TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BÀ RỊA** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 62/2019/DS-ST
Ngày 29/11/2019
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 BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Anh
Các hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng
2. Bà Lê Thị Quỳnh Nga

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vương Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa *tham gia phiên tòa:* Bà Khuất Thị Thu Hà – *Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 26 đến 29 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 231/2019/TLST-DS ngày 12/12/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2019/QĐXXST-DS ngày 08/11/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Đình P, sinh năm 1977; Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Đình K, sinh năm 1964
2.2. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1968
2.3. Ông Lê Văn G, sinh năm 1990
2.4. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1992
2.5. Bà Lê Thị H, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Ông P, bà N, ông K, bà N1 có mặt; ông G, ông Đ, bà H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Đình P, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 26/6/2006 vợ chồng ông Lê Đình P, bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Đình K, bà Lê Thị N1 diện tích đất 6m x 23.8 m = 142.8 m^2 thuộc một phần trong thửa 293 tờ bản đồ 14 tại phường L, thành phố B với giá 50 triệu đồng. Hai bên lập hợp đồng viết tay và ký xác nhận, phía ông K có cả các con ký vào hợp đồng, việc thanh toán tiền đã thực hiện xong.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền đất thì phía ông K không thực hiện được việc tách thửa để giao đất cho ông bà, vì thửa đất trên nằm trong quy hoạch không tách thửa được. Khi ông đến thửa đất để nhận và sử dụng thì bị phía ông K cản trở không cho vào.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/3/2019 nguyên đơn trình bày: Theo giấy sang nhượng ngày 20/3/2005 được ký kết giữa hai bên, nội dung vẫn là chuyển nhượng thửa đất trên, giá chuyển nhượng là 50 triệu đồng, nhưng diện tích có thay đổi là 6m x 26 m = 156 m^2 trong đó có 40 m^2 đất thổ cư.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông K bà N1 cùng các con phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết và chừa lối đi có chiều ngang 2m từ phía cổng vào diện tích đất chuyển nhượng theo thỏa thuận. Trường hợp không công nhận hợp đồng thì phải thanh toán lại tiền cho ông bà. Ngoài ra ông bà không còn yêu cầu gì khác.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Vào năm 2003 vợ chồng ông K bà N1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông P bà N diện tích đất ngang 5m x 23.8m (chừa từ mép ao trong thửa 293 đến ranh đất chuyển nhượng là 1m). Ông K bà N1 đồng ý cho thêm 01m chiều ngang thành 06m, thời điểm này đất chưa được cấp giấy. Đến ngày 26/6/2006 sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 293 thì ông P và phía bị đơn có lập với nhau 01 Giấy bán đất viết tay, trong đó thỏa thuận rõ về giá và diện tích chuyển nhượng, phía ông K có đồng ý chừa 02 m ngang làm đường đi, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, đã cắm mốc bàn giao đất cho phía ông P.

Nguyên đơn có giao nộp 01 giấy bán đất viết tay đề ngày 17/02/1995 là do hai bên lập với mục đích để dễ dàng trong việc tách thửa đất vì thời điểm đó đất quy hoạch nên không tách thửa được, chứ không phải lập giấy tại thời điểm này. Khi chuyển nhượng do đất ông K bà N1 chưa được cấp giấy chứng nhận, chưa có đất thổ cư nên toàn bộ diện tích chuyển nhượng là đất nông nghiệp.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông K bà N1 vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng năm 2006 với diện tích 5 x 23.8m, không đồng ý cho 01m ngang như thỏa thuận ban đầu, đồng ý chừa đường đi 2m vào đất cho ông P. Ngoài ra trước đây đất trũng nên ông K bà N1 và ông P có thống nhất đổ đất để nâng cao nền đất lên cao hơn bề mặt cũ khoảng 60 cm. Nhưng đến nay ông P vẫn chưa thanh toán số tiền này, nếu lấy đất thì đề nghị ông P bà N tính toán để thanh toán lại.

Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa:

Qua nghiên cứu, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng thì thấy:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48; Thẩm quyền thụ lý đúng quy định tại Điều 35, 39; Tư cách người tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 70, 71, 72; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát, đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196. Vụ án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203, nhưng có quyết định gia hạn vụ án. Đối với Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng, thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ tại phiên tòa; Đối với đương sự đã chấp hành tốt các quy định tại các Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn ký nhiều giấy tay chuyển nhượng một phần diện tích thuộc thửa đất 293, nhưng không thực hiện được do đất quy hoạch và diện tích đất nông nghiệp tối thiểu không đủ diện tích tách thửa, nên hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa các bên bị vô hiệu. Do lỗi khách khách quan làm hợp đồng vô hiệu nên bị đơn chỉ thanh toán lại cho nguyên đơn tiền chuyển nhượng là 50 triệu đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu của đương sự, đây là vụ án "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố B theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các bị đơn Lê Văn G, Lê Văn Đ, Lê Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì thấy:

[2.1] Bị đơn ông Lê Đình K, bà Lê Thị N1 được quyền sử dụng 2.056 m^2 (trong đó có 100m^2 đất thổ cư) thửa 293 (hợp thửa 293, 294) tờ bản đồ 14 tại phường L, thành phố B theo giấy chứng nhận QSDĐ số AD689424 do UBND thị xã B (nay là Tp B) cấp ngày 21/11/2005.

[2.2] Giữa các bên có thỏa thuận và đã ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích thửa 293, trong đó nguyên đơn cung cấp 03 giấy sang nhượng đề ngày 17/2/1995; 20/3/2005 và 26/6/2006 được hai bên ký kết, theo thừa nhận thì các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng với nhau 01 phần diện tích đất duy nhất thuộc thửa 293, việc lập giấy nhiều lần chỉ để dễ dàng cho việc tách thửa trên diện tích đất cần chuyển nhượng. Như vậy, căn cứ xác lập việc chuyển nhượng và thỏa thuận cuối cùng là giấy bán đất ngày 26/6/2006. Theo đó diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 5 x 23.8m, không có đất thổ cư; đối với diện tích bên bán đồ thỏa thuận cho thêm là 01m nằm ngoài thỏa thuận chuyển

nhượng, nay các bên tranh chấp với nhau thì bị đơn không đồng ý cho nữa. Như vậy xác định diện tích chuyển nhượng thực tế là 119 m^2 (đất nông nghiệp).

[2.3] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên được lập dưới hình thức là viết tay mua bán đất ngày 26/6/2006 không công chứng, chứng thực của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không tuân thủ về mặt hình thức. Theo thừa nhận của các bên thì nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn, nhưng trên thực tế các bên chưa giao nhận và sử dụng đất, chưa xác định đúng vị trí diện tích đất chuyển nhượng cho nhau. Tại phiên tòa các bên đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên từ thời điểm ký hợp đồng các bên đã biết đất nằm trong quy hoạch, hơn nữa tại văn bản trả lời của Phòng quản lý đô thị thành phố B ngày 23/8/2019 xác định thửa 293 thuộc quy hoạch là đất công trình thương mại. Căn cứ các Điều 134, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 26/6/2006 giữa các bên bị vô hiệu.

[2.4] Xét yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng:

Về lỗi: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên bị vô hiệu, khi ký kết hợp đồng thì cả hai bên đều nhận biết được thửa đất trên bị quy hoạch, diện tích tối thiểu không thể tách thửa để chuyển nhượng, không thực hiện đúng quy định về hình thức của hợp đồng, nên cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại của hợp đồng.

Xác định thiệt hại: Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 09/8/2019 của Hội đồng định giá tài sản thành phố B xác định: giá đất nông nghiệp trên thị trường tại thời điểm định giá là 1.000.000 đồng/m2. Tổng diện tích chuyển nhượng là 119 m2 trị giá 119.000.000 đồng, phần tiền chuyển nhượng đã thanh toán là 50.000.000 đồng. Như vậy, phần giá trị thiệt hại là 69.000.000 đồng, 50% của giá trị thiệt hại là 34.500.000 đồng. Do đó, căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 quy định về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: *"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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"*. Căn cứ vào quy định trên thì ông K bà N1 phải hoàn trả cho ông P bà N 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 34.500.000 đồng.

[3] Đối với quan điểm của Viện kiểm sát thành phố B về việc đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/6/2006 vô hiệu nhưng về giải quyết hậu quả của hợp đồng chỉ đề nghị bị đơn hoàn trả số tiền 50.000.000 đồng là chưa phù hợp.

[4] Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu chi phí, cụ thể hết tổng số tiền 9.600.000 đồng. Do đã đóng tạm ứng đủ số tiền trên nên nguyên đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39; Điều 228; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 121, Điều 127, 134, 137, 689 và Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình P, bà Nguyễn Thị N về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Lê Đình K, bà Lê Thị N1, ông Lê Văn Văn G, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay mua bán đất lập ngày 26/6/2006 giữa ông P, bà N với ông K, bà N1, ông G, ông Đ, bà H vô hiệu.

3. Buộc ông K, bà N1, ông G, ông Đ, bà H trả lại cho ông P, bà N 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu số tiền 34.500.000 đồng. Tổng cộng 84.500.000 đồng (Tám mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Ông P, bà N phải nộp số tiền 9.600.000 đồng và đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông P, bà N phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009691 ngày 12/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Như vậy, ông P, bà N đã nộp đủ.

- Ông K, bà N1, ông G, ông Đ, bà H phải nộp 4.225.000 đồng (Bốn triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

6. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. (Người vắng mặt thì thời hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.)

7. *"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, 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."*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- VKSND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Lê Hoàng Anh