

Bản án số: 52/2018/DS-ST

Ngày: 18 - 7 - 2018.

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 TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bích Hiệp

2. Bà Thị Amina

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Chung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 358/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2018/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh **Hồ Văn L**, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Tổ 6, ấp Thạnh Q, xã Thạnh Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông **Trịnh Văn C**, sinh năm 1958. Có mặt.

2.2 Bà **Đặng Thị L**, sinh năm 1965. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp Đồng K 2, xã Tân T, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1 Chị **Huỳnh Thị Kim E**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp Thạnh Q, xã Thạnh Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Vắng mặt.

3.2. **Ngân hàng NN**

Địa chỉ: Số 2, đường Láng H, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K- chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Anh T**- Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng NN – chi nhánh huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014). Vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông **Trần Bá T**, sinh năm 1946; địa chỉ: Tổ 5, ấp Đồng K 2, xã Tân T, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 12 năm 2017, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Hồ Văn L trình bày:

Ngày 30/8/2016, anh và vợ chồng ông Trịnh Văn C và bà Đặng Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Qua đó, anh nhận chuyển nhượng phần đất ngang 08 m x dài hết đất (khoảng 50 m), đất tọa lạc tại ấp Đồng K 2, xã Tân T, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: hướng Đông giáp đường đất đỏ, hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H, hướng Nam giáp đất bà Trần Thị G, hướng bắc giáp đất ông C, bà L, giá trị chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, anh đã trả đủ tiền cho ông C, bà L 01 lần. Hai bên có làm giấy sang đất thổ cư viết tay, không lập thành hợp đồng có chứng thực. Sau khi viết giấy sang đất thổ cư xong, ông C, bà L có yêu cầu anh cho mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để đi vay vốn tại Ngân hàng, hẹn đến ngày 01/9/2017 sẽ hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục tách sổ sang tên cho anh theo quy định của pháp luật. Đến hẹn, ông C, bà L không thực hiện việc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục tách sổ sang tên cho anh. Nay, anh yêu cầu ông C, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục tách sổ sang tên cho anh phần đất trên theo quy định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10 tháng 01 năm 2018, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trịnh Văn C trình bày:

Ngày 30/8/2016, vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh Hồ Văn L 01 phần đất ngang 08 m x dài hết đất (khoảng 50 m), đất tọa lạc tại ấp Đồng K 2, xã Tân Thành, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: hướng Đông giáp đường đất đỏ, hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Hùng, hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Gái, hướng Bắc giáp đất ông và bà L, giá trị chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02203 ngày 08/9/2015 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông và bà L đứng tên sử dụng, tổng diện tích 940 m², thửa đất số 443, tờ bản đồ số 33. Hai bên có làm giấy sang đất thổ cư viết tay, không lập thành hợp đồng có chứng thực. Sau khi viết giấy sang đất thổ cư xong, vợ chồng ông có yêu cầu anh L cho mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để đi vay vốn tại Ngân hàng, hẹn đến ngày 01/9/2017 sẽ hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục tách sổ sang tên cho anh L theo quy định. Nhưng đến nay, giữa vợ chồng ông và anh L vẫn chưa làm thủ tục tách sổ sang tên vì anh L chưa trả cho vợ chồng ông giá trị tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 80.000.000 đồng. Sau khi

lăn tay vào giấy sang đất thổ cư xong, anh L cầm giấy đi về nhà mà không giao tiền cho vợ chồng ông. Nay, anh L yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông chỉ đồng ý làm thủ tục tách sổ sang tên cho anh L khi anh L trả đủ số tiền 80.000.000 đồng. Hiện tại, phần đất đang tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng với anh L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vợ chồng ông đang thế chấp vay tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Tân Châu, Tây Ninh số tiền 70.000.000 đồng, đến năm 2020 là đến hạn trả tiền vay. Phần đất này, vợ chồng ông vẫn đang quản lý, sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10 tháng 01 năm 2018, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đặng Thị L trình bày:

Bà là vợ của ông Trịnh Văn C, bà thống nhất theo lời trình bày của ông C, không trình bày ý kiến bổ sung.

Tại bản tự khai ngày 20 tháng 01 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Kim E trình bày:

Chị là vợ của anh Hồ Văn L, chị thống nhất theo yêu cầu của anh L, không trình bày ý kiến bổ sung.

Đại diện Ngân hàng NN, Ông Huỳnh Anh Tuấn trình bày:

Ngày 18/5/2017, Ngân hàng NN – chi nhánh huyện Tân Châu (viết tắt là Ngân hàng) có ký kết hợp đồng tín dụng với ông Trịnh Văn C và bà Đặng Thị L, hợp đồng số 5705LAV201701673, qua đó ông C, bà L vay vốn tại Ngân hàng số tiền 70.000.000 đồng, lãi suất có điều chỉnh thỏa thuận là 11,4%/năm, thời hạn vay là 36 tháng (ngày 16/5/2020 là đến hạn trả), hình thức đảm bảo tiền vay là tín chấp kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02203, cấp ngày 08/9/2015, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông C, bà L đứng tên sử dụng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông C, bà L chưa có vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ kiện tranh chấp giữa anh L với ông C, bà L.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

Chị Huỳnh Thị Kim E, ông Huỳnh Anh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị E, ông Tuấn là có căn cứ, đúng pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 188, 203 Luật đất đai; Điều 134, Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 147, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Văn L yêu cầu ông Trịnh Văn C và bà Đặng Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2016. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hồ Văn L với ông Trịnh Văn C, bà Đặng Thị L ngày 30/8/2016 là vô hiệu. Buộc ông C, bà L trả cho anh L số tiền 111.882.000 đồng.

Về án phí: Ông C, bà L chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Chị Huỳnh Thị Kim E, ông Huỳnh Anh Tuấn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị E, ông Tuấn.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 30/8/2016, ông Trịnh Văn C, bà Đặng Thị L làm giấy tay chuyển nhượng cho anh Hồ Văn L 01 phần đất diện tích ngang 08 m x dài 50 m (đo đạc thực tế diện tích là 376,5 m²), giá trị chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng phần đất này đến nay vẫn chưa tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất được. Đất chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 940 m² thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 443, tọa lạc tại ấp Đồng Kèn 2, xã Tân Thành, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do ông Trịnh Văn C và bà Đặng Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08/9/2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Văn L, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, tuy nhiên việc chuyển nhượng này các bên chỉ lập giấy tay sang nhượng, không lập thành hợp đồng có công chứng, chứng thực theo quy định nên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh L chưa nhận đất để sử dụng, không xây dựng công trình kiên cố trên đất nhận chuyển nhượng, đến nay, ông C, bà L vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất này. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) ngày 30/8/2016 giữa anh Hồ Văn L với ông Trịnh Văn C, bà Đặng Thị L vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L với ông C, bà L vô hiệu nên yêu cầu của anh L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên xem xét yếu tố lỗi của các bên cụ thể: Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên phải làm thành hợp đồng có công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng anh L, ông C, bà L chỉ viết tay hợp đồng chuyển nhượng, ông C, bà L hứa hẹn đến ngày 01/9/2017 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L, nhưng đến hạn phía ông C, bà L vẫn không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L để các bên làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang để tại Ngân hàng). Mặt khác, tại Quyết định số 01/2018/QĐ-TA ngày 22/01/2018, Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh buộc anh Hồ Văn L, ông Trịnh Văn C, bà Đặng Thị L phải thực hiện nhiệm vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông C, bà L cố tình không thực hiện. Do đó, lỗi của ông C, bà L dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 100%.

[5] Đối với việc giao nhận số tiền chuyển nhượng 80.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Anh L cho rằng giao đủ tiền cho ông C, bà L 01 lần 80.000.000 đồng tại nhà ông C, bà L, khi giao tiền chỉ có anh và ông C, bà L, ngoài ra không có ai chứng kiến. Sau khi giao nhận tiền xong các bên mới lập giấy viết tay “Giấy sang đất thổ cư” do ông Trần Bá Thành viết, còn anh và ông C, bà L ký tên, lấn tay. Còn ông C, bà L cho rằng anh L chưa giao số tiền 80.000.000 đồng, khi lập giấy sang đất thổ cư xong, anh L cầm giấy ra về mà không giao bất kỳ số tiền nào cho ông bà.

Căn cứ vào giấy sang đất thổ cư ghi ngày 30/8/2016, căn cứ vào giấy mượn quyền sử dụng đất ghi ngày 31/8/2016, mặc dù ông C, bà L không xác nhận được dấu vân tay của ông bà trong “Giấy mượn quyền sử dụng đất” lập ngày 31/8/2016 có phải ông bà lấn tay không (vì thời gian đã lâu không nhớ rõ) nhưng cả anh L, ông C, bà L đều xác nhận sau khi lập giấy sang đất thổ cư xong, thì giữa các bên có thỏa thuận việc ông C, bà L mượn lại anh L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (của phần đất chuyển nhượng cho anh L) để đi vay vốn tại Ngân hàng và hẹn đến ngày 01/9/2017 sẽ trả lại giấy chứng nhận lại cho anh L.

Nếu cho rằng anh L chưa giao đủ số tiền 80.000.000 đồng thì ông C, bà L phải có ý kiến với anh L về việc giao nhận số tiền này, nhưng trong việc này ông C, bà L không có bất kỳ ý kiến gì, không báo với chính quyền địa phương, mặt khác, nếu anh L chưa giao tiền cho ông C, bà L thì tại sao, ông C, bà L lại tiếp tục thỏa thuận việc mượn lại anh L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hẹn đến ngày 01/9/2017 sẽ trả lại cho anh L.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định anh L đã trả đủ số tiền sang đất thổ cư cho ông C, bà L là 80.000.000 đồng.

[6] Tại chứng thư thẩm định giá số 0614N/2018/CT-MHD ngày 10/4/2018 quyền sử dụng đất tranh chấp trong hợp đồng có trị giá 111.882.323 đồng. Cây trồng trên đất có giá trị là 3.390.000 đồng. Căn cứ vào điểm c.3, tiểu mục c, mục 2.3, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên được tính như sau: Tiền chênh lệch trị giá đất tại thời

điểm sang nhượng trừ đi số tiền thực nhận với phần trăm lỗi: $111.882.323 - 80.000.000 \text{ đồng} \times 100\% = 31.882.000 \text{ đồng}$.

Do đó, ông C, bà L có trách nhiệm trả cho anh L số tiền 80.000.000 đồng (tiền sang nhượng) + 31.882.000 đồng (tiền bồi thường thiệt hại) = 111.882.000 đồng.

Đối với cây trồng trên đất, anh L, ông C, bà L không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[7] Về án phí: Anh L, ông C, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Về các chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản là 7.500.000 đồng, do yêu cầu của anh L không được chấp nhận nên anh L phải chịu chi phí này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 188, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 134, 137, 693 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Văn L đối với ông Trịnh Văn C, bà Đặng Thị L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy sang đất thổ cư lập ngày 30/8/2016).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy sang đất thổ cư lập ngày 30/8/2016) giữa anh Hồ Văn L với ông Trịnh Văn C, bà Đặng Thị L vô hiệu.

Ông Trịnh Văn C, bà Đặng Thị L có trách nhiệm trả lại cho anh Hồ Văn L số tiền tổng cộng là 111.882.000 (một trăm mười một triệu tám trăm tám mươi hai nghìn) đồng. Trong đó, 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng là tiền sang nhượng và 31.882.000 (ba mươi một triệu tám trăm tám mươi hai nghìn) đồng là tiền bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh Hồ Văn L cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Trịnh Văn C, bà Đặng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí:

Ông Trịnh Văn C, bà Đặng Thị L phải chịu 5.594.000 (năm triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn) đồng án phí sơ thẩm.

Anh Hồ Văn L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm anh L đã nộp tại biên lai thu số 0025014 ngày 18/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh L đã nộp đủ tiền án phí sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng: Anh Hồ Văn L phải chịu 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản. Ghi nhận anh L đã nộp và đã chi phí xong.

3/ 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.

4/ Về quyền kháng cáo: Anh Hồ Văn L, ông Trịnh Văn C, bà Đặng Thị L có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Riêng chị Huỳnh Thị Kim E, ông Huỳnh Anh Tuấn có quyền có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THADS Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

Đã ký

Phạm Thị Xuân Lan