| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN ĐÔNG H**<br>**TỈNH B** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 04/2024/DS - ST

Ngày: 05/02/2024

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 ĐÔNG H, TỈNH B**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Lê Thị Như Ý.

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Lê Văn Lil.

2. Ông Nguyễn Văn Tâm.

***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Mộng Nghi là thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông H, tỉnh B.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông H*** *tham gia phiên toà:* Ông Đặng Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 297/2022/TLST – DS, ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2023/QĐXX-ST ngày 22 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện Đông H, tỉnh B.

Bị đơn: Ông Trương Văn D, sinh năm 1958;

Địa chỉ: ấp D, xã Đ, huyện Đông H, tỉnh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị N, sinh năm 1958;

Địa chỉ: ấp D, xã Đ, huyện Đông H, tỉnh B.

2. Ủy ban nhân dân xã Đ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn U – Chủ tịch.

Địa chỉ: ấp G, xã Đ, huyện Đông H, tỉnh B.

(Ông T có mặt; ông D, bà N, Ủy ban nhân dân xã Điền Hải vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 04/7/2022 cùng các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 28/8/2020 ông có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Trương Văn D, phần đất qua đo đạc thực tế ngang 14m, dài một cạnh 15,5m + 5,79m, một cạnh 15,1m + 5,76m, giá chuyển nhượng là 40.000.000đ. Khi giao dịch thì hai bên có làm giấy viết tay với nhau ghi là "HỢP ĐỒNG MUA BÁN" đề ngày 28/8/2020, do ông Trương Văn Lượm viết, ông Trương Văn Lượm, ông Trương Văn D và bà Trương Thị N điều ký tên vào giấy chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông không thể sử dụng được. Với lý do phần đất thuộc quyền quản lý của nhà nước (Ủy ban nhân dân xã Điền Hải ngăn cản). Do đó ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông D, yêu cầu ông D và bà N có trách nhiệm giao trả cho ông số tiền là 40.000.000đ. Không yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 09/12/2022 ông Trương Văn D trình bày:

Vào ngày 28/8/2020 giữa ông và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau. Ông chuyển nhượng cho ông T phần đất ngang 14m, dài một cạnh 15,5m, một cạnh 13,5m, giá chuyển nhượng là 40.000.000đ. Khi chuyển nhượng đất thì có làm giấy viết tay với nhau, gồm có ông, con ông là Trương Văn Lượm và vợ ông là Trương Thị N ký tên.

Nay ông T yêu cầu ông giao trả số tiền 40.000.000đ thì ông không đồng ý. Với lý do khi ông chuyển nhượng ông có nói với ông T là phần đất chỉ cất nhà ở được chứ không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đồng ý. Nay việc chuyển nhượng đã xong, nên ông không đồng ý giao trả cho ông T số tiền 40.000.000đ.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 09/12/2022 bà Trương Thị N trình bày: Bà xác định khi ông D giao dịch chuyển nhượng đất cho ông T thì bà có biết và đồng ý. Nay ông T khởi kiện thì bà thống nhất với lời trình bày của ông Trương Văn D, không có ý kiến bổ sung.

Tại Công văn số 120 ngày 27/11/2023 UBND xã Điền Hải trình bày: Phần đất ông Trương Văn D chuyển nhượng cho ông Lê Minh T diện tích 398,2m$^2$, trong đó có 109,0m$^2$ thuộc chỉ giới quy hoạch và một phần còn lại thuộc một phần kênh Trại Sò. Phần đất trên thuộc quỹ công ích 5% do UBND xã Điền Hải quản lý.

Hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông H, tỉnh B phát biểu quan điểm cho rằng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định Luật tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, Điều 129 và Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 95, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T đối với ông Trương Văn D.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh T và ông Trương Văn D, đối với phần đất diện tích 295,3m$^2$ thuộc một phần bờ kênh và chỉ giới huy hoạch giao thông, tờ bản đồ số 11, có vị trí cụ thể như sau:

- Cạnh hướng Đông giáp phần đất của UBND xã Điền Hải, cạnh dài 5,79m + 15,50m;

- Cạnh hướng Tây giáp phần đất UBND xã Điền Hải, cạnh dài 5,76m + 15,10m;

- Cạnh hướng Nam giáp đường đá, cạnh dài 14,0m;

- Canh hướng Bắc giáp kênh Chạy Sò, cạnh dài 14,0m

Buộc ông Trương Văn D và bà Trương Thị N giao trả cho ông Lê Minh T số tiền 40.000.000đ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, bản vẽ số tiền 1.786.000đ, ông Trương Văn D phải chịu. Ông Lê Minh T đã nộp tạm ứng số tiền 1.786.000đ đã chi hết nên buộc ông Trương Văn D có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Minh T số tiền 1.786.000đ.

Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Lê Minh T không phải chịu. Ông Trương Văn D và bà Trương Thị N phải nộp theo quy định.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông H về tuân theo pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Ông Lê Minh T khởi kiện yêu cầu ông Trương Văn D giao trả số tiền 40.000.000đ, ông Trương Văn D có địa chỉ Ấp D, xã Đ, huyện Đông H, tỉnh B. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đông H, tỉnh B.

Ông Trương Văn D, bà Trương Thị N và đại diện Ủy ban nhân dân xã Điền Hải vắng mặt lần thứ 2. Căn cứ vào khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Ông Lê Minh T yêu cầu ông Trương Văn D giao trả số tiền 40.000.000đ là tiền nhận chuyển nhượng phần đất, qua đo đạc thực tế có diện tích 295,3m$^2$ thuộc một phần bờ kênh và chỉ giới huy hoạch giao thông, tờ bản đồ số 11, có vị trí cụ thể như sau:

- Cạnh hướng Đông giáp phần đất của UBND xã Điền Hải, cạnh dài 5,79m + 15,50m;

- Cạnh hướng Tây giáp phần đất UBND xã Điền Hải, cạnh dài 5,76m + 15,10m;

- Cạnh hướng Nam giáp đường đá, cạnh dài 14,0m;

- Canh hướng Bắc giáp kênh Chạy Sò, cạnh dài 14,0m

[2.1]. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: "HỢP ĐỒNG MUA BÁN" đề ngày 28/8/2020 thể hiện vào ngày 28/8/2020 giữa ông Lê Minh T và ông Trương Văn D có thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau.

Xét thấy, căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp … bằng quyền sử dụng đất… phải được công chứng hoặc chứng thực…".

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh T và ông Trương Văn D không tuân thủ về hình thức, không công chứng hoặc chứng thực theo quy định.

Xét về nội dung: Tại bản trích đo thửa đất tranh chấp ngày 28/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông H và Công văn số 120 ngày 27/11/2023 Ủy ban nhân dân xã Điền Hải xác định phần đất tranh chấp

thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông và phần bờ kênh do nhà nước quản lý. Do phần đất này thuộc quyền quản lý của nhà nước. Phần đất này không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình ông Trương Văn D, không thuộc quyền sử dụng của ông Trương Văn D nên ông D không có quyền chuyển nhượng cho ông T.

Nay phía ông T và ông D phát sinh tranh chấp, ông T có yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ theo Điều Điều 122 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự bị vô hiệu.

Tại Điều khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "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; …". Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên cần buộc ông D giao trả số tiền nhận chuyển nhượng đất 40.000.000đ cho ông T là có căn cứ chấp nhận.

Do khoản nợ phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa ông D và bà N. Đồng thời bà N cũng ký tên vào hợp đồng sang bán với ông T nên cần buộc bà N có trách nhiệm liên đới với ông D là phù hợp.

[2.2]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, bản vẽ số tiền 1.786.000đ, ông Trương Văn D phải chịu. Ông Lê Minh T đã nộp tạm ứng số tiền 1.786.000đ đã chi hết nên buộc ông Trương Văn D có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Minh T số tiền 1.786.000đ.

[2.5]. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Lê Minh T không phải chịu, ông T đã nộp số tiền 1.000.000đ theo biên lai thu số 0009545 ngày 20/10/2022 được hoàn lại đủ. Ông Trương Văn D và bà Trương Thị N là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí. Tuy nhiên, do ông D, bà N không có đơn đề nghị miễn nên không được miễn. Ông Trương Văn D và bà Trương Thị N phải nộp án phí số tiền 300.000đ. Các đương sự nộp và nhận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông H, tỉnh B.

*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; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, Điều 129 và Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 95, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai.

Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T đối với ông Trương Văn D.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh T và ông Trương Văn D, đối với phần đất diện tích 295,3m$^2$ thuộc một phần bờ kênh và chỉ giới huy hoạch giao thông, tờ bản đồ số 11, có vị trí cụ thể như sau:

- Cạnh hướng Đông giáp phần đất của UBND xã Điền Hải, cạnh dài 5,79m + 15,50m;

- Cạnh hướng Tây giáp phần đất UBND xã Điền Hải, cạnh dài 5,76m + 15,10m;

- Cạnh hướng Nam giáp đường đá, cạnh dài 14,0m;

- Canh hướng Bắc giáp kênh Chạy Sò, cạnh dài 14,0m

Buộc ông Trương Văn D và bà Trương Thị N giao trả cho ông Lê Minh T số tiền 40.000.000đ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, bản vẽ số tiền 1.786.000đ, ông Trương Văn D phải chịu. Ông Lê Minh T đã nộp tạm ứng số tiền 1.786.000đ đã chi hết nên buộc ông Trương Văn D có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Minh T số tiền 1.786.000đ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Lê Minh T không phải chịu, ông T đã nộp số tiền 1.000.000đ theo biên lai thu số 0009545 ngày 20/10/2022 được hoàn lại đủ. Ông Trương Văn D và bà Trương Thị N là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí. Tuy nhiên, do ông D, bà N không có đơn đề nghị miễn nên không được miễn. Ông Trương Văn D và bà Trương Thị N phải nộp án phí số tiền 300.000đ. Các đương sự nộp và nhận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông H, tỉnh B.

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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, 7a, 7b 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.

Án xử công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**
- TAND tỉnh B;
- VKSND huyện Đông H;
- Chi Cục THA.DS huyện Đông H;
- Các đương sự;
- Lưu.

**Lê Thị Như Ý**