

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH Q**

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

Bản án số **13/2020/QĐDS-ST**

Ngày 25/5/2020

*“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T- TỈNH Q

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Công Min.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Văn Hoàng và ông Tô Đình Trị.

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga- thư ký TAND huyện T.

-Đại diện VKSND huyện T tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan- kiểm sát viên.

Ngày 25/5/2020, tại trụ sở TAND huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2019/TLST-DS ngày 24/5/2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2020/QĐXXST-DS ngày 24/02/2020 giữa các đương sự:

1-Nguyên đơn: Bà **Lý Thị X**, sinh năm 1955, địa chỉ khu phố 2, thị trấn H, huyện T, tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đoàn Văn M, sinh năm 1990, địa chỉ số 187 Tiểu L, thị trấn H, huyện T, tỉnh Q.

2-Các bị đơn: Ông **Lê Trung L**, sinh năm 1963 và bà **Lê Thị B**, sinh năm 1965, đều có địa chỉ tại khu phố 3, thị trấn H, huyện T, tỉnh Q. (Bà B ủy quyền cho ông L tham gia tố tụng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn: luật sư Hồ Văn S thuộc Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q.

2-Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

-Ông Phan Văn T, sinh năm 1976, địa chỉ số 197 liên khu 5-6 phường B, quận T, TP H

-Ông Phan Văn H, sinh năm 1980, địa chỉ khu phố 2, thị trấn H, huyện T, tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn T và ông Phan Văn H: ông Đoàn Văn M, sinh năm 1990, địa chỉ số 187 Tiểu L, thị trấn H, huyện T, tỉnh Q.

-Ông Lê Trung T, sinh năm 1984.

-Ông Lê Trung T, sinh năm 1998.

-Bà Lê Thị Trung H, sinh năm 1988.

-Bà Lê Thị Trung V, sinh năm 1985.

Đều có địa chỉ tại khu phố 3, thị trấn H, huyện T, tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà Lê Trung T, Lê Trung T, Lê Thị Trung H, Lê Thị Trung V: ông Lê Trung L.

Các đương sự, người đại diện của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 10/02/2005, ông Phan Văn S là chồng của bà Lý Thị X có thỏa thuận mua của vợ chồng ông Lê Trung L và bà Lê Thị B một phần thửa đất số 105 tờ bản đồ số 23 thị trấn H có diện tích 115m² (5m x 23m) với giá là 11.000.000đ. Việc mua bán đất giữa hai bên chỉ lập giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực. Ông S đã trả đủ 11.000.000đ tiền mua đất cho ông L và bà B. Nhưng do vấn đề tế nhị nên ông S yêu cầu ông L ghi giấy nhận số tiền 8.000.000đ. Việc thanh toán tiền giữa hai bên có sự chứng kiến của ông Phan Văn T. Tại thời điểm mua bán, thửa đất trên của ông L và bà B chưa có giấy chứng nhận QSD đất; đến năm 2006 mới được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Do chủ quan nên sau khi mua đất, ông S không làm các thủ tục nhận chuyển nhượng QSD đất. Năm 2006 ông S chết. Thời gian sau, bà X đã nhiều lần yêu cầu nhận đất thì vợ chồng ông L không đồng ý giao đất và các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục tách thửa đất.

Bà X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L và bà B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 10/02/2005; trường hợp ông L và bà B không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bà X số tiền 500.000.000đ.

Ý kiến của các bị đơn:

Ngày 10/02/2005, vợ chồng ông L và bà B có thống nhất bán cho ông Phan Văn S một phần thửa đất số 105 tờ bản đồ số 23 thị trấn H. Kích thước phần đất hai bên mua bán có chiều ngang là 05m, chiều dài hết khu vườn của ông L và bà B. Việc mua bán chỉ lập giấy viết tay, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thửa đất trên có nguồn gốc từ việc nhà nước giao đất cho hộ gia đình để làm nhà ở nên thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình. Vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên khi bán đất ông L và bà B không thông báo cho các con được biết; hơn nữa sau khi mua đất, ông S mới thanh toán số tiền 8.000.000đ, còn lại 3.000.000đ ông L và bà B đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông S không trả.

Ông L và bà B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 10/02/2005. Yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

-Ý kiến của ông Phan Văn T và ông Phan Văn H: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị X.

-Ý kiến của các ông bà Lê Trung T, Lê Trung T, Lê Thị Trung H, Lê Thị Trung V: Thống nhất với ý kiến của ông Lê Trung L và bà Lê Thị B.

Ý kiến của kiểm sát viên: TAND huyện T thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện các thủ tục tố tụng, xác định tư cách tố tụng theo đúng quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu được đảm bảo. Hội đồng xét xử thực hiện các hoạt động tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định. Tuy nhiên, khi nhận đơn khởi kiện, Tòa án không lập biên bản nhận tài liệu chứng cứ là vi phạm thủ tục tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông L với ông S và yêu cầu bà X phải thanh toán 28% giá trị hợp đồng còn lại.

Các tài liệu, chứng cứ của vụ án gồm:

- Bản sao giấy chứng nhận QSD đất của hộ bà Lê Thị B và ông Lê Trung L.
- Bản chính giấy chuyển nhượng đất vườn ở lập ngày 10/02/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trung L với ông Phan Văn S.
- Giấy chứng tử của ông Phan Văn S.
- Lời khai của ông Phan Văn T.
- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ.
- Biên bản định giá tài sản.
- Các tài liệu liên quan đến việc ủy quyền tham gia tố tụng.

Các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, các tình tiết sự kiện các bên thống nhất:

-Thời gian lập hợp đồng chuyển nhượng đất; diện tích đất cần chuyển nhượng và số tiền mua bán đất hai bên đã thỏa thuận.

Các tình tiết sự kiện các bên không thống nhất và ý kiến của các bên:

-Số tiền mua bán đất ông Phan Văn S đã thanh toán cho vợ chồng ông Lê Trung L.

-Lý do của việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Ý kiến của các bên:

-Nguyên đơn: Ông Phan Văn S đã thanh toán đủ số tiền mua 11.000.000đ cho vợ chồng ông Lê Trung L; việc chuyển nhượng đất đã hoàn thành nên yêu cầu vợ chồng ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng.

-Các bị đơn: Ông Phan Văn S mới thanh toán được 8.000.000đ, còn nợ 3.000.000đ; thửa đất hai bên thỏa thuận mua bán là của hộ gia đình, các con của ông L không đồng ý chuyển nhượng nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]-Về tố tụng:

Về quyền khởi kiện của bà Lý Thị X: Ông Phan Văn S và bà Lý Thị X là vợ chồng. Năm 2005, ông Phan Văn S mua một phần thửa đất trên của vợ chồng ông Lê Trung L nên đây là tài sản chung của ông S và bà X. Do vậy, bà X có quyền khởi kiện vụ án.

[2]-Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Thửa đất số 105 tờ bản đồ số 23 thị trấn H do Nhà nước cấp cho hộ gia đình ông Lê Trung L và bà Lê Thị B từ trước năm 1993. Năm 2006, UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận QSD thửa đất trên cho hộ ông Lê Trung L và bà Lê Thị B với diện tích 709,6m². Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất, hộ ông L và bà B có các thành viên gồm: ông L, bà B và các con là Lê Trung T, Lê Trung T, Lê Thị Trung H, Lê Thị Trung V. Trước đó, ngày 10/02/2005, ông Lê Trung L và bà Lê Thị B thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông Phan Văn S là chồng bà Lý Thị X với giá là 11.000.000đ. Việc nhượng đất đất giữa hai bên chỉ lập giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực; nội dung giấy chuyển nhượng thể hiện ông L và bà B đã nhận của ông S số tiền 8.000.000đ. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, các bên không thực hiện các thủ tục về chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật và vợ chồng ông L chưa giao đất cho ông S. Năm 2006, ông S chết, bà Lý Thị X đã nhiều lần yêu cầu giao đất và làm các thủ tục chuyển nhượng thì ông L và bà B không đồng ý nên đã xảy ra tranh chấp.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do TAND huyện T tiến hành ngày 01/11/2019 thì diện tích đất các bên tranh chấp là 99,2m² (5m x 20.18m), giá trị QSD đất theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương là 248.000.000đ.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

-Về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD lập ngày 10/02/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trung L, bà Lê Thị B với ông Phan Văn S:

Người đại diện của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất chưa được công chứng, chứng thực nhưng thực tế việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông S đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông L và đến năm 2006, ông L và bà B đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên đủ căn cứ để công nhận hợp đồng. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông L với ông S chưa có chứng nhận của công chứng nhà nước, chưa có chứng thực của UBND thị trấn H nơi có đất nên đã vi phạm Điều 127 Luật đất đai

năm 2003; mặt khác đến nay vợ chồng ông L chưa giao đất cho ông S và bà X nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X về việc công nhận hợp đồng mà cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 10/02/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trung L với ông Phan Văn S vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

-Về yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

+Về số tiền chuyển nhượng QSD đất: Đại diện nguyên đơn cho rằng sau khi ký kết hợp đồng, ông S đã thanh toán cho vợ chồng ông L 11.000.000đ. Người làm chứng Phan Văn T có lời khai xác nhận có biết việc ông S đã trả số tiền 11.000.000đ. Tuy nhiên lời khai của người đại diện nguyên đơn và ông Phan Văn T không được vợ chồng ông L thừa nhận. Ngoài ra, nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ khác để chứng minh cho việc đã thanh toán đủ số tiền 11.000.000đ. Giấy bán đất lập ngày 10/02/2005 thể hiện vợ chồng ông L nhận của ông S số tiền 8.000.000đ. Vì vậy cần buộc vợ chồng ông L trả cho bà X số tiền đã nhận của ông S là 8.000.000đ.

+Về xác định lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu và trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Lý do của việc hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của các bên không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng đất; mặt khác, khi lập hợp đồng vợ chồng ông L không thông báo và chưa có sự thống nhất của các thành viên khác trong hộ gia đình nên lỗi chính là của vợ chồng ông L. Ông S có lỗi là không thực hiện các thủ tục theo quy định và không trả kịp thời số tiền mua đất còn thiếu. Căn cứ vào các quy định Điều 122, Điều 134 Bộ luật dân sự 2003, Hội đồng xét xử xác định lỗi của bên bán là 80%, lỗi của bên mua là 20%.

+Về thiệt hại: Khoản tiền chênh lệch giá trị QSD đất do các bên thỏa thuận và giá trị QSD đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 248.000.000đ - 11.000.000đ = 237.000.000đ. Ý kiến của người đại diện cho nguyên đơn về việc giá trị thửa đất theo giá thị trường là 500.000.000đ không có căn cứ để chấp nhận. Ông S đã thanh toán 8.000.000đ, tương đương 72.72% số tiền theo thỏa thuận. Do vậy cần buộc vợ chồng ông L phải bồi thường cho bà X số tiền thiệt hại là $237.000.000đ \times 72.72\% \times 80\% = 137.877.000đ$.

[3]-Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.934.000đ.

Do các bên không thỏa thuận được việc chịu khoản chi phí này nên căn cứ vào Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng, Hội đồng xét xử xác định nghĩa vụ chịu chi phí của các bên là: vợ chồng L 80% tương đương số tiền 3.147.000đ, bà X 20% tương đương 787.000đ. Vợ chồng ông L phải hoàn trả cho bà X 3.147.000đ

[4]-Về án phí:

-Ông Lê Trung L là thương binh nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

-Bà Lê Thị B phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là $5\% \times (8.000.000đ + 137.877.000đ) / 2 = 3.650.000đ$.

-Bà Lý Thị X là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

-Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho là Lý Thị X.

[5]-Về kiến nghị của VKSND huyện T: Hội đồng xét xử nhận thấy việc Tòa án không lập biên bản nhận chứng cứ khi nhận đơn khởi kiện là có thiếu sót cần được khắc phục.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 124, Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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]-Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số số 105 tờ bản đồ số 23 thị trấn H lập ngày 10/02/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trung L và bà Lê Thị B với ông Phan Văn S vô hiệu.

-Buộc vợ chồng ông Lê Trung L và bà Lê Thị B trả cho bà Lý Thị X số tiền đã nhận của ông Phan Văn S số tiền là 8.000.000đ (Tám triệu đồng y).

-Buộc vợ chồng ông Lê Trung L và bà Lê Thị B bồi thường thiệt hại cho bà Lý Thị X số tiền 137.877.000đ (Một trăm ba mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi bảy ngàn đồng y).

-Buộc vợ chồng ông Lê Trung L và bà Lê Thị B hoàn trả cho bà Lý Thị X số tiền tạm ứng chi phí tố tụng khác là 3.147.000đ (Ba triệu một trăm bốn mươi bảy ngàn đồng y).

Trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì vợ chồng ông Lê Trung L và bà Lê Thị B còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

[2]-Về án phí dân sự sơ thẩm:

-Ông Lê Trung L được miễn.

-Bà Lê Thị B phải chịu 3.650.000đ (Ba triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng y).

-Bà Lý Thị X được miễn.

-Hoàn trả cho bà Lý Thị X số tiền tạm ứng án phí là 12.500.000đ theo Biên lai thu số 21045 ngày 23/5/2019 và 300.000đ theo biên lai số 21038 ngày 22/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

[3]-Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 25/5/2020).

[4]- 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Q
- VKSND huyện T
- Chi cục THADS T
- Những người tham gia tố tụng
- Lưu HS, VP

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Công Min