TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHƯỚC LONG** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2021/DS-ST
Ngày: 20/5/2021
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 HUYỆN PHƯỚC LONG – TỈNH BẠC LIÊU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lư Trường Lâm**
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông **Phan Văn Chiếu**
Bà **Nguyễn Hồng Lành**
Thư ký phiên tòa: Ông **Danh Văn An** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Lý Thị Nhiên** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2020 về việc *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2021/QĐXXST- DS ngày 19 tháng 3 năm 2021, giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông **Dương Công H** - sinh năm 1964 *(Có mặt)*
Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.
- *Bị đơn:* Ông **Mai Văn T** – sinh năm 1965 *(Có mặt)*
Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
+ Bà **Ngô Thị Tuyết A** – sinh năm 1969 *(Có mặt)*
Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.
+ Bà **Nguyễn Thị Mỹ E** – sinh năm 1971 *(Có mặt)*
+ Bà **Mai Thị B** – sinh năm 1957 *(Vắng mặt)*
+ Bà **Mai Thị N** – sinh năm 1960 *(Có mặt)*
Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.
Người đại diện theo ủy quyền của bà B: ông Mai Văn T.
- Bà **Nguyễn Thị L** (**Mai Thị L)** – sinh năm 1963 *(Vắng mặt)*
Địa chỉ: khóm X, phường Y, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu
Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị B, bà Nguyễn Thị L: ông **Mai Văn T** – sinh năm 1965; Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu. *(Có mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/01/2020 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Dương Công H trình bày:

Ngày 10/11/2004, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn T phần đất có chiều ngang 07m, dài 50m với giá 210 chỉ vàng 24k (30 chỉ/01m ngang); hai bên có làm giấy tay có tiêu đề "Giấy sang đất thổ cư vĩnh viễn" đề ngày 10/11/2004, khi chuyển nhượng ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên thỏa thuận ông H nhận cọc trước 50 chỉ vàng 24k, đến tháng 01/2005 ông T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong và chuyển tên thì ông H trả đủ số vàng còn lại là 160 chỉ. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ nói phần đất ngang, dài chứ không có đo đạc và ông T cũng chưa giao đất cho vợ chồng ông.

Hết thời gian thỏa thuận, ông T không thực hiện đúng thỏa thuận đã giao kết; đến nay cũng chưa giao đất và cũng chưa hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng cho ông.

Tại phiên tòa, ông H yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng tại giấy viết tay có tiêu đề "Giấy sang đất thổ cư vĩnh viễn" đề ngày 10/11/2004 giữa ông với ông T vô hiệu, và yêu cầu ông T trả lại số vàng đã đặt cọc là 50 chỉ vàng 24k. Ngoài ra, ông H không yêu cầu giải quyết đối với hậu quả của giao dịch vô hiệu, cũng như không yêu cầu giải quyết thêm vấn đề nào khác.

Ông Mai Văn T là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị B, Nguyễn Thị L trình bày:

Ông T thừa nhận lời trình bày của ông H về thời điểm giao dịch chuyển nhượng, nội dung và giá trị chuyển nhượng là đúng; thừa nhận vợ chồng ông đã nhận đặt cọc là 50 chỉ vàng 24k. Ông T xác định tại thời điểm chuyển nhượng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do sai thửa nên đang yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại; sau ngày chuyển nhượng khoảng 01 tháng thì được điều chỉnh giấy xong; tuy nhiên ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông chưa chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông H. Từ ngày 10/11/2004 đến nay, ông T là người quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng, ông chưa giao đất cho ông H.

Ông H không đồng ý chấm dứt giao dịch chuyển nhượng ngày 10/11/2004, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H; yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng đã thỏa thuận.

Bà Ngô Thị Tuyết A là vợ ông H thống nhất theo yêu cầu và ý kiến trình bày của ông H, không bổ sung thêm.

Bà Nguyễn Thị Mỹ E là vợ ông T thống nhất theo yêu cầu và ý kiến trình bày của ông T, không bổ sung thêm.

Bà Mai Thị N trình bày: phần đất ông T chuyển nhượng cho ông H có nguồn gốc của mẹ ruột tên Đinh Thị Q; cụ Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại ông T đang quản lý giấy. Cụ Q đã chết vào ngày 20/10/2007 không có để lại di chúc, có 04 người con ruột gồm: Mai Thị B, Mai Thị N, Nguyễn Thị L và Mai Văn T. Phần đất ông T chuyển nhượng cho ông H do cụ Q đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên bà N đồng ý việc ông T chuyển nhượng; bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào trong vụ án này.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long trình bày quan điểm*:**

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với đương sự: từ khi tham gia tố tụng đến nay, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T không lập thành hợp đồng theo mẫu quy định, chưa giao nhận đất. Tại thời điểm chuyển nhượng do mẹ ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do giao dịch chuyển nhượng không tuân thủ về hình thức và vi phạm về nội dung; đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc ông T trả lại số vàng đã nhận là 50 chỉ vàng 24k.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ông H có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, là bất động sản tọa lạc tại huyện Phước Long. Căn cứ vào Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phước Long.

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

[2.1] Ông H và ông T thống nhất: vào ngày 10/11/2004, ông T chuyển nhượng cho ông H phần đất chiều ngang 07m, dài 50m với giá là 210 chỉ vàng 24k được thể hiện tại giấy viết tay có tiêu đề "Giấy sang đất thổ cư vĩnh viễn" đề ngày 10/11/2004; ông H đặt cọc trước 50 chỉ vàng; còn lại 160 chỉ đến tháng 01/2005 khi ông T hoàn thiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì ông H đưa đủ. Thống nhất ông T đã nhận đủ 50 chỉ vàng 24k và ông T chưa giao đất cho ông H. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thống nhất nội dung biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2020 và biên bản định giá ngày 18/15/2020.

[2.2] Ông T xác định phần đất chuyển nhượng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông H không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng nên ông chưa thể hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, ông T đã cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 137234 cấp cho cụ Định Thị Q vào ngày 02/0/2005 với diện tích 787m^2 tại thửa đất số 442, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp B, xã A, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu.

[2.3] Tại Công văn số 39/CV-CNVPĐKĐĐ huyện Phước Long ngày 19/02/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phước Long có nội dung: phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 349,8m^2 theo bản đồ 299 thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 10 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp cho cụ Đinh Thị Q vào ngày 02/02/2005; còn theo bản đồ chính quy 323 thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 37 do hộ ông T đứng tên đăng ký, kê khai nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, hồ sơ và Giấy chứng nhận đang được lưu giữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phước Long.

[2.4] Tại "Giấy sang đất thổ cư vĩnh viễn" đề ngày 10/11/2004 có nội dung *"Khi nào gia đình tôi làm quyền sử dụng đất xong giao cho anh Dương Công H kể từ nay đến hết tháng 01 năm 2005 ..."*. Ông T xác định đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông chỉ cung cấp được Giấy cấp cho cụ Q, và ông H cũng xác định tại thời điểm chuyển nhượng ông T chưa được cấp Giấy là đúng theo nội dung ghi trong giấy tay. Do đó, có cơ sở xác định tại thời điểm ngày 10/11/2004 và đến hiện tại, ông T chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phần đất tranh chấp có diện tích 349,8m^2 là phù hợp nội dung xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phước Long.

Tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định "*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:*

a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Tại khoản 1 Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "*Cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác sử dụng đất được pháp luật cho phép chuyển quyền sử dụng đất mới có quyền chuyển quyền sử dụng đất".*

Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng thì ông T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giao dịch bị vô hiệu về nội dung; theo quy định pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành hợp đồng theo mẫu quy định và phải được công chứng, chứng thực, nhưng các bên chỉ xác lập giấy tay không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng. Do giao dịch chưa phù hợp như Hội đồng xét xử phân tích nêu trên nên bị vô hiệu, đối với hậu quả của 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 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. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy viết tay có tiêu đề "Giấy sang đất thổ cư vĩnh viễn" đề ngày 10/11/2004 giữa ông H với ông T vô hiệu đối với phần đất có diện tích 349,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ 37, địa chỉ thửa đất ấp B, xã A, có số đo như sau:

- Hướng đông giáp phần đất còn lại do ông T đang quản lý, sử dụng có cạnh 50m
- Hướng tây giáp phần đất của ông Đinh Văn B có số đo 50m
- Hướng nam giáp phần đất còn lại do ông T đang quản lý, sử dụng có cạnh 07m
- Hướng bắc giáp lộ bê tông có cạnh 07m.

Phần đất do ông T đang quản lý, sử dụng nên không phải buộc ông H giao đất lại cho ông T. Vàng chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông H; số vàng nhận

chuyển nhượng được vợ chồng ông T sử dụng chung. Do đó, buộc ông T, bà Mỹ E trả lại cho ông H, bà A 50 chỉ vàng 24k (vàng 98%).

[2.5] Phần đất do cụ Q đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Q không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét. Khi nào các bên có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng 01 vụ án độc lập khác.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp, đúng quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông H không phải nộp án phí, hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí 5.375.000đ tại lai thu số 0004668 ngày 18/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long.

Án phí dân sự sơ thẩm buộc ông H, bà Mỹ E nộp 300.000đ.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.955.140đ, buộc ông T, bà Mỹ E chịu. Ông H đã dự nộp 4.000.000đ, được chuyển qua thu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.955.140đ; ông H đã được nhận lại số tiền 1.044.860đ. Buộc ông T, bà Mỹ E nộp 2.955.140đ hoàn trả cho ông H tại cơ quan thi hành án.

Các đương sự khác không phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5; 26; 35; 39; 91; 92, 147 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 128, 134, 137; Điều 689; khoản 1 Điều 691; Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Dương Công H.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy viết tay có tiêu đề "Giấy sang đất thổ cư vĩnh viễn" đề ngày 10/11/2004 được xác lập giữa ông H với ông T vô hiệu.

Phần đất có diện tích 349,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ 37, địa chỉ thửa đất ấp B, xã A, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu có số đo như sau:

- Hướng đông giáp phần đất còn lại do ông T đang quản lý, sử dụng có cạnh 50m
- Hướng tây giáp phần đất của ông Đinh Văn B có số đo 50m
- Hướng nam giáp phần đất còn lại do ông T đang quản lý, sử dụng có cạnh 07m
- Hướng bắc giáp lộ bê tông có cạnh 07m.

Buộc ông T, bà Mỹ E trả cho ông H, bà A 50 (Năm mươi) chỉ vàng 24k (vàng 98%).

Ông H, bà A không có quản lý đất nên không buộc ông H, bà A giao trả đất cho ông T, bà Mỹ E.

2. Về án phí: hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí 5.375.000đ tại lai thu số 0004668 ngày 18/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long.

Án phí dân sự sơ thẩm buộc ông T, bà Mỹ E nộp 300.000đ.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc ông T, bà Mỹ E nộp 2.955.140đ hoàn trả cho ông H tại cơ quan thi hành án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này 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, 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. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bạc Liêu;
-VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Lư Trường Lâm