TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯ PRÔNG** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2018/DSST
Ngày: 23/11/2018
Về 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 CHƯ PRÔNG - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đào Minh Chính**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đặng Hồng Việt**.

2. Bà **Bế Thị Hợi**.

- ***Thư ký phiên toà***: Ông **Hà Đức Quang** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:*** Ông **Lê Văn Sơn** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2018/TLST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2018/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2018 và thông báo dời lịch xét xử số 87/TB-TA ngày 14/11/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông **Nguyễn Thanh V**, sinh năm 1979, bà **Lê Thị S**, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn B, xã T, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Vợ chồng ông **Bùi Ngọc T**, sinh năm 1983, bà **Nguyễn Thị Hoàng Q**, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn M, xã T, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/5/2018 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh V và bà Lê Thị S thống nhất trình bày: Ngày 30/4/2016, ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hoàng Q đối với thửa đất số 52b, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.182m^2, đất tọa lạc tại thôn 3, xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai với giá 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng),

đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/8/2012 cho vợ chồng ông T, bà Q. Khi giao nhận tiền có lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", các bên đều ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó ông bà đến Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông để tiến hành làm thủ tục chuyển đổi, sang tên theo quy định và được hẹn đến 21/11/2016 sẽ tiến hành việc đo đạc, xem xét thực địa. Tuy nhiên toàn bộ diện tích mà ông T, bà Q chuyển nhượng thì họ đã dùng xe múc đào ao, vợ chồng ông bà có nói đất đã chuyển nhượng sao lại tiến hành đào ao múc đất thì có lời qua tiếng lại dẫn đến tranh chấp, bên chuyển nhượng không giao đất như ký kết nên không thể tiến hành việc đăng ký đất đai được. Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 30/4/2016 có hiệu lực pháp luật, buộc vợ chồng ông T, bà Q phải hoàn tất thủ tục sang tên chủ đất theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì buộc bị đơn phải trả tiền mua đất và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông T và bà Q trình bày*: Ngày 23/4/2016 ông bà có trao đổi chuyển nhượng cả đất rẫy và đất ruộng cho vợ chồng ông V, bà S nhưng hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rẫy đang thế chấp tại ngân hàng còn lại đất ruộng không có thế chấp, nếu vợ chồng ông V đồng ý nhận chuyển nhượng cả hải thì ông bà sẽ chuyển nhượng thì họ đồng ý và ông bà có thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đất ruộng cho ông V với giá 15.000.000 đồng để làm bằng chứng cho việc ông V mua hết đất rẫy. Do thiếu tiền để trả lãi cho ngân hàng nên ông bà viết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V vào ngày 30/4/2016 và yêu cầu họ đưa thêm 5.000.000 đồng, tổng cộng là 20.000.000 đồng. Sau khi đáo hạn ngân hàng xong ông V cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ruộng và không chịu mua đất rẫy. Do vậy ông bà đã đòi lấy lại bìa đỏ và chấp nhận trả tiền và bồi thường thiệt hại nhưng họ không đồng ý. Ngày 15/3/2017 ông bà có thuê xe máy múc vào tái canh lại vườn rẫy cà phê đồng thời múc hồ ao để sử dụng tưới tiêu nên ông V đã làm đơn yêu cầu UBND xã Thăng Hưng giải quyết, ông V có đồng ý và ký biên bản là không lấy tiền bồi thường chỉ lấy đủ số tiền mua bán đất là 20.000.000 đồng và hẹn đến nhà ông V để giao tiền nhưng ông V sau đó đổi ý không chịu nhận tiền đồng thời không trả lại sổ đỏ, bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông V và bà S khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng đối với diện tích 1.182m^2 đã viết giấy tay ngày 30/4/2016, ông bà trả lại tiền chuyển nhượng đất cho bên nhận chuyển nhượng số tiền 20.000.000 đồng và chịu mức bồi thường thiệt hại số tiền 1.000.000 đồng, tuy nhiên vì khó khăn nên chưa bồi thường được và yêu cầu nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã giữ.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 25/10/2018 xác định: Diện tích đất ruộng mà vợ chồng ông T, bà Q đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà S vào ngày 30/4/2016 có diện tích 1.182m^2

thuộc thửa đất số 52b, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại thôn 3, xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông có giá 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Prông tại phiên tòa phát biểu ý kiến về 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 những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà S với vợ chồng ông T, bà Q được xác lập ngày 30/4/2016 đã vi phạm về hình thức của hợp đồng, Tòa án đã có quyết định yêu cầu các bên phải thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên không thực hiện nên giao dịch dân sự vô hiệu vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 30/4/2016 giữa các đương sự. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì xét thấy lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng hoàn toàn thuộc về bị đơn do bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng không chịu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và giao đất cho nguyên đơn như đã thỏa thuận, bị đơn cố tình phá vỡ hợp đồng vì vậy cần buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại theo giá trị chênh lệch. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng nghĩa vụ thực hiện trả tiền đồng thời bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Lê Thị S khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 30/4/2016, trong trường hợp không công nhận được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì buộc bị đơn phải trả tiền mua đất và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật do vậy đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2016 giữa các đương sự xác lập đối với diện tích đất là 1.182m^2 thuộc thửa đất số 52b, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại thôn 3, xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 776531 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông cấp cho bị đơn vào ngày 15/8/2012, giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, việc giao nhận tiền đã thực hiện xong vào ngày 30/4/2016, đây là các tình tiết sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét hình thức của hợp đồng: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 30/4/2016 giữa các đương sự được lập thành văn bản nhưng không có công chứng hoặc chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 401 và khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Về áp dụng pháp luật: Tại khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Lê Thị S yêu cầu vợ chồng ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hoàng Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện dưới hình thức "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 30/4/2016, trong trường hợp không công nhận được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì buộc bị đơn phải trả tiền và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà S và ông T, bà Q đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án đã ra quyết định về việc buộc các đương sự thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2018/QĐ-TA ngày 18/6/2018, ấn định cho các đương sự trong thời hạn 30 ngày, nguyên đơn vẫn tiếp tục yêu cầu bị đơn thực hiện hình thức của hợp đồng nhưng bị đơn không thực hiện nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà S với vợ chồng ông T, bà Q vô hiệu là phù hợp với quy định tại các Điều 134; Điều 401; Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà S với vợ chồng ông T, bà Q. Hội đồng xét xử chỉ xem xét đến yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bên nào có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Xét về lỗi: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên các đương sự khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc phải biết và tuân thủ nghiêm ngặt về mặt hình thức của hợp đồng. Sau khi Tòa án đã quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn nhưng bị đơn không thực hiện về mặt hình thức dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu. Nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn theo quy định tại Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng bị đơn không giao đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 699 của Bộ luật dân sự năm 2005. Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên có vi phạm về hình thức của hợp đồng nhưng về nội dung của hợp đồng vẫn có thể thực hiện được trên thực tế. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thấy rằng bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và giao đất cho nguyên đơn như đã thỏa thuận, bị đơn cố tình phá vỡ

hợp đồng vì vậy lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn phải trả lại tiền và bồi thường thiệt hại là có căn cứ và cần buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng là 20.000.000 đồng và bồi thường 100% giá trị thiệt hại.

[7] Xét về thiệt hại: Theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được xác lập ngày 30/4/2016 thì diện tích đất do các bên chuyển nhượng là 1.182m^2 có giá là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Tại biên bản định giá tài sản ngày 25/10/2018 thì phần đất này có giá thực tế là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Như vậy, giá trị chênh lệch là 10.000.000 đồng là giá trị thiệt hại mà bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phải gánh chịu, vì vậy cần buộc bị đơn phải bồi thường tương đương với phần lỗi của mình, cụ thể bị đơn phải gánh chịu là 100% x 10.000.000 đồng = 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

[8] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Cho nên bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng và bồi thường cho nguyên đơn 10.000.000 đồng. Tổng cộng là 30.000.000 đồng.

Nguyên đơn có giữ của bị đơn 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 776531 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông cấp cho bị đơn vào ngày 15/8/2012, hai bên không làm giấy tờ. Xét thấy việc nguyên đơn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là không có căn cứ pháp luật nên cần buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn.

[9] Về chi phí định giá tài sản: Căn cứ khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, số tiền chi phí cho việc định giá là 4.000.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm nộp số tiền 4.000.000 đồng. Bị đơn có lỗi hoàn toàn làm cho hợp đồng vô hiệu nên phải chịu toàn bộ chi phí định giá là 4.000.000 đồng. Do vậy ông T và bà Q phải hoàn trả lại cho ông V và bà S 4.000.000 đồng chi phí định giá.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 5% x 30.000.000 đồng = 1.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 92; Điều 147; Điều 165; Điều 166; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 124; Điều 134; Điều 137; Điều 401; Điều 689; Điều 697; Điều 699; Điều 701 của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11; khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2016 đối với diện tích 1.182m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Lê Thị S với vợ chồng ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hoàng Q bị vô hiệu toàn bộ tại thời điểm xác lập.

2. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Buộc vợ chồng ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hoàng Q phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Lê Thị S số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Lê Thị S phải trả lại cho vợ chồng ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hoàng Q 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 776531 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Prông cấp ngày 15/8/2012.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí định giá tài sản: Buộc vợ chồng ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hoàng Q phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Lê Thị S số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) chi phí định giá.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Bùi Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hoàng Q phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Vợ chồng ông T, bà Q chưa nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Vợ chồng ông Nguyễn Thanh V, bà Lê Thị S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0002122 ngày 31/5/2018. Vợ chồng ông V, bà S đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án này 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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:
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Chư Prông;
- Chi cục THADS huyện Chư Prông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Minh Chính