TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BUÔN HỒ** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2023/DS-ST
Ngày: 06-7-2023
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 THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Kim Chung.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thức, ông Y Dhiễu Hmok.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Y Sơ Mi Niê Kđăm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa:* Ông Hoàng Văn Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 06-7-2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 179/2022/TLST-DS ngày 30-11-2022 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2023/QĐXXST-DS ngày 29-5-2023 và Thông báo số 45/TB-TA ngày 23/6/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn A, xã E, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

- *Bị đơn:* Ông Phan Tấn T1, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường A, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Tấn T1:* Luật sư Nguyễn Huy H – Văn phòng luật sư Nguyễn Huy H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, địa chỉ: đường V, phường A, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Đỗ Văn T2, sinh năm 1976 và bà Lê Thị H, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà - Nguyên đơn bà Đỗ Thị B trình bày:

Vào tháng 5 năm 2012 bà B và ông Phan Tấn T1 thực hiện giao dịch hợp đồng sang nhượng một lô đất làm nhà ở, vị trí tại TDP A, phường T, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03. Hai bên thỏa thuận với giá 13.000.000 đồng/mét ngang. Với diện tích là 6 mét ngang và dài khoảng 40 mét, có 40 m^2 là đất thổ cư, với số tiền là 78.000.000 đồng. Khi thực hiện việc mua bán thì hai bên có làm giấy tờ viết tay với nhau với nội dung bà Đỗ Thị B và vợ chồng ông Đỗ Văn T2, bà Lê Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Phan Tấn T1 01 diện tích đất có chiều ngang là 12 mét và chiều dài cuối vườn. Sau đó bà B và ông T2 bà H đã đưa trước cho ông T1 số tiền là 20.000.000 đồng. Đến ngày 08/8/2012 bà B có liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện việc cấp Giấy phép xây dựng số 211 cấp cho bà Trần Thị T3 (là mẹ của ông Phan Tấn T1) và bà B đã làm 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất đó có tổng diện tích là 55 m^2.

Bà B đã nhiều lần liên hệ với ông T1 để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T1 nói đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đó cho ông T2 và bà H và vợ chồng ông T2, bà H đã sử dụng toàn bộ diện tích đất và nhà mà bà B đã xây.

Nay bà B yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu buộc ông Phan Tấn T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mà hai bên đã ký kết vào ngày 28/5/2012 bàn giao toàn bộ diện tích đất có chiều ngang 6 mét và chiều dài là hết đất khoảng 40 mét thuộc một phần thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, trong đó có 40 m^2 là đất thổ cư. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của ông N; phía Tây giáp đất của ông T2; phía Nam giáp đất của ông H; phía Bắc giáp đường đất. Bà B chấp nhận thanh toán cho ông Phan Tấn T1 theo giá thị trường hiện tại đối với diện tích đất mà bà B đã mua của ông T1 vào ngày 28/5/2012.

Đối với yêu cầu việc ông Phan Tấn T1 trả lại giá trị căn nhà trên đất và số tiền 10.000.000 đồng và yêu cầu ông T2, bà H bồi thường thiệt hại số tiền 23.000.000 đồng thì bà B xin rút và không yêu cầu nữa, nếu sau này xét thấy cần thiết thì bà B sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

- Bị đơn ông Phan Tấn T1 trình bày:

Ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị B. Trước đây vào năm 2012 ông T1 có bán cho bà Đỗ Thị B và ông Đỗ Văn T2, bà Lê Thị H 01 diện tích đất có chiều ngang là 12 mét và chiều dài hết đất khoảng 40 mét, đất thuộc một phần thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03. Hai bên thỏa thuận giá bán là 13.000.000 đồng/mét ngang. Sau đó thì bà B, ông T2, bà H đã đặt cọc cho ông T1 số tiền là 20.000.000 đồng và hẹn trong vòng một tháng sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng

theo quy định của pháp luật và giao đủ tiền. Tại thời điểm chuyển nhượng thì toàn bộ thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng X.

Quá trình thực hiện hợp đồng và khi đến hẹn thì bà B không hợp tác nên không thực hiện được việc sang tên theo quy định của pháp luật.

Đến năm 2020 sau khi ông T1 lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra thì ông T1 đã liên lạc với bà B để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà B vẫn không hợp tác.

Đến khoảng tháng 9 năm 2020, ông T1 liên hệ với ông T2 để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông T2, bà H và làm thủ tục theo quy định của pháp luật, ông T1 đã nhận đủ số tiền của ông T2, bà H với toàn bộ số tiền tổng cộng là 300.000.000 đồng với giá là 25.000.000 đồng/mét ngang.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông T1 không đồng ý, vì lỗi không thực hiện được hợp đồng là lỗi do bà B và hiện nay toàn bộ diện tích đất trên ông T1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Văn T2 và bà Lê Thị H. Hiện nay toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất đều do ông Đỗ Văn T2 và bà Lê Thị H đang quản lý sử dụng.

- ***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Tấn T1:*** Nhất trí với toàn bộ phần trình bày của ông Phan Tấn T1 và không bổ sung thêm gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T2, bà Lê Thị H trình bày:

Vào ngày 11/8/2012, bà B và vợ chồng ông T2, bà H có mua 01 lô đất ông Phan Tấn T1 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Thị T3, là mẹ của ông T1) gồm có 02 lô đất, chiều ngang mỗi lô là 06 mét, chiều dài là hết đất khoảng 40 mét, (trong đó bà B 01 lô và vợ chồng ông T2, bà H 01 lô). Sau đó vợ chồng ông T2, bà H đã đưa cho bà B để đặt cọc số tiền là 10.000.000 đồng và bà B có đặt cọc số tiền là 10.000.000 đồng, bà B đã đưa cho ông Phan Tấn T1 là 20.000.000 đồng (trong đó của vợ chồng ông T2, bà H 10.000.000 đồng và của bà B 10.000.000 đồng). Sau khi đặt cọc thì hai bên chưa làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc đó ông Phan Tấn T1 đang thế chấp tại Ngân hàng X.

Đến tháng 5 năm 2020 ông T1 báo với vợ chồng ông T2, bà H về việc ông T1 đã lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và yêu cầu giao số tiền còn thiếu thì ông T2, bà H và ông T1 đã đi tìm bà B nhưng bà B không có tung tích gì, thời gian sau ông T2, bà H có liên lạc với bà B và yêu cầu bà B ra làm thủ tục nhưng bà B không hợp tác. Do đó giữa vợ chồng ông T2, bà H và ông Phan Tấn T1 phải làm lại hợp đồng chuyển nhượng mới (do toàn bộ giấy tờ đặt cọc bà B đang giữ) và ông T1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là 12 mét ngang và chiều dài hết đất cho vợ

chồng ông T2, bà H, hiện nay đã chỉnh lý đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên mang tên của vợ chồng ông T2, bà H.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu ông T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông T2, bà H không đồng ý, vì hiện nay toàn bộ thửa đất trên vợ chồng ông T2, bà H đã nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T3 (mẹ ông Phan Tấn T1) và vợ chồng ông T2, bà H đang trực tiếp quản lý, sử dụng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của HĐXX, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị B về việc yêu cầu ông Phan Tấn T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các đương sự giữ nguyên quan điểm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về khởi kiện: Ngày 31-10-2022 Nguyên đơn nộp đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, ngày 21-11-2022 Tòa án thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, ngày 28-11-2022 nguyên đơn nộp tạm ứng án phí và Tòa án thụ lý vụ án là đúng quy định tại Điều 191 và 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị B về việc yêu cầu buộc ông Phan Tấn T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mà hai bên đã ký kết vào ngày 28/5/2012 bàn giao toàn bộ diện tích đất có chiều ngang 6 mét và chiều dài là hết đất khoảng 40 mét thuộc một phần thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03, trong đó có 40m^2 là đất thổ cư. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của ông N; phía Tây giáp đất của ông T2; phía Nam giáp đất của ông H; phía Bắc giáp đường đất; Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2012 giữa ông Phan Tấn T1 và bà Đỗ Thị B được viết tay, không có xác nhận

của cơ quan có thẩm quyền về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng, giá trị chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 6 mét và chiều dài hết đất khoảng 40 mét là 78.000.000 đồng, nhưng bà B mới chỉ đặt cọc được số tiền 10.000.000 đồng, do đó giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Về nội dung: Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 28/5/2012 thì quyền sử dụng đất thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03 (được cấp đổi là thửa đất số 200, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CU 480730, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/8/2020, đứng tên Trần Thị T3 đã được chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T2 và vợ là bà Lê Thị H) là thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị T3 (mẹ của ông Phan Tấn T1) và đang được bảo đảm tiền vay của Hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-2011 ngày 24/10/2011 theo Hợp đồng thế chấp số 2331/09TC ngày 17/7/2009 tại Chi nhánh Ngân hàng X, ông T1 không được ủy quyền hay thừa kế quyền sử dụng đất nói trên nhưng lại thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất cho bà B, đồng thời ông T1 cũng là người trực tiếp nhận tiền cọc từ bà B, nên việc chuyển nhượng giữa ông T1 với bà B là trái với quy định pháp luật.

Từ sự phân tích trên, cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2012 giữa ông Phan Tấn T1 và bà Đỗ Thị B vô hiệu, nên việc bà B yêu cầu buộc ông Phan Tấn T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mà hai bên đã ký kết vào ngày 28/5/2012 là không có căn cứ. HĐXX không chấp nhận yêu cầu này của bà Đỗ Thị B.

[4] Đối với yêu cầu việc ông Phan Tấn T1 trả lại giá trị căn nhà trên đất và số tiền 10.000.000 đồng và yêu cầu ông T2, bà H bồi thường thiệt hại số tiền 23.000.000 đồng thì bà B xin rút và không yêu cầu nữa, nên HĐXX không đề cập. Khi có yêu cầu thì bà Đỗ Thị B được quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[5] Tại biên bản thẩm định giá tài sản ngày 31/3/2023 thì tài sản trên đất thửa đất gồm 01 nhà xây cấp IV, diện tích 62m^2 có kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn thiếc, nền lát gạch Ceramic, trần nhà và cửa ra vào bằng gỗ được xây dựng năm 2012 (Giấy phép xây dựng số 211/GPXD ngày 08/8/2012) đến thời điểm định giá đã hết giá trị sử dụng.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 2.400.000 đồng (đã chi phí xong), bà B đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng. Do yêu cầu của bà B không được chấp nhận nên phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, hoàn trả lại cho bà B số tiền 600.000 đồng còn lại sau chi phí (đã hoàn trả) là phù hợp với quy định tại Điều 158, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị B không được chấp nhận nên bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phan Tấn T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 167 Luật đất đai.

***Tuyên xử*:** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị B về việc yêu cầu ông Phan Tấn T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký kết vào ngày 28/5/2012 đối với diện tích đất có chiều ngang 6 mét và chiều dài là hết đất khoảng 40 mét thuộc một phần thửa đất số 327, tờ bản đồ số 03 (được cấp đổi là thửa đất số 200, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CU 480730, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/8/2020, đứng tên Trần Thị T3 đã được chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T2 và vợ là bà Lê Thị H).

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Đỗ Thị B phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 2.400.000 đồng (đã chi phí xong) được khấu vào số tiền 3.000.000 đồng bà B đã nộp tạm ứng. Hoàn trả lại cho bà B số tiền 600.000 đồng còn lại sau chi phí (đã hoàn trả).

Về án phí: Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Bà Đỗ Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 7.875.000 đồng bà Đỗ Thị B đã nộp tạm ứng án phí. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị B số tiền 7.575.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0018311 ngày 28/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

Ông Phan Tấn T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Báo cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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.

<u>Nơi nhận</u>:
- *TAND tỉnh Đăk Lăk;*
- *VKSND thị xã Buôn Hồ;*
- *Chi cục THADS thị xã Buôn Hồ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Vp.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Trương Kim Chung