

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ GIA NGHĨA
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 10/2021/DS-ST
Ngày: 02 - 6 - 2021
*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 GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Diệu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Ất.

2. Bà Đỗ Thị Mau.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Quốc Chương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thống - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2020/QĐST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2020/QĐST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2021/QĐST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2021, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 03a/2021/QĐST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 10/2021/QĐST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2021, Thông báo tiếp tục phiên tòa số 01/TB-TA ngày 13 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2021/QĐST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Ngô Văn H, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Thôn 9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Anh Lê Văn D, sinh năm 1991 và chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Nguyễn Thị N: Anh Lê Văn D; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (văn bản ủy quyền ngày 30/7/2020) – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Ngô Văn H trình bày:

Ngày 18/12/2019 anh Ngô Văn H nhận chuyển nhượng của anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị N diện tích đất khoảng 1100m² (chiều rộng 25m, chiều dài 45m), tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông nằm trong các thửa đất số 108 và 109, tờ bản đồ số 03, được Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 ngày 09/02/2018, xác lập chuyển nhượng cho anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N vào ngày 07/6/2018, có sơ đồ đất, tứ cận cụ thể:

Phía đông giáp ông Lê Văn D (Cao Tiến Đ);

Phía tây giáp ông Trương Văn T;

Phía nam giáp đường đất;

Phía bắc giáp đồi 656;

Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 458.000.000 đồng, anh H đã giao cho anh D, chị N số tiền chuyển nhượng đất này, hẹn đến ngày 30/3/2020 anh D chị N có trách nhiệm tách sổ đỏ sang tên cho anh H diện tích đất trên. Anh D có đưa cho anh H số tiền 28.000.000 đồng để anh H đổ đất san lấp mặt bằng diện tích đất trên. Hai bên có làm Giấy bán đất viết tay đề ngày 18/12/2019, anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N ký dưới mục Bên Bán, anh Nguyễn Văn H ký dưới mục Bên Mua, người làm chứng là anh Cao Tiến Đ. Ngoài ra, anh D có đưa thêm cho anh H số tiền 35.000.000 đồng, tổng cộng hai khoản tiền anh D đã đưa cho anh H là 63.000.000 đồng.

Ngày 19/12/2019, anh H, anh Cao Tiến Đ, anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N có ra Văn phòng Thừa phát lại Đắk Nông lập Vi Bằng ghi nhận buổi làm việc giữa anh H, anh Đ, anh D và chị N về việc thỏa thuận anh D và chị N đồng ý chuyển nhượng cho anh H và anh Đ một phần diện tích đất khoảng 1800m², có chiều dài khoảng 45m, chiều rộng khoảng 40m thuộc các thửa đất số 108, 109 và 110, tờ bản đồ số 03, được Ủy ban nhân dân thị xã Gia Nghĩa (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa) cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CI 287032 ngày 09/02/2018, xác lập chuyển nhượng cho anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N vào ngày 07/6/2018. Giá chuyển nhượng là 728.000.000 đồng. Anh H bỏ ra số tiền 458.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 25m x 45m, còn anh Đ bỏ ra số tiền 270.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 15m x 45m.

Sau khi giao nhận đất, anh H đã tiến hành đổ đất, san lấp mặt bằng diện tích đất nhận chuyển nhượng trên với tổng chi phí là 86.800.000 đồng. Đến nay anh D vẫn chưa tách sổ đỏ sang tên diện tích đất trên cho anh H mặc dù anh H đã yêu cầu anh D nhiều lần. Anh D đang làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất trên cho người khác, nhưng do có tranh chấp diện tích đất trên với anh H nên thủ tục chuyển nhượng với người khác chưa hoàn thành, đất vẫn đứng tên anh D, chị N. Đối với số tiền 63.000.000 đồng đã được cân trừ vào số tiền 86.800.000 đồng anh H dùng làm chi phí đổ đất san lấp tạo mặt bằng diện tích đất trên, nên anh H không có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho anh D.

Theo đơn khởi kiện ngày 14/7/2020 anh Ngô Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa anh Ngô Văn H với anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N ngày 18/12/2019 đối với diện tích đất khoảng 1100m² (chiều rộng 25m, chiều dài 45m) nằm trong các thửa đất số 108, 109, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G (Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 ngày 09/02/2018, thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng theo đúng quy định. Nếu anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì phải trả cho anh H số tiền chuyển nhượng đất là 458.000.000đ (bốn trăm năm mươi tám triệu đồng) và hoàn trả lại số tiền phát sinh thêm là 86.800.000đ (tám mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng). Anh H sẽ bàn giao lại diện tích đất trên cho anh D khi anh H nhận đủ tiền.

Ngày 28/7/2020, anh H làm đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa anh Ngô Văn H với anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N ngày 18/12/2019 đối với diện tích đất khoảng 1100m² (chiều rộng 25m, chiều dài 45m) nằm trong các thửa đất số 108, 109, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G (Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 ngày 09/02/2018, thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng theo đúng quy định và rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N trả lại cho anh H số tiền phát sinh thêm là 86.800.000đ (tám mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng). Đồng thời bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ký kết giữa anh Ngô Văn H với anh Lê Văn D và

chị Nguyễn Thị N ngày 18/12/2019 đối với diện tích đất khoảng 1100m² (chiều rộng 25m, chiều dài 45m) nằm trong các thửa đất số 108, 109, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G (Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 ngày 09/02/2018 làm ô hiệu, giữ nguyên yêu cầu buộc anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N phải trả lại cho anh Ngô Văn H số tiền chuyển nhượng đất là 458.000.000đ (bốn trăm năm mươi tám triệu đồng), anh H sẽ bàn giao lại diện tích đất trên cho anh D khi anh H nhận đủ tiền. Anh Ngô Văn H không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu.

Theo anh Lê Văn D là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị N trình bày:

Vào năm 2018, anh Lê Văn D cùng mua chung với anh Ngô Văn H 19m chiều ngang diện tích đất giáp đường nhựa tái định cư làng quân nhân của ông Trương Văn T, tương ứng mỗi bên nhận 9,5m chiều ngang với số tiền nhận chuyển nhượng là 95.000.000 đồng, mỗi bên bỏ ra 47.500.000 đồng.

Năm 2019, vợ chồng anh D, chị N chuyển nhượng cho anh H diện tích đất khoảng 1100m² (chiều rộng 25m, chiều dài 45m), tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông nằm trong các thửa đất số 108, 109, tờ bản đồ số 03, được Ủy ban nhân dân thị xã G (Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 ngày 09/02/2018, xác lập chuyển nhượng cho anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N vào ngày 07/6/2018, có tứ cận cụ thể:

Phía đông giáp ông Lê Văn D (Cao Tiến Đ);

Phía tây giáp ông Trương Văn T;

Phía nam giáp đường đất;

Phía bắc giáp đồi 656.

Anh D và chị N có nhận của anh H số tiền chuyển nhượng đất là 458.000.000 đồng, hẹn đến ngày 30/3/2020 vợ chồng anh D chị N có trách nhiệm tách thửa đồ sang tên cho anh H diện tích đất trên. Anh D có đưa cho anh H số tiền 40.000.000 đồng để anh H mượn. Hai bên có làm Giấy bán đất viết tay ngày 18/12/2019, anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N ký dưới mục Bên Bán, anh Nguyễn Văn H ký dưới mục Bên Mua, người làm chứng là anh Cao Tiến Đ.

Anh D thừa nhận ngày 19/12/2019 anh H, anh Đ, anh D và chị N có ra Văn phòng Thừa phát lại Đắk Nông lập Vi Bằng ghi nhận buổi làm việc giữa anh H, anh Đ, anh D và chị Nguyễn Thị N về việc anh D và chị Nguyễn Thị N đồng ý chuyển nhượng cho anh H và anh Đ một phần diện tích khoảng 1800m², có chiều dài khoảng 45m, chiều rộng khoảng 40m thuộc một phần các thửa đất số 108, 109 và 110, tờ bản đồ số 03,

được Ủy ban nhân dân thị xã G (Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 ngày 09/02/2018, xác lập chuyển nhượng cho anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N vào ngày 07/6/2018. Giá chuyển nhượng là 728.000.000 đồng. Anh H bỏ ra số tiền 458.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 25m x 45m, còn anh Đ bỏ ra số tiền 270.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 15m x 45m.

Sau đó, anh D và anh H có thỏa thuận đổi đất như sau: Đối với diện tích đất 19m chiều ngang giáp đường nhựa tái định cư làng quân nhân mà anh D và anh H mua chung của ông Trương Văn T, anh D và anh H có thỏa thuận cho anh H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất mua chung này, đổi lại anh H cắt trừ 9m chiều ngang trong tổng số 25m chiều ngang diện tích đất mà anh D và chị N chuyển nhượng cho anh H, anh H chỉ nhận chuyển nhượng và sử dụng 16m chiều ngang nằm các thửa đất số 108, 109, tờ bản đồ số 03 nêu trên, anh H đã làm ranh giới đối với 16m ngang này.

Nay anh Ngô Văn H khởi kiện yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ký kết giữa anh Ngô Văn H với anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N ngày 18/12/2019 đối với diện tích đất khoảng 1100m² (chiều rộng 25m, chiều dài 45m) nằm trong các thửa đất số 108, 109, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G (Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 ngày 09/02/2018 là vô hiệu, đồng thời yêu cầu buộc anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N phải trả lại cho anh Ngô Văn H số tiền chuyển nhượng đất là 458.000.000đ (bốn trăm năm mươi tám triệu đồng), anh H sẽ bàn giao lại diện tích đất trên cho anh D khi anh H nhận đủ tiền, anh D không đồng ý, bởi vì nếu trả số tiền này cho anh H thì anh D và chị N mất số tiền 47.500.000 đồng mà anh D và chị N đã bỏ ra mua chung diện tích đất 19m chiều ngang với anh H và số tiền 40.000.000 đồng anh D cho anh H mượn. Anh Lê Văn D không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu.

Ngày 11 tháng 11 năm 2020, Tòa án cùng cơ quan chuyên môn đã xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các đương sự, kết quả như sau: Diện tích 1125m² (chiều rộng 25m, chiều dài 45m) nằm trong thửa đất số 108, 109, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp ngày 09/02/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 05925 mang tên ông Nguyễn Văn H1 và bà Vũ Thị N, xác lập chuyển nhượng cho anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N vào

ngày 07/6/2018, theo hồ sơ số: 00056.CN.002, có tư cận cụ thể:

Phía đông giáp đất ông Lê Văn D;

Phía tây giáp đất ông Trương Văn T (đã bán cho ông Ngô Thanh T1);

Phía nam giáp đường đất;

Phía bắc giáp đồi 656.

Ngày 08/12/2020 (sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 11/11/2020), anh Lê Văn D cung cấp Giấy xác nhận về việc mua bán đất của hộ gia đình ông Trương Văn T và đưa ra một số yêu cầu giải quyết cụ thể: Yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vị trí đất vợ chồng anh D, chị N đã giao đất cho anh H diện tích 16m ngang, có đường ranh tiếp giáp với đất của anh Cao Tiến D mà anh D và anh H đã cắm mốc làm đường ranh giới. Xác định vị trí ranh giới diện tích 19m ngang anh D góp tiền cùng anh Ngô Văn H mua đất của vợ chồng ông Trương Văn T, bà Bùi Thị P là người có đất tiếp giáp liền kề với diện tích đất anh D đã cắt bán cho anh Ngô Văn H. Xem xét đánh giá chứng cứ tài liệu bị đơn cung cấp, làm việc với nhân chứng để làm rõ việc bị đơn góp tiền cùng anh Ngô Văn H mua đất của vợ chồng ông Trương Văn T, bà Bùi Thị P và buộc anh Ngô Văn H trả lại diện tích đất anh D đã góp tiền chung mua đất. Không chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn vì việc mua bán đất giữa hai bên đã thực hiện xong. Buộc nguyên đơn phải trả lại số tiền 28.000.000 đồng đã mượn của bị đơn.

Tại phiên tòa ngày 29 tháng 01 năm 2021, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xác minh làm rõ diện tích đất mà các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng trên có được tách thửa sang tên cho anh H bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất độc lập.

Tại phiên tòa, nguyên đơn anh Ngô Văn H vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, bị đơn anh Lê Văn D cho rằng trong diện tích đất 25m chiều ngang thì chỉ có 16m chiều ngang nằm trong các thửa đất số 108 và 109, tờ bản đồ số 03 (cụ thể thửa đất nào thì anh D không nhớ). Đối với 9m chiều ngang còn lại nằm ngoài các thửa đất số 108 và 109 (diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Anh D đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 458.000.000 đồng cho anh H với điều kiện anh H phải cùng với anh D giao đất trên thực địa.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi được phân công giải quyết vụ án cho đến thời điểm trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 131, 398, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 31 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Văn H. Tuyen bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay ngày 18/12/2019) vô hiệu. Anh Ngô Văn H có nghĩa vụ phải trả lại cho anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N diện tích đất có chiều rộng 25m, chiều dài 45m, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, nằm trong các thửa đất số 108 và 109, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp ngày 09/02/2018. Anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho anh Ngô Văn H số tiền 458.000.000đ (bốn trăm năm mươi tám triệu đồng). Các đương sự không phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường do hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn anh Ngô Văn H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh H theo quy định tại khoản 1 Điều 228; điểm a khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Anh Ngô Văn H yêu cầu Tòa án tuyen bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ký kết giữa anh Ngô Văn H với anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N ngày 18/12/2019 đối với diện tích đất khoảng 1100m² (chiều rộng 25m, chiều dài 45m) nằm trong các thửa đất số 108, 109, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 ngày 09/02/2018, xác lập chuyển nhượng cho anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N vào ngày 07/6/2018 là vô hiệu. Đồng thời buộc anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N phải trả cho anh Ngô Văn H số tiền chuyển nhượng đất là 458.000.000đ (bốn trăm năm mươi tám triệu đồng). Anh H sẽ bàn giao lại diện tích đất trên cho anh D khi anh H nhận đủ tiền. Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; bị đơn là anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N, cùng cư trú tại tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Văn H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ký kết giữa anh Ngô Văn H với anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N ngày 18/12/2019 với hiệu:

[3.1.1]. Về hình thức của hợp đồng: Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2019 giữa anh Ngô Văn H với anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N chỉ làm giấy viết tay với nhau (giấy bán đất), không được lập thành hợp đồng có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại các điều 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.1.2]. Về nội dung của hợp đồng: Theo Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 18/12/2019 (giấy bán đất), hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích khoảng 1100m², chiều rộng 25m, chiều dài 45m, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông nằm trong các thửa đất số 108, 109, tờ bản đồ số 03, được UBND thị xã G (nay là thành phố G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 ngày 09/02/2018, xác lập chuyển nhượng cho anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N vào ngày 07/6/2018, có tứ cận, sơ đồ đất cụ thể, giá chuyển nhượng là 458.000.000 đồng, anh D chị N đã nhận đủ số tiền này, hẹn đến ngày 30/3/2020 vợ chồng anh D chị N có trách nhiệm tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho anh H diện tích đất trên. Đến ngày 19/12/2019 anh H, anh Cao Tiến Đ, anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N tiếp tục lập Vi bằng làm căn cứ khẳng định có việc anh D và chị N chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh H. Tuy nhiên, sau thời điểm 30/3/2020, anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh H theo như thỏa thuận nêu trên. Tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất trên anh D, chị N đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Đắk Nông theo Hợp đồng thế chấp số: 296/18/TCDS ngày 25/6/2018. Ngày 17/7/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G tiếp nhận của anh Lê Văn D hồ sơ đề nghị đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên, bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Duy Đ1 đồng sử dụng với ông Đỗ Văn M và ông Cao Tiến Đ, nhưng do các thửa đất trên đang có tranh chấp nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G đã từ chối giải quyết hồ sơ của anh D.

Theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công*

chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Anh H đã nhận đất sử dụng và thực hiện nghĩa vụ trả đủ tiền chuyển nhượng đất 458.000.000 đồng cho anh D, chị N. Tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”.

Khoản 31 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương”.

Qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G xác định: “Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm, sau khi tách thửa thì diện tích mới hình thành và diện tích đất còn lại không đủ diện tích tối thiểu là 1.000m² theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông; đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là nuôi trồng thủy sản, sau khi tách thửa thì diện tích mới hình thành và diện tích đất còn lại không đủ diện tích tối thiểu là 1.000m² theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông; Đối với diện tích 1.125m² mà anh H nhận chuyển nhượng của anh D, chị N thuộc một phần thửa đất số 108, mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm và một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là nuôi trồng thủy sản không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông”. Diện tích đất mà anh D, chị N chuyển nhượng cho anh H không thể tách bằng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất độc lập. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh D, chị N và anh H vi phạm điều cấm của pháp luật và vi phạm về hình thức hợp đồng, nên hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại các điều 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Văn H đối với bị đơn anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị N.

[3.1.3]. Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Do đó, cần buộc anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N phải trả cho anh Ngô Văn H số tiền chuyển nhượng đất là 458.000.000đ (bốn trăm năm mươi tám triệu đồng).

Anh Ngô Văn H có nghĩa vụ phải trả lại diện tích đất cho anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị N có chiều rộng 25m, chiều dài 45m, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông nằm trong các thửa đất số 108 và 109, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp ngày 09/02/2018 theo như thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên tại Giấy báo đất lập ngày 18/12/2019.

Do các đương sự không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không đưa ra xét xử, giải quyết.

[3.1.4]. Vào ngày 08/12/2020 (sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 11/11/2020), anh Lê Văn D cung cấp Giấy xác nhận về việc mua bán đất của hộ gia đình ông Trương Văn T và đưa ra một số yêu cầu giải quyết cụ thể: Yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vị trí đất vợ chồng anh D, chị N đã giao đất cho anh H diện tích 16m ngang, có đường ranh tiếp giáp với đất của anh Cao Tiến Đ mà anh Đ và anh H đã cắm mốc làm đường ranh giới. Xác định vị trí ranh giới diện tích 19m ngang anh D góp tiền cùng anh Ngô Văn H mua đất của vợ chồng ông Trương Văn T, bà Bùi Thị P là người có đất tiếp giáp liền kề với diện tích đất anh D đã cắt bán cho anh Ngô Văn H. Xem xét đánh giá chứng cứ tài liệu bị đơn cung cấp, làm việc với nhận chứng để làm rõ việc bị đơn góp tiền cùng anh Ngô Văn H mua đất của vợ chồng ông Trương Văn T, bà Bùi Thị P và buộc anh Ngô Văn H trả lại diện tích đất anh D đã góp tiền chung mua đất. Không chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn vì việc mua bán đất giữa hai bên đã thực hiện xong. Buộc nguyên đơn phải trả lại số tiền 28.000.000 đồng đã mượn của bị đơn. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự: “*Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải*”. Hội đồng xét xử thấy các yêu cầu nêu trên của anh D có một số yêu cầu là yêu cầu phản bác của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn và có một số yêu cầu phản tố nhưng bị đơn lại đưa ra sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 11/11/2020, nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về yêu cầu của anh Lê Văn D tại phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp nhận việc anh D đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng đất 458.000.000 đồng cho anh H. Đồng thời buộc anh Ngô Văn H có nghĩa vụ phải trả lại diện tích đất cho anh Lê Văn D và chị

Nguyễn Thị N có chiều rộng 25m, chiều dài 45m, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông nằm trong các thửa đất số 108 và 109, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp ngày 09/02/2018 theo như thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên tại Giấy bán đất lập ngày 18/12/2019.

[5] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận.

[6] Về án phí Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 lệ phí Tòa án:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Văn H được chấp nhận, nên bị đơn anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 458.000.000 đồng là 20.000.000 đồng + 4% x 58.000.000 đồng = 22.320.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tổng cộng là 22.620.000đ (*hai mươi hai triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng*).

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn anh Ngô Văn H đã nộp.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ: Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bị đơn anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N phải chịu tổng cộng số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ. Do nguyên đơn anh Ngô Văn H đã nộp tạm ứng, nên bị đơn anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 3.000.000 đồng này cho nguyên đơn anh Ngô Văn H.

[8] Về quyền kháng cáo: đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 3 Điều 200; khoản 1 Điều 228; điểm a khoản 1 Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 122, 123, 131, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính

phủ; khoản 31 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 tố tụng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Văn H đối với anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ký kết giữa anh Ngô Văn H với anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N ngày 18/12/2019 đối với diện tích đất có chiều rộng 25m, chiều dài 45m, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, nằm trong các thửa đất số 108, 109, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông được Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 ngày 09/02/2018, xác lập chuyển nhượng cho anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N vào ngày 07/6/2018 là vô hiệu.

2. Buộc anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N phải trả lại cho anh Ngô Văn H số tiền chuyển nhượng đất là 458.000.000đ (bốn trăm năm mươi tám triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày anh Ngô Văn H có đơn yêu cầu thi hành án, Cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành án mà anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N không trả số tiền 458.000.000 đồng nêu trên thì phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Anh Ngô Văn H có nghĩa vụ phải trả lại diện tích đất cho anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị N có chiều rộng 25m, chiều dài 45m, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông nằm trong các thửa đất số 108, 109, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 287032 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là Ủy ban nhân dân thành phố G) cấp ngày 09/02/2018 theo như thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên tại Giấy bán đất lập ngày 18/12/2019.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Lê Văn D và chị Nguyễn Thị N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 22.320.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng là 22.620.000đ (hai mươi hai triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng).

Trả lại cho anh Ngô Văn H số tiền 13.196.000đ (mười ba triệu một trăm chín mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002258 ngày 23 tháng 7 năm 2020 và số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002312 ngày 27 tháng 8 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ:

Buộc anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị N phải trả cho anh Ngô Văn H số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ.

5. Về quyền kháng cáo: Bị đơn anh Lê Văn D, chị Nguyễn Thị N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn anh Ngô Văn H vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố Gia Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Lê Xuân Diệu