

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số:233/2024/DS-ST.
Ngày 08-11-2024
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 THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Như Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Dương Thị Mỹ Liên;

Ông Lê Đình Nhung.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Hành – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Thương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 283/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Trung D, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ E, Ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị B, sinh năm 1978; địa chỉ: Số G, T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1956;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1957;

- Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1984;

- Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1980- có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông R và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L, anh T: Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp B, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh- có mặt.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ E, ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh- có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện nguyên đơn bà Trương Thị B trình bày:

Ngày 29-01-2020 (AL) ông D, bà H có thỏa thuận mua 01 phần đất của ông R là 08m ngang x 30m dài diện tích là 240m², không biết số thửa, tờ bản đồ đất tọa lạc tại tổ A, ấp B, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì hai bên có làm giấy tay “Giấy bán đất” có ông R và vợ con là bà L, anh T, anh Q ký tên, bên ông D không ký tên. Tiền mua đất đã giao hết 01 lần 200.000.000 đồng khi bên ông R làm giấy tay mua bán đất. Khi giao tiền hai bên không có làm biên bản giao nhận tiền. Hai bên đã giao nhận đất xong từ ngày 29-01-2020 (AL) đến nay. Khi giao nhận đất thì không có làm biên bản nhưng hai bên trực tiếp đến đất, chỉ ranh. Sau khi nhận đất, bà H và ông D đã sử dụng từ đó đến nay. Ngoài giấy tay mua bán thì hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng hay giấy tờ gì khác do ông R chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình sử dụng không có tranh chấp cả nhưng bên ông D không làm thủ tục kê khai đăng ký được do cán bộ địa chính xác định đây là đất công nên không cấp giấy đất được. Như vậy là không đúng với thỏa thuận cam kết của ông R là đất do ông khai phá, sử dụng canh tác, không có tranh chấp dù là người ngoài hay người nhà hay đất công. Do đó, có sự cản trở vì đây là đất công nên mới xảy ra tranh chấp. Việc cam kết hỗ trợ làm giấy đất không có tranh chấp, không phải đất công là sự thỏa thuận miệng nhưng phía ông R không ghi vào giấy mua bán. Hiện ông D cũng không có chứng cứ gì chứng minh có việc thỏa thuận này. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên trên thực tế đã hoàn thành từ năm 2020 nhưng do không thực hiện được thủ tục kê khai đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong năm 2020 nhưng không được. Sau khi liên hệ địa phương không được thì ông D tìm ông R để hỗ trợ việc làm thủ tục thì ông R nói chỉ bán đất không chịu trách nhiệm về sau nên kéo dài đến nay.

Nay ông D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H với ông R, bà L theo giấy tay “Giấy bán đất ngày 29-01-2020 (AL) vô hiệu. Yêu cầu ông R, bà L, anh T, anh Q trả số tiền 200.000.000 đồng mua bán đất và bồi thường 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Ông D đồng ý trả lại cho ông R, bà L phần đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng hai bên đã ký là ngang 08 x dài 30m, nhưng qua kết quả đo đạc thực tế diện tích sau khi trừ phần thu hồi còn lại 179,8m² trong thửa 121, tờ đồ số 20 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã T nên nguyên đơn chỉ đồng ý trả diện tích 179,8m². Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút lại yêu cầu về việc yêu cầu ông R, bà L, anh T, anh Q bồi thường 200.000.000 đồng, nhưng yêu cầu bồi thường trượt giá đất.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- anh Nguyễn Văn Q thể hiện lời trình bày:

Anh xác nhận lời trình bày của nguyên đơn về việc mua bán đất như trên là đúng. Khi mua bán hai bên chỉ làm giấy tay do cha mẹ anh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy tay “Giấy bán đất” do anh viết, cha mẹ anh, anh và anh T ký tên. Do trước đó ông D đã biết đất nhà anh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý mua vì vậy gia đình anh mới bán rẻ phần đất trên với giá 200.000.000 đồng, chứ thực tế giá đất tại thời

điểm chuyển nhượng đối với phần đất trên phải hơn 1.000.000.000 đồng. Trong quá trình chuyển nhượng cho ông D thì gia đình anh cũng không ai tranh chấp hay ngăn cản gì cả.

Gia đình anh không vi phạm hợp đồng và việc hai bên mua bán đã hoàn tất, đã giao nhận tiền, giao nhận đất xong. Đồng thời ông D cũng đã thay đổi hiện trạng đất, cụ thể là đã phá bỏ cây tầm vong do gia đình anh trồng trên đất rồi nên anh không đồng ý theo yêu cầu của ông D.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ của ông D. Bà có cùng ý kiến và nguyện vọng với ông D.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng:

- 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 gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 119, 131, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung D “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn R.

Tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 29-01-2020 giữa ông Nguyễn Văn R, bà Lê Thị L và ông Trần Trung D, bà Nguyễn Thị H, diện tích đo đạc thực tế: 179,8 m², loại đất NTD, thửa đất 121, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã T là vô hiệu. Đồng thời xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ một yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Trần Trung D đối với ông Nguyễn Văn R, số tiền 200.000.000 đồng.

3. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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] Xét việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện ông D yêu cầu ông R, bà L, anh T, anh Q trả số tiền 200.000.000 đồng mua bán đất và bồi thường 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000

đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút lại yêu cầu về việc yêu cầu ông R, bà L, anh T, anh Q bồi thường số tiền 200.000.000 đồng. Xét thấy, việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông D không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất các đương sự tranh chấp qua xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện: Đo đạc thực tế diện tích là 179,8m², loại đất NTD trong thửa 121, tờ đồ số 20 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã T. Trị giá đất là 258.912.000 đồng.

Tài sản trên đất: không có.

[2.2] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhận thấy:

[2.2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản giấy tay “Giấy bán đất” ngày 29-01-2020 (AL) thể hiện: Ông R có bán cho ông D, bà H 01 phần đất diện tích là 8m x 30m với số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền và giao nhận đất xong. Khi thỏa thuận mua bán thì ông R chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông D cũng biết việc này. Nay ông D không thể tiến hành làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất được, vì cán bộ địa chính xác định đây là đất công. Tuy việc thỏa thuận mua bán đất giữa hai bên là có thật và đã thực hiện xong. Tuy nhiên, ông R chuyển nhượng đất khi chưa được cấp quyền sử dụng đất, ông D nhận chuyển nhượng dù biết rằng phần đất trên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của luật đất đai. Hơn nữa, đất này qua xác định loại đất là NTD (đất nghĩa địa) không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R với ông D, bà H là giấy tay mua bán không có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, không thể hiện được vị trí, thửa đất chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Trung D, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn R là vô hiệu theo quy định tại Điều 129, 408 Bộ luật Dân sự 2015, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2.2.2] Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự: Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông R, bà L có nghĩa vụ trả lại ông D, bà H số tiền 200.000.000 đồng. Ông D, bà H có nghĩa vụ trả lại cho ông R, bà L phần đất diện tích là 179,8m² trong thửa 121, tờ đồ số 20 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã T.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do hai bên do đó lỗi là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 50% nghĩa vụ bồi thường theo giá trị tài sản chuyển nhượng chênh lệch tại thời điểm xét xử là:

Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 25-9-2024 thì quyền sử dụng đất có giá trị là 258.912.000 đồng. So với giá trị tại thời điểm xét xử chênh lệch là 258.912.000 đồng – 200.000.000 đồng = 58.912.000 đồng. Do đó, ông R, bà L có nghĩa vụ bồi thường cho ông D, bà H số tiền là 29.456.000 đồng.

Tổng cộng, ông R, bà L có trách nhiệm trả cho ông D, bà H tổng số tiền là 229.456.000 (Hai trăm hai mươi chín triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

[2.3] Xét yêu cầu của ông D yêu cầu ông R, bà L, anh Q, anh T cùng có trách nhiệm trả số tiền trên nhận thấy: Tuy theo giấy tay mua bán thể hiện bên bán có ông R, bà L, anh Q và anh T cùng ký tên; nhưng trong quá trình làm việc, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đều xác định việc thỏa thuận mua bán là thỏa thuận với ông R, bà L. Người nhận tiền chuyển nhượng đất cũng là ông R, bà L. Việc anh Q, anh T ký tên để thể hiện không có tranh chấp đối với việc mua bán. Do đó, có cơ sở không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu anh Q, anh T cùng có trách nhiệm trả số tiền trên.

[3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ. Theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì ông R, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông D số tiền 5.000.000 đồng.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Bà ông R, bà L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng do ông bà thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí Nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

- Hoàn trả lại cho ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015723 ngày 12 tháng 8 năm 2024 và số 0000330 ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 129, 119, 131, 408, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 165, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 12 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 ông Trần Trung D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay “Giấy bán đất” ngày 29-01-2020 (AL).

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Trung D, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn R theo giấy tay “Giấy bán đất” ngày 29-01-2020 (AL) vô hiệu.

1.2. Ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm trả cho ông Trần Trung D, bà Nguyễn Thị H tổng số tiền là 229.456.000 (Hai trăm hai mươi chín triệu bốn trăm năm mươi sáu 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 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Ông Trần Trung D, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L1 phần đất diện tích là 179,8m² trong thửa 121, tờ đồ số 20 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã T, loại đất NTD, có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 121 dài 7,04m +0,6m;

Hướng Tây giáp phần thu hồi đường 782 dài 8m;

Hướng Nam giáp thửa 121 dài 22,74m;

Hướng Bắc giáp thửa 144 dài 22,33m.

(kèm theo sơ đồ đất)

2. Đình chỉ một yêu cầu của ông Trần Trung D về bồi thường thiệt hại đối với ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn Q đối với số tiền 200.000.000đồng.

3. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Trung D số tiền 5000.000 (năm triệu) đồng.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại ông Trần Trung D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.300.000 (mười triệu ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015723 ngày 12 tháng 8 năm 2024 và số 0000330 ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

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

Hà Như Thủy