

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 06/2019/DS-ST
Ngày: 7/5/2019
Về việc: “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 HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tiến Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Châu Văn Bằng
2. Ông Nguyễn Việt Quốc

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Diễm My – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Hồng Thẩm – Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 5 năm 2019 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 169/2018/TLST-DS ngày 18/7/2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2019/QĐXXST- DS ngày 03 tháng 04 năm 2019 giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1983; Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh B (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Phan Hữu N, sinh năm: 1975; Địa chỉ: 89/19/5D Huỳnh Thúc K, P, A, Q. N, thành phố C. Theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2018 (có mặt)

Bị đơn: Ông Võ Hoài N, sinh năm: 1982; Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh H (có mặt)

Ông Võ Văn C, sinh năm: 1959; Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh H (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hồ Văn L, sinh năm: 1984; Địa chỉ: ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh H (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm: 1984; Địa chỉ: ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh H (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/7/2018, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Phan Hữu N trình bày:

Ngày 25/8/2011 bà T có mua của ông N và ông C một thửa đất A2, có số lô nền: 29, 30, 31 thuộc khu tái định cư Đ, huyện C, tỉnh H với số tiền 285.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay mua bán với tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ngày 25/8/2011, không có công chứng vì lúc này đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này nguồn gốc của ông Hồ Văn L là người được hưởng suất tái định cư, vì ông L đã bán đất cho ông N và ông C nên ông N và ông C mới bán lại cho bà T. Sau khi ký hợp đồng bà T đã giao tiền cho ông N và ông C 02 đợt với tổng số tiền là 283.000.000 đồng, còn 2.000.000 đồng khi nào làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất xong sẽ giao đủ. Việc mua bán đất trên có sự ủy quyền của ông L bằng văn bản đề ngày 25/8/2011 với nội dung bà T được thay ông L liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đóng các khoản tiền phí theo quy định, sau khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà T. Ngày 29/8/2017 bà T đã đại diện ông L ký biên bản nhận nền tái định cư ngoài thực địa, nhưng đến nay mặc dù bà T đã liên hệ với ông N, ông C và ông L rất nhiều lần để yêu cầu giao nền nhưng không được

Nay bà T khởi kiện ông N và ông C yêu cầu thực hiện hợp đồng giao thửa đất A2, có số lô nền 29, 30, 31 tại khu tái định cư phục vụ Khu công nghiệp S giai đoạn 1, thuộc xã Đ, huyện C, tỉnh H. Nếu không giao nền yêu cầu ông N và ông C trả lại giá trị bằng tiền tương đương giá trị thửa đất trên tại thời điểm xét xử.

Bị đơn ông Võ Hoài N trình bày:

Vào ngày 13/5/2008 ông N và ông C có mua của ông Hồ Văn L một phần đất thổ cư diện tích 270 m² tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh H với giá 220.000.000 đồng. Vì đất vào quy hoạch nên ông L vẫn đứng tên, sau đó được suất tái định cư và bốc thăm được thửa đất A2, có số lô nền: 29, 30, 31 thuộc khu tái định cư Đ, huyện C, tỉnh H. Vào năm 2011 ông N và ông C mới bán lại thửa đất A2, có số lô nền: 29, 30, 31 thuộc khu tái định cư Đ, huyện C, tỉnh H cho bà T, nhưng không hiểu vì sao ông L lại bán đất cho người khác.

Đối với yêu cầu của bà T thì ông N đề nghị Tòa án xác minh làm rõ nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N.

Bị đơn ông Võ Văn C trình bày:

Ông C (chú của ông N) thống nhất theo lời trình bày và ý kiến của ông N, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng D trình bày:

Đối với yêu cầu giao thửa đất A2, có số lô nền: 29, 30, 31 thuộc khu tái định cư Đ, huyện C, tỉnh H của bà T thì bà D không đồng ý. Bởi lẽ căn cứ theo bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DSST ngày 8/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã có hiệu lực pháp luật thì Tòa án đã công nhận phần đất trên là của bà D và bà D đang làm thủ tục yêu cầu thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn L đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán – Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, riêng ông Hồ Văn L vắng mặt không có lý do là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử vẫn giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết 326 về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Hủy tờ hợp đồng đặt cọc mua bán đất, ký kết ngày 25/8/2011 giữa ông Võ Hoài N, Võ Văn C và bà Nguyễn Thị T

Ông Võ Hoài N, Võ Văn C có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 283.000.000 đồng tiền mua bán đất.

Phản án phí DSST: Bị đơn phải nộp theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu giao đất căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng đất nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn L đã được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn bà T khởi kiện ông N và ông C yêu cầu thực hiện hợp đồng giao thửa đất A2, có số lô nền 29, 30, 31 tại khu tái định cư phục vụ Khu công nghiệp S giai đoạn 1, thuộc xã Đ, huyện C, tỉnh H căn cứ theo “Hợp đồng

đặt cọc mua bán đất” ngày 25/8/2011. Nếu không giao nền yêu cầu ông N và ông C trả lại giá trị bằng tiền tương đương giá trị thửa đất trên tại thời điểm xét xử.

Bị đơn ông N và ông C không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng D không đồng ý theo yêu cầu giao đất của nguyên đơn, bởi lẽ phần đất trên bà đã mua của ông L vào năm 2016 và căn cứ theo bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DSST ngày 8/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C thì Tòa án đã công nhận phần đất trên là của bà D, bản án đã có hiệu lực pháp luật và bà D đang làm thủ tục yêu cầu thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C

[4] Quá trình thu thập chứng cứ xét thấy: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Hồ Văn L được hưởng suất tái định cư do đất gốc của ông L nằm trong quy hoạch bị nhà nước thu hồi, tuy nhiên phần đất của ông L trước khi bị thu hồi năm 2008 đã chuyển nhượng cho ông Võ Hoài N và Võ Văn C nhưng chưa sang tên, vẫn do ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên về mặt pháp lý ông L là người được hưởng suất tái định cư của thửa đất A2, có số lô nền: 29, 30, 31 thuộc khu tái định cư Đ. Do đó ông N và ông C cho rằng thực tế 03 nền tái định cư cấp cho ông L là của ông N và ông C. Đến ngày 25/8/2011 ông N và ông C lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T với tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất”, nhưng chỉ có ông N ký tên người bán và người mua là bà T ký tên, ông C không ký tên nhưng ông C thừa nhận cùng với ông N bán đất cho bà T, giấy mua bán tay không có chính quyền địa phương thị thực hoặc công chứng. Giá trị chuyển nhượng là 285.000.000 đồng, bà T đã đưa cho ông N và ông C số tiền 283.000.000 đồng, điều này được ông N và ông C thừa nhận. Ngoài ra bà T cung cấp được giấy thỏa thuận ủy quyền ngày 25/8/2011 có xác nhận của chính quyền xã Đ với nội dung bà T được thay ông L liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đóng các khoản tiền phí theo quy định đối với thửa đất A2, có số lô nền: 29, 30, 31 thuộc khu tái định cư Đ, sau khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà T. Điều đó chứng tỏ ông L cũng biết và đồng ý việc ông N và ông C bán thửa đất A2, có số lô nền: 29, 30, 31 thuộc khu tái định cư Đ cho bà T, nguồn gốc đất do nhà nước cấp cho ông L. Do đó có cơ sở khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2011 có tiêu đề hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông Võ Hoài N, Võ Văn C với bà Nguyễn Thị T là có thật.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự thấy rằng:

Về hình thức: Các bên chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay, không được công chứng, chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền là vi phạm khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003 nên đã vô hiệu.

Về nội dung: Nguồn gốc đất là của ông Hồ Văn L được hưởng suất tái định cư nhưng ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Hợp đồng chỉ ghi số thửa A2, lô 29, 30, 31 và giá trị chuyển nhượng, còn các quy định khác về diện tích đất, ranh giới và tình trạng đất lúc chuyển nhượng các bên không đề cập cụ thể. Tại thời điểm ông N và ông C chuyển nhượng đất cho bà T thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về mặt pháp lý thì đất là của ông L được nhà nước cấp suất tái định cư, nhưng ông L đến nay vẫn chưa hoàn thành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông N và ông C không có đủ các quyền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà T. Từ đó xác định nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Ngoài ra đối với thửa đất A2, có số lô nền: 29, 30, 31 thuộc khu tái định cư Đ nêu trên, căn cứ theo bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DSST ngày 8/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh H thì phần đất tranh chấp hiện tại đã được công nhận cho bà Nguyễn Thị Hồng D bằng một bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ theo Công văn số 22/CC.THADS ngày 22/01/2019 của Chi cục thi hành án huyện C thì hiện tại phần đất tranh chấp diện tích 255,3m², loại đất ONT, tại lô A2, số nền 29, 30, 31 đã hoàn tất các thủ tục để công nhận cho bà Nguyễn Thị Hồng D theo quy định. Tuy nhiên ngày 12/9/2018 Chi cục Thi hành án ban hành quyết định về việc hoãn thi hành án theo yêu cầu của Viện kiểm sát nhân dân huyện C vì phần đất đang bị tranh chấp và đã được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý bằng vụ án khác.

[5] Từ những nhận định nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề ‘Hợp đồng đặt cọc mua bán đất: ngày 25/8/2011 giữa ông N, ông C với bà T bị vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự là vô hiệu. Đồng thời phần đất tranh chấp đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu giao đất của bà T. Căn cứ theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường thiệt hại.

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2018, Trích lục bản đồ địa chính ngày 16/11/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C và kết luận định giá ngày 20/11/2018 thì diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 255,3 m². Tổng giá trị phần đất theo giá thị trường là 255,3 m x 5.555.000 đồng/m² = 1.418.191.500 đồng

Bà T chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ giao trả đất. ông N và ông C thừa nhận có nhận của bà T số tiền 283.000.000 đồng thì ông N và ông C cùng có trách nhiệm hoàn trả lại 283.000.000 đồng cho bà T là phù hợp.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn nếu bị đơn không giao nền thì buộc bị đơn trả giá trị đất bằng tiền theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Đây là yêu cầu về

bồi thường thiệt hại, nên Hội đồng xét xử xem xét tiền chênh lệch giá theo giá thị trường so với giá trị tại thời điểm chuyển nhượng đã giao tiền được xác định: 1.418.191.500 đồng – 283.000.000 đồng = 1.135.191.500 đồng

Xét thấy trong việc giao dịch dẫn đến tranh chấp hai bên đều có lỗi, Đối với bà Thoa biết rõ đất là nhà nước cấp cho ông L và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà vẫn làm hợp đồng mua bán đất với ông N và ông C, ngoài ra bà T không thật sự quan tâm đến tài sản, vì cả một khoảng thời gian dài khi không nhận được đất mà không khởi kiện để kéo dài thời gian làm tăng giá trị đất. Đối với ông N và ông C biết rõ đất nền tái định cư là nhà nước cấp cho ông L nhưng vẫn trực tiếp làm hợp đồng ký tên mua bán đất với bà T dẫn đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng sai về hình thức và nội dung. Do các bên đều có lỗi nên hậu quả phải chia đôi cụ thể: 1.135.191.500 đồng : 2 = 567.595.750 đồng.

Từ những nhận định trên buộc ông N và ông C có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 283.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 567.595.750 đồng

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, ông C với ông L, do trong vụ án này các đương sự không có yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Chi phí đăng tin thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: 3.575.000 đồng nguyên đơn phải chịu toàn bộ.

[7] Chi phí thẩm định, định giá tài sản: 1.800.000 đồng nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ là 900.000 đồng

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 127, 128, 136, 137, 689, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 180, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 106, 127, 136 Luật đất đai 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu ông N và ông C trả lại giá trị đất (bồi thường thiệt hại) theo giá đất thị trường tại thời điểm xét xử.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là bà T, bên chuyển nhượng là ông N và ông C theo giấy tay có tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ghi ngày 25/8/2011 bị vô hiệu.

Buộc ông Võ Hoài N và ông Võ Văn C có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 283.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 567.595.750 đồng. Tổng cộng 850.595.750 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Chi phí đăng tin thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: 3.575.000 đồng nguyên đơn phải chịu toàn bộ. bà T đã nộp xong

Chi phí thẩm định, định giá tài sản: 1.800.000 đồng nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 900.000 đồng. Bà T đã nộp đủ, ông N và ông C có nghĩa vụ nộp 900.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự, để cơ quan này hoàn trả lại cho bà T

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0014345 ngày 18/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Bà T đã nộp xong án phí

Ông Võ Hoài N và ông Võ Văn C phải nộp 37.517.000 đồng

“Trường hợp 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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”.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND H. Châu Thành;
- THA.H Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phạm Tiến Dũng