

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN D
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 61/2019/DS-ST
Ngày: 28-11-2019
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 D, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Huỳnh Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Hải Đường;
2. Bà Trịnh Thúy Cơ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Quỳnh Như, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Nhã, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Huỳnh Thanh P, sinh năm: 1981; địa chỉ cư trú: Số nhà 318, tổ 6, Khu phố 2, Thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Dương Văn Đ, sinh năm: 1952 và bà Đoàn Thị R, sinh năm: 1963; cùng địa chỉ cư trú: Nhà số 01, tổ 4, ấp T2, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; ông Đ có mặt, bà R có đơn đề nghị vắng mặt.

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

3.1. Chị Dương Thị Kim A, sinh năm: 1988; địa chỉ cư trú: Nhà số 01, tổ 4, ấp T2, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị vắng mặt.

3.2. Anh Dương Minh T, sinh năm: 1990; địa chỉ cư trú: Nhà số 01, tổ 4, ấp T2, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị vắng mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị Linh N, sinh năm: 1988; địa chỉ cư trú: Số nhà 318, tổ 6, Khu phố 2, Thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17-4-2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Huỳnh Thanh P trình bày:

Ngày 15-3-2012 (dương lịch) ông Đ, bà R sang nhượng cho anh phần đất chiều rộng 03 m x chiều sâu 33 m với giá 18.000.000 đồng, lúc này đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, nên các bên có lập giấy tay sang nhượng ngày 15-3-2012 có ông Đ, bà R và anh T (con của ông Đ, bà R) chứng kiến ký tên. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng khi nào đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm thủ tục sang tên.

Phần đất chiều rộng 03 m x chiều sâu 33 m nằm ở vị trí phía bên tay trái từ hướng cổng đi vào, trong giấy nhượng đất ngày 15-3-2012 có thể hiện tứ cận Đông giáp đất UT, Nam giáp đất BH, Tây và Bắc giáp ông Đ. Khi sang nhượng ông Đ, bà R chỉ tay vào khuynh đất chiều rộng 03 m x chiều sâu 33 m là phần của anh, hai bên không tiến hành phân ranh cắm cọc phần đất, từ năm 2012 đến nay anh vẫn chưa nhận và quản lý sử dụng phần đất này, vì nghĩ là đất của anh đã mua, chờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới tiến hành giao nhận đất.

Đến năm 2018, anh hỏi công chức địa chính xã S thì biết được đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh đến yêu cầu ông Đ, bà R làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh thì ông bà không đồng ý, ông bà nói trả lại cho anh số tiền 18.000.000 đồng, anh không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Quá trình giải quyết cho đến phiên hòa giải ngày 07-8-2019, anh xác định việc anh sang nhượng đất của ông Đ, bà R không liên quan đến việc chơi hụi vì hai bên đã giải quyết xong, việc chuyển nhượng đất là việc sau này, anh đã giao đủ số tiền 18.000.000 đồng cho ông Đ, bà R.

Tại phiên hòa giải ngày 01-11-2019, anh thừa nhận có tham gia góp hai dây hụi do bà R làm tháo (anh không biết chị Kim A), thời gian lâu rồi nên anh không nhớ rõ cụ thể về dây hụi như thế nào. Anh chỉ biết bà R là người gom hụi, sau đó anh nghe tuyên bố bề hụi, bà R có nợ lại anh một số tiền vốn nhưng không trả nên có yêu cầu sang nhượng đất cho anh. Vợ chồng anh bỏ thêm tiền để mua phần đất trên với giá 6.000.000 đồng/m, 3m là 18.000.000 đồng, vợ chồng ông Đ, bà R có viết giấy tay sang nhượng cho anh. Đơn khởi kiện anh yêu cầu ông Đ, bà R sang tên quyền sử dụng đất hoặc trả lại cho anh tiền sang nhượng đất theo giá thị trường; quá trình giải quyết và tại phiên tòa anh xác định yêu cầu ông Đ, bà R trả lại tiền cho vợ chồng anh theo giá trị đã thẩm định, anh không yêu cầu anh T có trách nhiệm trả nợ cho vợ chồng anh.

Bị đơn ông Dương Văn Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ông thừa nhận có viết giấy tay sang nhượng ngày 15-3-2012 (dương lịch) nội dung vợ chồng ông sang nhượng cho anh P phần đất chiều rộng 03 m x chiều sâu 33 m với giá 18.000.000 đồng, có tứ cận Đông giáp đất UT, Nam giáp

đất BH, Tây và Bắc giáp đất của vợ chồng ông. Tuy nhiên ông không đồng ý với lời trình bày của anh P về việc vợ chồng anh P bỏ thêm tiền để mua phần đất trên, mà vợ chồng ông sang nhượng đất cho anh P là để trừ toàn bộ số tiền hụi vợ chồng ông nợ anh P cộng với tiền lãi, tổng cộng là 18.000.000 đồng; đây là tiền anh P tham gia góp hụi với chị Dương Thị Kim A, vợ chồng ông lãnh trả dần con ruột của mình.

Ông xác định khi sang nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất chiều rộng 03 m x chiều sâu 33 m từ khi sang nhượng cho đến nay đất không phân ranh cắm cọc, vợ chồng ông vẫn quản lý sử dụng phần đất này để trồng cỏ cho bò ăn, hiện vẫn đang trồng cỏ. Nay vợ chồng ông đồng ý trả lại cho anh P số tiền 18.000.000 đồng, nếu anh P muốn lấy đất thì vợ chồng ông cũng đồng ý giao đất theo giấy sang nhượng vợ chồng ông ký tên. Việc anh T (con của vợ chồng ông) ký tên vào giấy sang nhượng đất chỉ để làm tin, vợ chồng ông không có yêu cầu gì đối với anh T.

Bị đơn bà Đoàn Thị R trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Thống nhất với lời trình bày của ông Đ, đồng ý trả cho anh P số tiền 18.000.000 đồng. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Chị Dương Thị Kim A trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Chị thừa nhận có làm thảo hụi như lời trình bày của ông Đ là đúng. Vào năm 2009 do chồng chị mất nên chị ngưng không gom hụi nữa, lúc đó chị không có ở nhà, ba mẹ chị là ông Đ, bà R và các hụi viên căn cứ vào sổ sách để tính ra tiền hụi còn nợ, ba mẹ chị đứng ra trả tiền cho các hụi viên. Việc ba mẹ chị làm giấy sang nhượng đất cho anh P với số tiền 18.000.000 đồng chị không biết, sau này mới nghe ba mẹ nói lại. Sự việc chuyển nhượng đất do ba mẹ chị trực tiếp thỏa thuận với anh P, nên sự việc này do ba mẹ chị quyết định, chị không có ý kiến, yêu cầu gì.

Anh Dương Minh T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Anh là con ruột của ông Đ, bà R. Trong giấy tay sang nhượng ngày 15-3-2012 (dương lịch) nội dung ba mẹ anh sang nhượng cho anh P phần đất chiều rộng 03 m x chiều sâu 33 m với giá 18.000.000 đồng, anh P yêu cầu anh ký tên vào giấy sang nhượng trên để làm tin, nên sự việc này do ba mẹ anh quyết định, anh không có ý kiến, yêu cầu gì.

Chị Nguyễn Thị Linh N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Chị là vợ của anh P, việc chuyển nhượng phần đất chiều rộng 03 m x chiều sâu 33 m giữa anh P và ông Đ, bà R do anh P là người trực tiếp giao dịch, chị không biết rõ, chỉ nghe anh P nói chuyển nhượng đất giá 18.000.000 đồng, khi mua đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục được, nên các bên có lập giấy tay sang nhượng ngày 15-3-2012. Nay chị đứng về phía nguyên đơn yêu cầu ông Đ, bà R làm thủ tục sang tên cho vợ chồng chị phần đất chiều rộng 03 m x chiều sâu 33 m, hoặc ông Đ, bà R phải trả cho vợ chồng chị số tiền sang nhượng đất theo giá thị trường.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về 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 bảo đảm 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 qui phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; **nguyên đơn**, bị đơn phải chịu tiền án phí 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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Anh P khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đ và bà R cư trú tại Huyện D nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện D theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bà R, chị Anh, anh T, chị Ngọc có đơn đề nghị vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của anh P thấy rằng:

[2.1] Anh P cho rằng ông Đ, bà R nợ anh một số tiền hui nhưng không trả nên có yêu cầu chuyển nhượng đất, vợ chồng anh bỏ thêm tiền để mua phần đất chiều rộng 03 m x chiều sâu 33 m, với giá 18.000.000 đồng; vợ chồng ông Đ, bà R cho rằng việc chuyển nhượng đất cho anh P là để trừ toàn bộ số tiền nợ hui vợ chồng ông nợ anh P cộng với tiền lãi là 18.000.000 đồng nhưng không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh. Tuy hai bên không thống nhất về nguồn gốc số tiền đã giao, nhưng thống nhất được rằng phần đất tranh chấp tại thời điểm sang nhượng trị giá 18.000.000 đồng.

Quá trình Tòa án xác minh người làm chứng là bà Nguyễn Thị Hoàng và bà Phạm Thị Liễu đều cho biết có tham gia góp hui do bà R, chị Anh làm thảo, do hui bẻ nên ông Đ, bà R làm giấy tay sang nhượng đất để trừ nợ, vào thời điểm năm 2012 giá 6.000.000 đồng/m. Ông Đ, bà R đã trả tiền lại cho hai bà nên hai bà trả đất lại cho ông Đ, bà R.

Ông Đ, bà R khai việc lập giấy tay sang nhượng ngày 15-3-2012 là để làm tin, sau này có tiền sẽ chuộc lại đất nhưng tại Biên bản hòa giải ngày 01-11-2019 (bút lục số 92, 93), ông Đ đã thừa nhận việc chuyển nhượng 03 m đất là để trừ nợ tiền hui, nay anh P có nhu cầu nhận đất thì vợ chồng ông cũng đồng ý giao

phần đất trên theo giấy sang nhượng vợ chồng ông đã ký tên, nếu không thì vợ chồng ông trả lại cho anh P số tiền 18.000.000 đồng.

Qua đó có căn cứ xác định giữa anh P với ông Đ, bà R có chuyển nhượng phần đất chiều rộng 03 m x chiều sâu 33 m, giá 18.000.000 đồng là thật, thể hiện qua giấy tay sang nhượng ngày 15-3-2012, đã được các đương sự thống nhất thừa nhận.

[2.2] Thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là vào ngày 15-3-2012, do đó áp dụng Luật Đất đai năm 2003 quy định hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải bằng văn bản, được công chứng hoặc chứng thực và được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất mới phát sinh hiệu lực. Như vậy, khi chuyển nhượng phần đất trên ông Đ, bà R chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ lập giấy tay chưa được công chứng hoặc chứng thực, do đó hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 127 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Do giao dịch giữa các bên vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự, do đó ông Đ, bà R phải trả cho anh P số tiền 18.000.000 đồng, anh P chưa nhận đất nên không phải trả.

[2.3] Xét khi giao dịch, anh P, ông Đ, bà R đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành lập giấy tay sang nhượng đất, không tiến hành phân ranh cắm cọc để xác định cụ thể diện tích, vị trí phần đất, không tiến hành giao nhận đất trong thời gian dài dẫn đến tranh chấp, nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu. Tại thời điểm ngày 15-3-2012, phần đất chiều rộng 03 m x chiều sâu 33 m, giá 18.000.000 đồng, nhưng theo kết quả thẩm định giá ngày 26-10-2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Chuẩn Việt thì đất ONT đơn giá 1.784.000 đồng/m² x 400 m² = 713.600.000 đồng; đất CLN đơn giá 569.000 đồng/m² x 1.621 m² = 922.349.000 đồng. Phần đất chiều rộng 03 m x chiều sâu 33 m không xác định được diện tích cụ thể nên diện tích tính bằng công thức 03 m x 33 m = 99 m², phần đất không thuộc vào diện tích đất ở của gia đình ông Đ, bà R nên có giá trị là 99 m² x 569.000 đồng/m² = 56.331.000 đồng. Do đó ông Đ, bà R có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh P số tiền (56.331.000 đồng - 18.000.000 đồng) x 50% = 19.165.500 đồng.

Anh P yêu cầu ông Đ, bà R trả lại cho vợ chồng anh tiền trị giá đất theo giá trị đã thẩm định nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh P là có căn cứ.

Anh T ký tên vào giấy sang nhượng đất ngày 15-3-2012 nhưng anh P, ông Đ, bà R không có yêu cầu gì đối với anh T nên ghi nhận.

[3] Về chi phí thẩm định giá tài sản, do hai bên cùng có lỗi nên anh P, ông Đ và bà R mỗi bên phải chịu một nửa chi phí là 7.000.000 đồng, vợ chồng anh P đã thanh toán xong nên ông Đ và bà R có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng anh P 3.500.000 đồng.

[4] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, cụ thể:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là $19.165.500 \text{ đồng} \times 5\% = 958.275 \text{ đồng}$

Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là $37.165.500 \text{ đồng} \times 5\% = 1.858.275 \text{ đồng}$. Ông Đ sinh năm 1952, đến thời điểm xét xử trên 60 tuổi nên được miễn nộp tiền án phí; do đó bà R phải chịu án phí là $(1.858.275 \text{ đồng}/2) = 929.138 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 122, 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Khoản 1 Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 266, 267 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 12, 26 của 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thanh P đối với ông Dương Văn Đ và bà Đoàn Thị R về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Dương Văn Đ và bà Đoàn Thị R trả cho anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thị Linh N số tiền 18.000.000 (mười tám triệu) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 19.165.500 (mười chín triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm) đồng, tổng cộng là 37.165.500 (ba mươi bảy triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm) đồng.

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, 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.

2. Về án phí:

Anh Huỳnh Thanh P phải chịu 958.275 (chín trăm năm mươi tám nghìn hai trăm bảy mươi lăm) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0011668 ngày 26-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D tỉnh Tây Ninh; anh P còn phải nộp thêm 658.275 (sáu trăm năm mươi tám nghìn hai trăm bảy mươi lăm) đồng.

Ông Dương Văn Đ được miễn nộp tiền án phí. Bà Đoàn Thị R phải chịu án phí 929.138 (chín trăm hai mươi chín nghìn một trăm ba mươi tám) đồng.

3. Về chi phí thẩm định giá tài sản: Ông Dương Văn Đ và bà Đoàn Thị R có trách nhiệm trả lại cho anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thị Linh N tiền chi phí thẩm định giá tài sản 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

4. Trong 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.

5. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân H. D;
- Chi cục THADS H. D;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Huỳnh Châu

