 chuyển nhượng cho bà P, thửa đất này để sau này dùng làm nhà

thờ cúng.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:*

Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, thực hiện thủ tục tố tụng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim P. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 06/5/2022 giữa bà P và ông Phan Văn P1. Buộc ông P1 trả cho bà P số tiền 420.000.000đ (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Lê Thị Kim P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phan Văn P1 và bà P, buộc ông P1 trả lại số tiền 420.000.000đ (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*). Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó xác tranh chấp giữa các đương sự là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”. Bị đơn cư trú tại xã LĐ, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Bà P và ông P1 thống nhất đất hiện nay Phu đang quản lý sử dụng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim P, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 06/5/2022 bà P nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn P1 thửa đất diện tích 600m². Đất tọa lạc tại tổ 5, ấp 2, xã LĐ, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước với giá 600.000.000đ (*sáu trăm triệu đồng*). Bà P đã giao cho ông P1 420.000.000đ (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*). Nay do không sang tên QSDĐ được nên bà P yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng giữa bà P và ông P1, ông P1 trả lại cho bà P số tiền 420.000.000đ (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*).

Ông P1 thừa nhận việc chuyển nhượng và có nhận của bà P số tiền tổng cộng là 420.000.000đ (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*), hiện nay chưa tách chuyển QSDĐ cho bà P. Nay đồng ý tiếp tục giao diện tích đất 600m² cho bà P. Còn yêu cầu của bà P về việc buộc ông P1 trả lại số tiền 420.000.000đ (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*) ông P1 không có khả năng trả.

Xét ý kiến của ông P1 về việc giao đất cho bà P là không phù hợp, bởi lẽ đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DK 182546 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/01/2023, diện tích 1.498,2m² mang tên ông Phan Văn P1, người sử dụng chung là ông Phan Văn L. Nay Ông P1 tự ý chuyển nhượng đất không có sự đồng ý của ông L nên không hợp pháp. Ngoài ra, đối với việc chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng phải được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà P và ông P1 không tuân thủ về mặt hình thức là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 117 và khoản 2 Điều 119 của Bộ luật dân sự và điểm a, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai. Hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129 của Bộ luật dân sự. Do giao dịch dân sự bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, do đó khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131, Điều 407 của Bộ luật dân sự.

Yêu cầu của bà P là có căn cứ chấp nhận. Cần hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 06/5/2022 giữa bà Lê Thị Kim P và ông Phan Văn P1, đối với thửa đất chuyển nhượng 600m² trong tổng diện tích đất 1.498,2m², đất tọa lạc tại ấp 2, xã LĐ, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, giấy chứng nhận QSDĐ số DK 182546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/01/2023 mang tên ông Phan Văn P1, người sử dụng chung là ông Phan Văn L. Buộc ông P1 phải trả cho bà P số tiền 420.000.000đ (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*).

Hiện nay bà P đang giữ giấy chứng nhận QSDĐ số DK 182546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/01/2023 của ông P1 nên buộc bà P trả lại cho ông P1.

[3] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định “Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”. Tuy nhiên, ông P1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên ông P1 không phải chịu.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 407, 429, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điểm a, khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim P.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 06/5/2022 giữa bà Lê Thị Kim P và ông Phan Văn P1, đối với thửa đất chuyển nhượng 600m², trong tổng diện tích đất 1.498,2m², đất tọa lạc tại ấp 2, xã LĐ, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, giấy chứng nhận QSDĐ số DK 182546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/01/2023, diện tích 1.498,2m² mang tên ông Phan Văn P1, người sử dụng chung là ông Phan Văn L.

Buộc ông P1 phải trả cho bà P số tiền 420.000.000đ (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*).

Bà P trả lại cho ông Phan Văn P1 giấy chứng nhận QSDĐ số DK 182546 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/01/2023.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông P1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh hoàn lại cho bà P số tiền 14.000.000 đồng (*mười bốn triệu đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0010444 ngày 25 tháng 4 năm 2023.

3/ Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong 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, 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.

4/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- THADS huyện Lộc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Kiều Chinh