

Bản án số: 20/2018/DS-ST

Ngày 16/07/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM, TỈNH BẮC GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hoàng Văn Toan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hữu Thái
2. Ông Nguyễn Tiến Chính

Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Kim Thùy- Thư ký Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Thành- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 16/07/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện L tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2018/TLST- DS ngày 10/04/2018 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2018/QĐXX- ST ngày 21/06/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Bá T sinh năm 1971
Địa chỉ: Phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt)
- *Bị đơn:* 1/ Ông Dương Văn C sinh năm 1968 (có mặt)
2/ Bà Giáp Thị N sinh năm 1973 (có mặt)
Đều địa chỉ: Thôn Đ1, xã C1, huyện L, tỉnh Bắc Giang
- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
1/ Chị Nguyễn Thị H sinh năm 1975
Địa chỉ: Phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)
2/ UBND xã C, huyện L do ông Thái Văn Đ2- Chủ tịch UBND xã đại diện (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 6/04/2018, trong các bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Bá T trình bày:

Do vợ chồng ông có nhu cầu về đất ở, ngày 23/3/2018 vợ chồng ông được biết vợ chồng ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N ở thôn Đồi G, xã C1, huyện L có 01 lô

đất muốn bán. Vợ chồng ông đã gặp vợ chồng ông C, bà N và thống nhất thỏa thuận vợ chồng ông C, bà N chuyển nhượng cho ông 01 lô đất có diện tích 100m² ở thôn Đ1, xã C1 trị giá 250.000.000đ. Khi chuyển nhượng đất vợ chồng ông C có nói rõ với vợ chồng ông là đất ở lâu dài không phải đất đấu thầu, đất thuê và nói rõ với vợ chồng ông do điều kiện không có tiền nên chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vợ chồng ông C nói như vậy nên vợ chồng ông có nhất trí mua và 2 bên có viết giấy nhận tiền bán đất cho nhau, vợ chồng ông đã giao trả đủ tiền cho vợ chồng ông C và vợ chồng ông C đã giao đất cho vợ chồng ông. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hai bên chỉ lập giấy tờ viết tay, không công chứng, không qua chính quyền địa phương chứng thực. Sau khi vợ chồng ông nhận đất do vợ chồng ông C giao, ông có đến gặp cán bộ địa chính xã C1 đề xin làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cán bộ địa chính xã C1 cho biết diện tích đất trên vợ chồng ông C chuyển nhượng cho vợ chồng ông là lãnh đạo thôn Đ1, xã C tự bán đất trái thẩm quyền và chính quyền thôn cũng không được phép cho đấu thầu đất lâu dài hơn nữa trên diện tích đất của ông C bán cho ông có đường điện cao thế chạy qua, không được phép xây dựng các công trình nhà ở trên đất. Nên diện tích đất vợ chồng ông mua của vợ chồng ông C không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, vì vậy ông có gặp vợ chồng ông C nói rõ như vậy và yêu cầu vợ chồng ông C hoàn trả vợ chồng ông tiền nhưng vợ chồng ông C không nhất trí trả. Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông C vô hiệu, buộc vợ chồng ông C trả vợ chồng ông số tiền 250.000.000đ. Ông không yêu cầu vợ chồng ông C phải bồi thường tiền về lỗi do hợp đồng vô hiệu mà vợ chồng ông C gây ra.

Tại phiên tòa hôm nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

Bị đơn là ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N đều trình bày: Ngày 15/8/2009 tại nhà văn hóa thôn Đ1, xã C1, chính quyền và ban quản lý thôn có giao cho vợ chồng ông, bà được đấu thầu lâu dài 01 lô đất có diện tích 100m² tại lô đất số 17 ở thôn Đ1, xã C1. Vợ chồng ông, bà phải nộp cho thôn số tiền 20.000.000đ. Sau đó vợ chồng ông, bà không sử dụng. Ngày 23/3/2018 vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H ở phố G, thị trấn Đ với giá tiền là 250.000.000đ, hai bên có viết giấy nhận tiền và giao đất nhưng không làm các thủ tục theo quy định của pháp luật. Trước khi chuyển nhượng lô đất trên ông, bà đã nói rõ với vợ chồng ông T diện tích đất trên là đất đấu thầu lâu dài của thôn Đ1, đất không được cấp bìa đỏ. Ông T còn nói lại với vợ chồng ông, bà “với anh, chị làm sổ đỏ thì khó chứ với em chỉ chi phí cao thôi, em làm được hết, em mua em chả lo, chị bán còn lặn tặn gì”. Sau khi vợ chồng ông T giao tiền đủ, vợ chồng ông, bà đã giao đất và giấy tờ liên quan đến lô đất đó gồm các biên lai thu tiền của thôn, biên bản giao đất của thôn Đ1, xã C1, ngoài ra không có giấy tờ gì khác. Nay vợ chồng ông T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc vợ chồng ông, bà trả lại số tiền 250.000.000đ ông, bà không nhất trí bởi vì việc mua bán 2 bên đã tự nguyện thỏa thuận, không ép buộc nhau.

Tại phiên tòa hôm nay ông, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị H trình bày trong bản tự khai: Chồng chị là anh Nguyễn Bá T đã có bản tự khai gửi cho Tòa án, trong bản tự khai chồng chị đã khai rõ về nội dung và yêu cầu giải quyết vụ án, toàn bộ nội dung, yêu cầu, nguyện vọng của chồng chị cũng là của chị, chị không có gì bổ sung thêm.

Do điều kiện công việc chị xin được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

- UBND xã C1 do ông Thái Văn Đ2- Chủ tịch đại diện trình bày trong bản tự khai: Ngày 23/03/2018 vợ chồng ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N có chuyển nhượng 100m² đất ở thôn Đ1, xã C1 cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H ở phố G, thị trấn Đ. Diện tích đất này chính quyền thôn Đ1, xã C1 đã bán cho vợ chồng ông C, bà N thời gian vào tháng 08/2009 là đất nông nghiệp, diện tích đất này là do UBND xã C quản lý. Việc chính quyền thôn Đ1 bán đất cho hộ ông C, bà N là bán trái thẩm quyền, không được sự chỉ đạo của UBND huyện và UBND xã C1. Ngoài bán đất cho hộ ông C, bà N, chính quyền thôn còn tự bán cho một số hộ dân khác trong thôn. Còn việc vợ chồng ông C cho rằng 100m² đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T là đất lãnh đạo thôn Đ1 giao đầu thầu lâu dài là không đúng vì thôn không có thẩm quyền giao thầu đất lâu dài cho các hộ. Hơn nữa trên diện tích đất này có đường điện cao thế đi qua, quy định không được phép xây dựng các công trình xây dựng trên đất. Nay xảy ra tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Do công việc bận ông xin được vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

Tại phiên tòa đại diện VKS phát biểu ý kiến, thẩm phán, thư ký được phân công giải quyết vụ án tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật và đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử vụ án.

Áp dụng các Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 165, khoản 2 Điều 228; 271; 273 BLTTDS năm 2015; Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 131; khoản 3 Điều 357 BLDS năm 2015; Điều 59 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/03/2018 giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H với ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N đối với mảnh đất có diện tích 100m² trị giá 250.000.000đ có các cạnh: Phía Bắc tính từ điểm A đến điểm B dài 20m, phía Đ2 tính từ điểm B đến điểm C dài 5m, phía Nam tính từ điểm C đến điểm D dài 20m, phía Tây tính từ điểm D đến điểm A dài 5m thuộc lô đất số 17 tại thôn Đ1, xã C1, huyện L, Bắc Giang là vô hiệu.

Buộc ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), vợ chồng ông T, bà H trả lại cho vợ chồng ông C, bà N 100m² đất ở thôn Đ1, xã C1, huyện L, Bắc Giang (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc vợ chồng ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N trả ông Nguyễn Bá T 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản.

Án phí: Ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N phải chịu 300.000đ án phí hợp đồng vô hiệu và 12.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm vấn tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của KSV, HĐXX nhận thấy:

[1] *Về tố tụng*: Ngày 12/08/2017, Tòa án đã ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án xét xử vào hồi 07 giờ 30 phút ngày 12/07/2018. Tòa án đã giao quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông Thái Văn Đ2, bà Nguyễn Thị H có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 228 BLTTDS, HĐXX đưa vụ án ra xét xử.

[2] *Về nội dung vụ án*: Căn cứ vào giấy nhận tiền bán đất ghi ngày 23/03/2018, vợ chồng ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N ở thôn Đồi G, xã C1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H ở phố G, thị trấn Đ, huyện L 01 lô đất số 17 có diện tích 100m² ở thôn Đ1, xã C1, huyện L trị giá 250.000.000đ. Sau khi các bên thỏa thuận và viết giấy tờ, vợ chồng ông T đã trả cho vợ chồng ông C, bà N 250.000.000đ, vợ chồng ông C, bà N đã giao đất cho vợ chồng ông T. Các bên tham gia giao dịch đều ký vào giấy nhận tiền bán đất nhưng không công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận đất, ông T đã đi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thì được cơ quan có thẩm quyền cho biết diện tích đất vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C là đất nông nghiệp, chính quyền thôn Đ1, xã C1 đã tự chuyển đổi mục đích, bán trái thẩm quyền cho một số hộ dân vào năm 2009, trong đó có hộ ông C, bà N. Do đó diện tích đất này không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, trên diện tích đất này có đường điện cao thế chạy qua, nếu được sử dụng thì cũng không được xây dựng các công trình, nhà kiên cố trên đất. Vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông C trả lại tiền nhưng vợ chồng ông C không nhất trí. Ông T có đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/03/2018 vô hiệu, buộc vợ chồng ông C trả lại số tiền 250.000.000đ.

[3] *HĐXX nhận thấy*: Việc giao kết hợp đồng nhận tiền bán đất đề ngày 23/03/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N các bên tham gia giao dịch không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể hợp đồng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 117; Điều 119 BLDS 2015 và Điều 689 BLDS 2005.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, HĐXX nhận thấy: Căn cứ vào các tài liệu đã thu thập được, thửa đất có diện tích 100m² trị giá 250.000.000đ (theo biên bản định giá ngày 14/6/2018) của ông C, bà N ở thôn Đ1, xã C1, huyện L do chính quyền thôn Đồi G giao thầu lâu dài cho vợ chồng ông C vào ngày 15/08/2009 và thu 20.000.000đ của gia đình ông C. Đến ngày 23/03/2018, vợ chồng ông C, bà N có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H lô đất trên trị giá 250.000.000đ, diện tích đất này là đất nông nghiệp. Việc giao thầu đất lâu dài và bán đất của chính quyền thôn Đ1, xã C1 cho hộ ông C, bà N là giao thầu, bán trái thẩm quyền nên diện tích đất vợ chồng ông C, bà N bán cho vợ chồng ông T, bà H không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, hơn nữa diện tích đất này nếu được sử dụng thì trên diện tích đất này có đường điện cao thế đi qua cũng không được phép xây dựng các công trình, nhà ở kiên cố trên đất. Do vậy khi vợ chồng ông C nhận tiền, chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, bà H vợ chồng ông C đã không thông tin rõ về nguồn gốc đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H biết. Nên xét thấy về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu hoàn toàn do vợ chồng ông C, bà N. Nhưng trong quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên tòa, vợ chồng ông T, bà H không đề nghị Tòa án xem xét buộc vợ chồng ông C, bà N bồi thường thiệt hại về lỗi của hợp đồng vô hiệu, nên hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Do hợp đồng vô hiệu nên buộc vợ chồng ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N có trách nhiệm hoàn trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000đ, vợ chồng ông T, bà H trả lại cho vợ chồng ông C, bà N 100m² đất có các cạnh: Phía Bắc tính từ điểm A đến điểm B dài 20m, phía Đông tính từ điểm B đến điểm C dài 5m, phía Nam tính từ điểm C đến điểm D dài 20m, phía Tây tính từ điểm D đến điểm A dài 5m thuộc lô đất số 17 tại thôn Đ1, xã C1, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Xét như vậy là phù hợp với Điều 131 BLDS 2015.

[4] *Về tiền chi phí định giá:* Ngày 02/5/2018 ông T đã nộp số tiền 3.000.000đ để chi phí cho hội đồng định giá, Tòa án đã chi phí hết cho hội đồng định giá. Nay ông T đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông C, bà N trả cho ông số tiền chi phí định giá tài sản. Xét thấy yêu cầu của ông C, bà N không có căn cứ nên cần buộc vợ chồng ông C, bà N phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông T số tiền chi phí định giá tài sản 3.000.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] *Về án phí:* Vợ chồng ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N phải chịu tiền án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu, tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Bá T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6] *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 165, khoản 2 Điều 228; 271; 273 BLTTDS năm 2015; Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 131; khoản 3 Điều 357 BLDS năm 2015; Điều 59 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

I/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/03/2018 giữa ông Nguyễn Bá T (ông), bà Nguyễn Thị H với ông Dương Văn Ch (ông), bà Giáp Thị N đối với mảnh đất có diện tích 100m² trị giá 250.000.000đ có các cạnh: Phía Bắc tính từ điểm A đến điểm B dài 20m, phía Đông tính từ điểm B đến điểm C dài 5m, phía Nam tính từ điểm C đến điểm D dài 20m, phía Tây tính từ điểm D đến điểm A dài 5m thuộc lô đất số 17 tại thôn Đ1, xã C1, huyện L, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu.

Buộc ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), vợ chồng ông T, bà H trả lại cho vợ chồng ông C, bà N 100m² đất ở thôn Đ1, xã C1, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc vợ chồng ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N trả ông Nguyễn Bá T 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản.

2/ Án phí: Ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N phải chịu 300.000đ án phí hợp đồng vô hiệu và 12.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Bá T 6.200.000đ tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0003108 ngày 10/04/2018 tại chi cục thi hành án huyện L.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được THA có đơn đề nghị THA cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật THA dân sự thì người được THA dân sự, người phải THADS có quyền thỏa thuận THA yêu cầu THA, tự nguyện THA hoặc bị cưỡng chế THA theo quy định tại các điều 6,7,7^a,7^b và điều 9 Luật THA dân sự thời hiệu THA được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật THA dân sự.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được kết quả bản án.

Án xử công khai sơ thẩm./

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh ;
- VKSND Tỉnh , Huyện;
- Chi cục T.H.A. dân sự huyện;
- Các đ□ng sự;
- Lưu hồ sơ . VP./.

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

Hoàng Văn Toàn