

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH HẢI
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 19/2024/DS-ST

Ngày: 15 - 5 - 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 NINH HẢI, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Thành;
Bà Võ Thị Thơ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Cường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Khánh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 150/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2024/QĐXXST-DS ngày 08/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2024/QĐST-DS ngày 26/4/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

- Bị đơn: Bà Tô Thị K, sinh năm: 1959. Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày:

Ngày 10/01/2022, bà Tô Thị K thỏa thuận chuyển nhượng cho bà một mảnh đất có diện tích 1350 m² tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện N có vị trí tứ cận như sau: phía bắc giáp đường; phía tây giáp đất ông Bùi Q; phía đông giáp đất ông Nguyễn Thanh N; phía nam giáp đất ông Nguyễn Thanh T với giá 700.000.000đ. Bà K cam đoan sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư cho bà trong vòng 03 tháng. Nếu bà K không đồng ý bán cho bà thì phải bồi thường gấp đôi tiền đã nhận. Bà đã giao đủ 700.000.000đ cho bà K, đây là tiền của cá nhân bà. Việc thỏa thuận này được lập bằng giấy tay “giấy sang nhượng đất” do bà K viết, có ký nhận giữa bà và bà K. Tuy nhiên đến nay, đã hơn hai năm kể từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, bà K vẫn chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thỏa thuận cho bà.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022 giữa bà và bà Tô Thị K vô hiệu. Buộc bà Tô Thị K trả cho bà số tiền chuyển nhượng là 700.000.000 đồng và bồi thường 700.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí: bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Tô Thị K trình bày:

Bà đồng ý với lời trình bày của bà Lê Thị L về thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 10/01/2022 giữa bà và bà L. Theo thỏa thuận bà cam đoan sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích bà thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L trong vòng 90 tháng không kể ngày nghỉ. Nếu bà không đồng ý bán cho bà L thì phải bồi thường gấp đôi tiền đã nhận. Bà L đã giao đủ 700.000.000đ cho bà, bà đã chỉ đất trên thực địa cho bà L. Hai bên thống nhất bà sẽ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Về nguồn gốc diện tích đất này là bà mua của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D và bà Phan Thụy Hoàng N1 vào năm 2002.

Sau khi ký giấy sang nhượng đất này cho bà L, bà đã liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân xã H, Văn phòng Đ chi nhánh N2) trích đo để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho bà L. Tuy nhiên, do thửa đất này chưa nằm trong bản đồ quy hoạch của UBND xã H

nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đúng thời hạn như thỏa thuận là do khách quan, không phải lỗi chủ quan của bà.

Do đó, nếu Tòa án xác định hợp đồng vô hiệu thì bà chỉ đồng ý trả lại 700.000.000đ tiền chuyển nhượng và không đồng ý trả lại số tiền bồi thường 700.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng theo yêu cầu của bà L. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề bồi thường khi hợp đồng vô hiệu.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí: bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị L giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện: Buộc bà Tô Thị K trả cho bà số tiền chuyển nhượng là 700.000.000 đồng và bồi thường 700.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Tô Thị K đồng ý trả lại cho bà L số tiền chuyển nhượng 700.000.000đ, không đồng ý với yêu cầu phải bồi thường 700.000.000đ do vi phạm hợp đồng.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí: nguyên đơn, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải tại phiên tòa sơ thẩm:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2022 giữa bà Lê Thị L và bà Tô Thị K vô hiệu và yêu cầu buộc bà K phải trả lại 700.000.000đ tiền chuyển nhượng. Không chấp nhận đối với yêu cầu buộc bà K phải bồi thường 700.000.000đ do vi phạm hợp đồng của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lời trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị L**, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối tượng tranh chấp là hợp đồng dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại xã H, huyện N, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại tờ giấy viết tay "giấy sang nhượng đất" đề ngày 10/01/2022 (BL 18) với nội dung thoả thuận: Bà Tô Thị K có bán cho bà Lê Thị L một mảnh đất có diện tích 1350 m² với giá 700.000.000đ. Bà K có trách nhiệm lo giấy tờ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L...Nếu bà K không đồng ý bán cho bà L thì phải bồi thường gấp đôi tiền đã nhận.

Tại phiên tòa, bà L và bà K đều xác nhận sau khi ký kết giấy sang nhượng ngày 10/01/2022, bà L và bà K chưa tiến hành giao nhận đất và bà L chưa sử dụng diện tích đất này.

Quá trình giải quyết vụ án, bà L và bà K đều thừa nhận đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên tạo lập bằng giấy viết tay. Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên đều biết diện tích 1350 m² đất (nay theo đo đạc là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 28 xã H) mà các bên thoả thuận chuyển nhượng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K.

Tại biên bản xác minh ngày 28/11/2023 của TAND huyện Ninh Hải, UBND xã H, huyện N xác định (BL 63): *Theo sổ mục kê và tờ bản đồ địa chính năm 2002 thì thửa đất 61 (được chỉnh lý từ thửa 27) là đất bằng chưa sử dụng do UBND xã H quản lý... Thửa đất này theo quy hoạch là đất trồng cây hằng năm khác... Theo mục đích kê khai của bà Lê Thị L trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận sử dụng là*

đất ONT và CLN là không phù hợp với quy hoạch đất. Hồ sơ kê khai của bà Lê Thị L thì thửa đất số 61, tờ bản đồ 28 chưa đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận*” và tại Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a. Có Giấy chứng nhận...*”

Xét thấy bà Tô Thị K thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 1350 m² đất cho bà Lê Thị L vào ngày 10/01/2022 khi diện tích đất này chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật. Bên cạnh đó, hình thức của hợp đồng nêu trên giữa bà K và bà L cũng không đúng quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Do đó, giấy sang nhượng đất đề ngày 10/01/2022 giữa bà Lê Thị L và bà Tô Thị K đã vi phạm điều cấm và hình thức, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/01/2022 giữa bà Lê Thị L và bà Tô Thị K vô hiệu của nguyên đơn.

[2.2] Về yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại số tiền chuyển nhượng 700.000.000đ và bồi thường 700.000.000đ do vi phạm hợp đồng của nguyên đơn.

- Đối với số tiền 700.000.000đ nhận chuyển nhượng: Tại phiên toà, bị đơn bà Tô Thị K đồng ý trả lại cho bà Lê Thị L số tiền 700.000.000đ. Xét thấy đây là sự tự nguyện thoả thuận giữa các bên, thoả thuận này phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận.

- Đối với yêu cầu buộc bị đơn bà K phải bồi thường 700.000.000đ do vi phạm hợp đồng: Do hợp đồng đề ngày 10/01/2022 giữa bà L và bà K vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các nội dung thoả thuận trong hợp đồng không có giá trị để buộc các bên phải thực hiện. Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Lê Thị L về việc tuyên bố giấy sang nhượng đất đề ngày 10/01/2022 giữa bà Lê Thị L và bà Tô Thị K vô hiệu. Công nhận sự thỏa thuận: bà K có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền nhận chuyển nhượng 700.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường 700.000.000đ do vi phạm hợp đồng của nguyên đơn.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với vấn đề bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu do các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản hết tổng số tiền 3.775.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn đồng ý trả lại số tiền nhận chuyển nhượng của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Nguyên đơn bà Lê Thị L đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản nên bị đơn bà Tô Thị K phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà L số tiền 3.775.000 đồng.

[4] Về án phí:

Bị đơn bà Tô Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 700.000.000đ. Nguyên đơn bà Lê Thị L phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được Toà án chấp nhận.

Tuy nhiên bà K và bà L đều là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 165, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 119, 122, 123, 131, 357, 468, 502 của Bộ luật Dân sự;

Các Điều 167, 168, 188 của Luật đất đai;

Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Lê Thị L với bà Tô Thị K về việc hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng. Bà Tô Thị K có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị L số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

2. Tuyên bố giấy sang nhượng đất đề ngày 10/01/2022 giữa bà Lê Thị L và bà Tô Thị K vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc buộc bà Tô Thị K phải bồi thường 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) do vi phạm hợp đồng.

4. Về chi phí thẩm định, định giá:

Bà Tô Thị K phải chịu 3.775.000đ (ba triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Bà Tô Thị K có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Lê Thị L số tiền 3.775.000đ (ba triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí: Bà Lê Thị L và bà Tô Thị K là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, 7, 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 sơ thẩm, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

(Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 18/3/2024 của Văn phòng Đ - Chi nhánh N2)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Ninh Hải;
- CCTHADS huyện Ninh Hải;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Thành