

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGỌC LẠC
TỈNH T HOÁ**

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

Bản án số: 08/2020/DS-ST
Ngày 18/11/2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC LẠC TỈNH T HOÁ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Vinh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Trung Thành

Ông Nguyễn Hữu Dân.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Trọng Hà - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Ngọc Lạc, tỉnh T Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Lạc tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2020. Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ngọc Lạc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **74/2019/TLST- DS** ngày 20/12/2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền”

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **61/2020/QĐST - DS** ngày 02 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số **49/2020/QĐST-DS** ngày 22/10/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đào Huy Q - Sinh năm 1980 và chị Trần Thị T H - Sinh năm 1983. (Có mặt). Cùng địa chỉ: Số nhà 303, đường Phố C, thị trấn NL, huyện NL, tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn: Anh Trịnh Chí T - Sinh năm 1972 và chị Phạm Thị L - Sinh năm 1982. (Vắng mặt). Cùng địa chỉ: Thôn MT, xã MS, huyện NL, Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đào Xuân C – Sinh năm 1964. (Có mặt) (Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2020). Địa chỉ: Số 7 PC, phường PS, thành phố TH, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, được bổ sung trong bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn là chị Trần Thị T H trình bày: Ngày 09/5/2019, chị và anh Q thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Trịnh

Chí T và chị Phạm Thị L. Hai bên thỏa thuận anh T và chị L chuyển nhượng cho chị và anh Q phần đất giáp nhà ông T và tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, diện tích là 478,8m² tại thôn MT, xã MS, huyện NL, với giá là 490.000.000đ. Sau khi thỏa thuận anh T và chị L đã viết hợp đồng mua bán đất, nhưng chưa có công chứng, chứng thực, chị và anh Q đã giao đủ số tiền 490.000.000đ cho anh T và chị L. Ngày 03/9/2019 hai bên đã đến phòng công chứng số 02 tại huyện NL làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, nhưng khi làm hợp đồng thì anh T, chị L lại đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 283 liền kề với thửa 282. Sau khi phát hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sai sót về số thửa và diện tích, nên ngày 04/10/2019 hai bên lại đến Phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/9/2019, để anh T và chị L chuyển phần đất tại thửa 283 sang thửa 282 cho đủ diện tích thỏa thuận mua bán là 478,8m², khi làm thủ tục kê khai chuyển đất từ thửa 283 sang thửa 282 và khi kiểm tra lại các thửa đất chị và anh Q phát hiện ra thửa đất số 282 hoàn toàn không tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đúng với hợp đồng mà anh T đã cam kết với chị và anh Q viết ngày 09/5/2019. Chị và anh Q đã yêu cầu anh T và chị L bàn giao thửa đất tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh như đã thỏa thuận khi mua bán viết giấy tay với nhau, nhưng anh T và chị L không thực hiện.

Nay chị yêu cầu anh Trịnh Chí T và chị Phạm Thị L phải thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/5/2019. Nếu anh T và chị L không thực hiện được theo thỏa thuận trong hợp đồng ngày 09/5/2019 thì anh T và chị L phải hoàn trả lại số tiền 490.000.000đ (Bốn trăm chín mươi triệu đồng) cho chị và anh Q.

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh Đào Huy Q đồng ý với ý kiến của chị H, anh không bổ sung thêm nội dung nào.

- Tại bản ý kiến, được bổ sung trong bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ngày 09/5/2019, anh T cùng với anh Đào Huy Q có viết giấy mua bán chuyển nhượng thửa đất số 282 từ bản đồ số 04 mang tên Trịnh Chí T tại thôn MT, xã MS, huyện NL, giá trị đất chuyển nhượng là 490.000.000đ. vì điều kiện công tác anh T có ủy quyền cho anh rể anh Lê Văn N, trú tại thôn CM, xã ĐL, huyện LC trực tiếp giao dịch với chị H (Vợ anh Q). Việc chuyển nhượng đất đã được anh N đưa chị H xuống tận thửa đất để kiểm tra hiện trạng, mốc giới, chị H đã đồng ý mua. Sau đó ngày 03/9/2019 các bên mới đến phòng công chứng huyện NL để làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Thửa đất anh T chuyển nhượng cho anh Q, chị H có mặt trước tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh là sự thật bởi trước đó có một thửa đất nằm liền kề đường Hồ chí Minh, nhưng khi Nhà nước mở rộng đường đã thu hồi và đền bù để họ chuyển đi nơi khác, nên mảnh đất của anh T

đương nhiên sẽ giáp đường Hồ Chí Minh (Được thể hiện tại giấy CNQSD đất), nhưng tại thời điểm hiện tại Nhà nước chưa sử dụng hết hành lang đường Hồ chí Minh theo mốc giới, nên vẫn còn khoảng trống khoảng 13 m tính từ tim đường vào. Diện tích đất lưu không nói trên không có ai tranh chấp, mà đất chuyển nhượng của gia đình anh T sẽ giáp với mặt đường khi nhà nước sử dụng hết hành lang. Anh T đã nhận đủ tiền và giao giấy CNQSD đất cho anh Q, chị H. Sau 5 tháng thì anh Q, chị H lại nảy sinh ý định đòi lại tiền với lý do thửa đất của anh T không giáp với đường Hồ Chí Minh. Lý do trên là không thực tế vì trước khi mua bán anh N đã đưa chị H đến tận thửa đất để kiểm tra hiện trạng, mốc giới và nhận đất. Trong khi đất của anh T chưa tiếp giáp với đường Hồ chí Minh vì còn khoảng đất lưu không, gia đình anh T đã làm một con đường bê tông rộng 2,3m để lấy đường đi vào thửa đất. Hiện nay anh T đã giao cho chị H 02 giấy chứng nhận QSD đất thửa 283 và thửa 282 đều mang tên Trịnh Chí T; để điều chỉnh lại diện tích đất theo thỏa thuận, nhưng đến nay chị H vẫn không trả lại giấy chứng nhận QSD đất thửa 283 cho anh T. Nay anh Q và chị H yêu cầu anh T và chị L phải thực hiện bàn giao đất tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh thì anh T và chị L không thực hiện được vì anh T, chị L chuyển nhượng đất theo nội dung ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế đất của anh T và chị L không tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh. Đối với yêu cầu trả lại số tiền 490.000.000đ (Bốn trăm chín mươi triệu đồng) bị đơn đồng ý, nhưng đề nghị nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận, để bị đơn chuyển nhượng đất cho người khác lấy tiền trả cho nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 12/02/2020 người làm chứng là anh Lê Văn N trình bày: Anh được anh Trịnh Chí T ủy quyền trực tiếp tham gia treo biển bán đất, chị Trần Thị T H có điện thoại cho anh hỏi mua đất, anh đã đưa chị H đi kiểm tra đất và xem giấy chứng nhận của thửa đất, khi mua bán hai bên đều thống nhất thỏa thuận với nhau đến ngày 03/9/2019 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đến ngày 04/10/2019 các bên lại hủy hợp đồng.

Tại công văn số 81/CV-TNMT ngày 11/9/2020 Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Lặc xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 282 và thửa đất 283, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã Minh Sơn cho ông Trịnh Chí T được thực hiện theo thủ tục lần đầu. Diện tích đất thửa 284, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã Minh Sơn, huyện Ngọc Lặc mang tên ông Trịnh Đình B. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 282 và 283, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa chính xã MS, được lập theo đúng vị trí ranh giới được thể hiện trên bản đồ địa chính, nhưng trong quá trình in và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện phần cách tim đường Hồ chí Minh mà không thể hiện phần giáp thửa 284, tờ bản đồ số 04, bản đồ địa

chính xã MS, đây là sai sót kỹ thuật trong quá trình vẽ và in giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất.

Tại biên bản định giá ngày 14/9/2020 Hội đồng định giá đã xác định giá trị thửa đất 282 là 308.379.000đ và giá trị thửa đất 283 là 309.758.000đ

Tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị T H, anh Đào Huy Q và anh Trịnh Chí T, chị Phạm Thị L lập ngày 09/5/2019 vô hiệu, buộc anh Trịnh Chí T và chị Phạm Thị L phải trả lại số tiền đã nhận 490.000.000đ (Bốn trăm chín mươi triệu đồng) cho chị Hoa và anh Q. Buộc chị Trần Thị T H và anh Đào Huy Q phải trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 282 và 283 cho anh Trịnh Chí T và chị Phạm Thị L. Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thẩm quyền giải quyết và tư cách của các đương sự cũng như trình tự thủ tục giải quyết vụ án của Tòa án là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[2]. Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 697 của Bộ luật Dân sự.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

* Về việc đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 09/5/2019 Hội đồng xét xử thấy rằng: Các bên đều thừa nhận ngày 09/5/2019 hai bên đã thỏa thuận mua bán và viết giấy hợp đồng mua bán đất, nhưng không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 122 Bộ luật Dân sự. Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã ấn định cho các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng trong thời hạn một tháng, nhưng các bên không thực hiện, do đó hợp đồng mua bán đất ngày 09/5/2019 giữa vợ chồng anh Q, chị Hoa và vợ chồng anh T, chị L chưa phù hợp với pháp luật và bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127; 128; 134 và Điều 410 của Bộ luật Dân sự, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 09/5/2019 của nguyên đơn.

* Xét về lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu thấy rằng: Hợp đồng ngày 09/5/2019 không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật và sau khi Tòa án ấn định thời gian cho các bên tiếp tục thực hiện thì các bên đều không thực hiện, nên xác định lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu là ngang nhau.

* Đối với yêu cầu giải quyết buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận 490.000.000đ thấy rằng: Đối với số tiền 490.000.000đ anh T và chị L đều thừa nhận, nên yêu

cầu của anh Q và chị H có cơ sở chấp nhận. Theo kết quả định giá ngày 14/9/2020 xác định giá trị thửa đất 282 và 283 đều có giá trị thấp hơn số tiền 490.000.000đ và theo giấy hợp đồng mua bán đất ngày 09/5/2020 các bên thỏa thuận đất tiếp giáp mặt đường Hồ Chí Minh và ghi rõ số thửa 283, tờ bản đồ số 4, diện tích 478,8m², nên các bên chỉ phải trả lại những gì đã nhận theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[4]. Xét đề nghị của bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

* Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý trả lại số tiền 490.000.000đ (Bốn trăm chín mươi triệu đồng) cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

* Đối với yêu cầu anh Q, chị H phải trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 282 và 283 thấy rằng: Chị H và anh Q đều công nhận hiện nay đang quản lý 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 282 và 283, do đó đề nghị của bị đơn có cơ sở chấp nhận.

[5]. Về ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Lặc Hội đồng xét xử xét thấy: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cách tìm đường Hồ Chí Minh không ghi tiếp giáp thửa 284 mang tên Trịnh Đình B, Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân huyện NL đã thừa nhận có sai sót kỹ thuật trong quá trình vẽ và in giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất. Vì vậy sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh T và chị L phải liên hệ với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân huyện NL để vẽ và in lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 282 và thửa 283 theo quy định của pháp luật.

[6]. Xét lời khai của anh Lê Văn N: Anh N thừa nhận việc mua bán do hai bên tự nguyện, đã kiểm tra thực địa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sai sót vẽ và in giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không do lỗi của người bán và người mua, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/9/2019 đã được các bên hủy hợp đồng vào ngày 04/10/2019, nên không còn hiệu lực.

Từ những phân tích đánh giá nhận xét ở trên, đủ cơ sở kết luận: Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng vô hiệu. Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận và buộc nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận cho bị đơn.

[7]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử xét thấy: Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật.

[8] Về án phí: Anh Trịnh Chí T và chị Phạm Thị L phải chịu án phí theo pháp luật. Đối với chi phí thẩm định và định giá tài sản nguyên đơn yêu cầu và tự nguyện chịu, đề nghị của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp với pháp luật, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

* Căn cứ vào: Điều 167 Luật đất đai; các Điều 500; 501; 502, 117; 118; 119; 126; 129; 131 của Bộ luật Dân sự. Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của 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.

* Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa anh Trịnh Chí T, chị Phạm Thị L và anh Đào Huy Q, chị Trần Thị T H lập ngày 09 tháng 5 năm 2019 bị vô hiệu.

- Buộc anh Trịnh Chí T và chị Phạm Thị L phải trả lại cho anh Đào Huy Q và chị Trần Thị T H số tiền đã nhận 490.000.000đ (Bốn trăm chín mươi triệu đồng).

- Buộc anh Đào Huy Q, chị Trần Thị T H phải trả lại cho anh Trịnh Chí T, chị Phạm Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 282 và thửa 283, tờ bản đồ số “04” thôn MT, xã MS, huyện NL, tỉnh Thanh Hóa.

Anh Trịnh Chí T chị Phạm Thị L phải liên hệ với chính quyền địa phương, đề vẽ và in lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 282 và 283 tờ bản đồ số “04” thôn MT, xã MS, huyện NL, tỉnh Thanh Hóa theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh Đào Huy Q, chị Trần Thị T H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh Trịnh Chí T và chị Phạm Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

* Về án phí:

- Anh Trịnh Chí T và chị Phạm Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng vô hiệu là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và án phí đối với số tiền phải trả cho anh Q, chị Hoa là 2.450.000đ (Hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng số tiền án phí anh T, chị L phải chịu là 2.750.000đ (Hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng)

- Anh Đào Huy Q và chị Trần Thị T H không phải chịu án phí, trả lại cho anh Q và chị Hoa số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền số AA/2018/0006789 ngày 18/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Lặc.

* Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 18/11/2020.

Bản án 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.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Ngọc Lặc;
- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- Cơ quan THA huyện Ngọc Lặc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Xuân Vinh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

