

Bản án số: 47/2019/DS-ST

Ngày 20 – 12 - 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 HUYỆN LẠC SƠN, TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Cao Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Quách Văn Tới.
2. Ông Bùi Văn Tấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Phương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2019/TLST - DS ngày 09 tháng 5 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2019/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị Trung T, sinh năm 1983.
Anh Đào Xuân C, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Phố LH 1, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp của anh Đào Xuân C: Chị Trần Thị Trung T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Phố LH 1, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/5/2019). Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1981. Có mặt.
Ông Trần Đình K, sinh năm 1952. Vắng mặt.
Bà Bùi Thị H, sinh năm 1952. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Phố LH 2, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Đình K: Anh Trần Đình P, sinh năm 1977. Địa chỉ: Phố LH 2, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình (Theo văn bản ủy quyền tham gia tố tụng ngày 19/12/2019). Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Bùi Văn N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Phố LH 2, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, nguyên đơn trình bày: Do nhu cầu sử dụng đất nên ngày 19/6/2011 vợ chồng chị Trần Thị Trung T, anh Đào Xuân C có nhận chuyển nhượng từ chị Trần Thị Thu H, ông Trần Đình K, bà Bùi Thị H diện tích đất 125m² tại phố LH 2, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình với giá chuyển nhượng là 125.000.000 (*Một trăm hai mươi lăm triệu*) đồng. Theo thỏa thuận chuyển nhượng thì thửa đất có chiều rộng theo QL 12B là 5m, chiều mặt hậu là 5m, chiều sâu là 25m. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên chị Trần Thị Thu H. Nguồn gốc đất do ông Trần Đình K và bà Bùi Thị H là bố mẹ đẻ chị H chia cho chị H nên khi chuyển nhượng có sự tham gia của cả ông K và bà H. Phía anh C, chị T đã giao đủ số tiền 125.000.000 đồng cho ông K, bà H và chị H. Do chưa có kế hoạch sử dụng nên anh C, chị T chưa làm thủ tục sang tên. Đến năm 2018, khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông K, bà H và chị H không giao được mốc giới đất trên thực tế; cụ thể còn có sự bất đồng về ranh giới giữa thửa đất của chị Trần Thị Thu H và hộ liên kề là ông Bùi Văn N. Anh C, chị T nhiều lần yêu cầu bên chuyển nhượng giao đất và bên chuyển nhượng vẫn chấp nhận giao đất nhưng không giao được trên thực tế. Do vậy, anh C, chị T khởi kiện với yêu cầu ông K, bà H và chị H thực hiện việc giao đất như đã thỏa thuận chuyển nhượng. Trường hợp không giao được đất thì bên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu bên bị đơn thanh toán trả lại tiền và bồi thường thiệt hại do trượt giá và theo giá đất hiện nay.

Phía các bị đơn trình bày: Các bị đơn thừa nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, do ranh giới giữa thửa đất mang tên chị H (trước đây là đất của ông K, bà H) với thửa đất hộ ông Bùi Văn N chưa rõ ràng, còn có sự bất đồng nên chưa giao đất trên thực tế cho chị T, anh C được. Phía ông K, bà H, chị H cho rằng ranh giới thửa đất đúng như hiện trạng hiện nay và giao đúng như hiện trạng nhưng phía ông Bùi Văn N không đồng ý.

Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn N trình bày: Hiện nay ranh giới giữa thửa đất nhà ông và thửa đất mang tên chị Trần Thị Thu H còn có bất đồng, chưa thống nhất; ông Bùi Văn N cho rằng đất nhà ông bị nhà ông K, bà H, chị H lấn sang phía sau nhà; diện tích thực tế của ông chưa đủ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phải đo sang phía đất nhà chị H 1,3m nữa mới đủ diện tích. Do đó ông N không đồng ý việc ông K, bà H, chị H giao đất cho anh C, chị T như ranh giới hiện nay.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định thửa đất có vị trí tại phố LH 2, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Tứ cận thửa đất: phía Tây giáp đường QL 12B, phía Bắc giáp đất hộ ông Bùi Văn N, phía Đông giáp đất hộ ông Phạm Quyết C, phía Nam giáp đất anh Trần Đình H. Trên đất có một ngôi nhà cấp 4, xây gạch nung, tường 20cm, cửa gỗ tạp không khuôn, nền lát đá hoa 40x40, tường trát xi-măng quét vôi ve, mái lợp ngói nung Sông Cầu. Diện tích sử dụng 59,9m². Nhà xây năm 2000. Sơ đồ đo vẽ giữa hiện trạng sử dụng và bản đồ

địa chính không trùng nhau; có sự sai lệch giữa bản đồ địa chính và hiện trạng sử dụng đất.

Theo kết quả định giá thì thửa đất tranh chấp hiện nay có trị giá trên thị trường là 400.000.000 (*Bốn trăm triệu*) đồng.

Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên yêu cầu của mình. Các bị đơn đề nghị được xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Phía đại diện Viện kiểm sát nhận định về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự khi giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung vụ án: thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết chưa có đăng ký, chưa có công chứng, chứng thực nên chưa phát sinh hiệu lực. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Trần Thị Thu H, ông Trần Đình K, bà Bùi Thị H và anh Đào Xuân C, chị Trần Thị Trung T là vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các đương sự đều có nơi cư trú tại huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình nên Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn thụ lý giải quyết là đúng 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. Giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập năm 2011 nhưng đến thời điểm 2018 mới tranh chấp nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015.

[2] *Về pháp luật áp dụng*: Thời điểm xác lập thỏa thuận giao dịch làm căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên xảy ra từ năm 2011 nên được áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005. Tranh chấp phát sinh năm 2018 nên được áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết.

[3] *Về nội dung vụ án*: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đình K, bà Bùi Thị H, chị Trần Thị Thu H và anh Đào Xuân C, chị Trần Thị Trung T được các bên đều thừa nhận, thể hiện bằng “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư” viết tay, ghi ngày 19/6/2011. Do đó, xác nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật. Theo đó, các bị đơn chuyển nhượng cho các nguyên đơn thửa đất tại phố LH 2, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Diện tích 125m² tại thửa số 51D, tờ bản đồ số 6, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 623206 do UBND huyện Lạc Sơn cấp ngày 27/01/2011 cho chị Trần Thị Thu H. Giá chuyển nhượng là 125.000.000 (*Một trăm hai mươi lăm triệu*) đồng. Nguồn gốc đất thuộc quyền sử dụng của ông

Trần Đình K và bà Bùi Thị H là bố mẹ đẻ chị H cho chị H nên khi chuyển nhượng có sự tham gia của cả ông K, bà H.

[4] Xét nội dung giao dịch: Các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, các thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ rõ ràng. Bên nhận chuyển nhượng là anh C, chị T đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền nhưng bên chuyển nhượng là chị H, ông K, bà H chưa thực hiện được nghĩa vụ chuyển giao đất của mình. Nguyên nhân do còn có bất đồng, tranh chấp với hộ sử dụng đất liền kề là ông Bùi Văn N. Tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ ông Bùi Văn N là quan hệ pháp luật khác; chị H, ông K, bà H đứng ra cần giải quyết dứt điểm tranh chấp ranh giới với hộ ông N trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C, chị T. Do vậy, lỗi không thực hiện được hợp đồng hoàn toàn thuộc về bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông K, bà H và chị H, đã vi phạm quy định tại Điều 699 Bộ luật dân sự 2005 về nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong vụ án này, tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông K, bà H, chị H và ông N không thuộc đối tượng giải quyết (không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập) nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập là văn bản viết tay “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư”, không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là điều kiện bắt buộc để có hiệu lực. Do vậy, giao dịch này vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự 2005. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Như vậy, chị H, ông K, bà H đã nhận tiền chuyển nhượng là 125.000.000 đồng thì phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh C, chị T khoản tiền này. Thửa đất hiện nay có giá trị được định giá là 400.000.000 đồng so với giá 125.000.000 đồng thời điểm năm 2011, chênh lệch 275.000.000 đồng được coi là thiệt hại bên nguyên đơn phải gánh chịu do không thực hiện được hợp đồng. Lỗi không thực hiện được hợp đồng hoàn toàn thuộc về bên bị đơn nên bên bị đơn phải có nghĩa vụ bồi thường cho bên nguyên đơn khoản tiền này.

[6] Về án phí, chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên xét ông Trần Đình K và bà Bùi Thị H đều là người cao tuổi, chị Trần Thị Thu H thuộc diện hộ nghèo theo quy định của Chính phủ nên được xem xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Các đương sự còn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134, 137, Điều 697, 699 Bộ luật dân sự 2005; Điều 131, khoản 1 Điều 407, khoản 1 Điều 275, 280, 288, 357 của Bộ luật dân sự 2015:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm b, khoản 3, Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Thu H, ông Trần Đình K, bà Bùi Thị H và anh Đào Xuân C, chị Trần Thị Trung T ngày 19/6/2011 vô hiệu.

2. Buộc chị Trần Thị Thu H, ông Trần Đình K và bà Bùi Thị H có nghĩa trả lại số tiền 125.000.000 đồng và có nghĩa vụ liên đới bồi thường số tiền 275.000.000 đồng cho anh Đào Xuân C, chị Trần Thị Trung T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của khoản tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Án phí: Miễn cho các bị đơn Trần Thị Thu H, Trần Đình K và Bùi Thị H 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 13.750.000 đồng án phí dân sự về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; mỗi bị đơn được miễn 4.683.000 đồng án phí. Chị Trần Thị Trung T được nhận lại 3.125.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 000735, ngày 09/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Sơn.

6. Chi phí tố tụng:

6.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Các bị đơn phải chịu khoản tiền này và đã giao nộp xong.

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 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 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND huyện Lạc Sơn;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Lạc Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Phạm Cao Sơn