

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ H
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 111/2024/DS-ST
Ngày 22/11/2024
(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 HUYỆN Đ H - TỈNH BẠC LIÊU

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thạch Thị Ngọc Bích

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tâm và bà Đỗ Kim Phụng

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị An – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ H tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Dừa - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 387/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 139/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1/. Nguyên đơn: Anh Trịnh Hoài P, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp Bình Đ, xã Long Điền T, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu

2/. Bị đơn: Ông Trịnh Hoài H (Trịnh Văn H), sinh năm 1968

Địa chỉ: ấp 5, thị trấn Gành H, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu

(Anh P có mặt, ông H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2023 và trong quá trình tố tụng anh Trịnh Hoài P trình bày:

Ngày 24/6/2006 anh có nhận chuyển nhượng đất của ông Trịnh Hoài H diện tích ngang 05m, dài 30m cụ thể hướng Đông, hướng Tây giáp đất bà Lê Thị Thơm, hướng Nam giáp lộ khu dân cư, hướng Bắc giáp lộ lô 8. Tổng diện tích 150m²; tọa lạc ấp 5, thị trấn Gành H, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng, anh đã giao đủ tiền cho ông H xong. Hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng đất với nhau đề ngày 24/6/2006 có mặt của anh, ông Trịnh Hoài H và bà Lê Thị Thơm ký tên tại nhà của ông Trịnh Hoài H, hai bên có đo đạc thực tế phần đất. Nguồn gốc phần đất anh nhận chuyển nhượng là của bà nội anh tên Lê Thị T được nhà nước cấp cho gia đình liệt sĩ diện tích 27.400m², bà nội sống chung với ông H nên cho ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất xong thì đất anh cũng để trống không sử dụng gì.

Đến khoảng năm 2007 thì ông H nói giao đất vị trí khác cho anh diện tích cũng ngang 05m, dài 30m, nhưng chỉ thỏa thuận miệng với nhau cũng không đo đạc thực tế. Tuy nhiên khoảng năm 2022 thì ông H lại lấy phần đất này hiến cho nhà nước làm lộ và làm cây cầu hết một phần nên phần đất diện tích không còn như ban đầu, nhà nước quy định giới hạn hành lang lộ giới vô phần đất của anh nên ảnh hưởng đến quyền lợi của anh. Thực tế thì diện tích anh sang ban đầu giáp với căn nhà của ông H chứ không phải vị trí đất chỗ khác như ông H trình bày. Nhiều lần anh kêu ông H tách thửa phần đất cho anh đứng tên nhưng ông H nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thất lạc nên không làm được, cứ kéo dài thời gian cho đến nay. Tại thời điểm năm 2006 ông H nợ tiền Ngân hàng không có khả năng trả nên Ngân hàng phát mãi tài sản là toàn bộ phần đất do ông H đứng tên, việc anh nhận chuyển nhượng đất của ông H với giá 50.000.000 đồng là để giúp ông H trả nợ Ngân hàng và giữ lại toàn bộ phần đất cho ông H. Nay anh yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/6/2006 và giao cho anh diện tích đất 150m² đất thổ cư tại vị trí trong giấy sang nhượng lập ngày 24/6/2006.

Bị đơn ông Trịnh Hoài H (Trịnh Văn H) trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 14/5/2024: Năm 2006 ông và mẹ ruột bà Lê Thị T có chuyển nhượng cho anh Trịnh Hoài P thửa đất ngang 05m, dài không biết bao nhiêu nhưng chỉ từ trụ ranh trên (sát mé lộ làng) đến trụ ranh dưới (sát mé sông và cây cầu sắt+ xi măng) tọa lạc ấp 5, thị

trần Gành H, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu với giá 50.000.000 đồng, ông đã nhận 50.000.000 đồng. Sau khi sang nhượng đất xong thì anh P bỏ đất trống không sử dụng. Sau khi xem tờ “giấy bán đất” do anh Trịnh Hoài P cung cấp cho Tòa án thì xác định đúng chữ ký là của ông và mẹ ông, giấy do anh P tự viết. Theo thỏa thuận thì ông bán cho anh P ngang 05m, dài từ trụ đá đến đến mé sông và cây cầu là chiều dài phần đất chuyển nhượng. Anh P đồng ý và tự cắm trụ ranh. Như vậy, tờ giấy sang bán đất mà ông vừa xem có ghi chiều dài 30m là không đúng như thỏa thuận ban đầu.

Thực tế sau khi chuyển nhượng đất cho anh P xong thì ông có đi làm thủ chuyển nhượng nhưng Ủy ban nhân dân thị trấn nói không đủ diện tích tách thửa, diện tích ngang phải 06m thì mới tách được. Ông có nói cho anh P biết nhưng anh P không nói gì cả, ông cũng không nói sẽ bán thêm 01m đất để đủ tách thửa nên ông rất áy náy. Năm 2014 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất nên cũng không đi tách thửa phần đất cho anh P đến nay.

Nay anh P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 5m, dài 30m thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu hủy “*giấy bán đất*” vì khi thực hiện chuyển nhượng giữa ông và anh P đã bị lừa dối. Ông đồng ý công nhận chuyển nhượng phần đất theo sự chỉ ranh của ông qua đo đạc thực tế diện tích 115m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành nghiêm theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung vụ án: 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh Hoài P đối với ông Trịnh Hoài H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trịnh Hoài P và ông Trịnh Hoài H với diện tích 150m².

2. Buộc ông Trịnh Hoài H có nghĩa vụ trả cho anh Trịnh Hoài P số tiền 225.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm ông H phải nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và trên cơ sở phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Trịnh Hoài P khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trịnh Hoài H, bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện Đ H. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ H.

Ông Trịnh Hoài H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để dự phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của nguyên đơn anh Trịnh Hoài P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và giao phần đất cho anh. Trường hợp vô hiệu hợp đồng anh yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Qua đo đạc thực tế diện tích 150 m² thuộc thửa số 201, tờ bản đồ số 01; tọa lạc ấp 5, thị trấn Gành Hào, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu, vị trí kích thước như sau:

Hướng Đông giáp phần đất ông Trịnh Hoài H đang sử dụng cạnh dài 30m

Hướng Tây giáp phần đất ông Trịnh Hoài H đang sử dụng cạnh dài 30m

Hướng Nam giáp phần đất ông Trịnh Hoài H đang sử dụng cạnh dài 05m

Hướng Bắc giáp đường bê tông dài 05m.

Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp “*giấy bán đất*” đề ngày 24/6/2006 giữa anh Trịnh Hoài P và ông Trịnh Hoài H ký tên. Ông H thừa nhận chữ ký trong giấy bán đất này là của ông nên có căn cứ xác định vào năm 2006 giữa anh P và ông H có giao dịch chuyển nhượng đất với nhau.

Theo anh P xác định sau khi chuyển nhượng đất xong thì anh để đất trống, không sử dụng, đến năm 2007 thì ông H đổi cho anh phần đất vị trí khác diện tích ngang 05m, dài 30m thì anh cũng đồng ý, nhưng hai bên không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng, anh có tới trông coi quản lý đất nhưng chưa sử dụng. Qua đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của ông H diện tích mà ông H xác định đã chuyển nhượng cho anh P là 115m²; tọa lạc ấp 5, thị trấn Gành Hào, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu. Như vậy, việc thỏa thuận đổi đất là có xảy ra trên thực tế và thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện của hai bên. Nay anh P lại yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao phần đất theo giấy mua bán ngày 24/6/2006 chứ không phải phần đất đã thỏa thuận đổi thì không phù hợp.

[3] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P và ông H thì thấy rằng: Hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau bằng văn bản viết tay nhưng không có công chứng chứng thực, không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, đăng ký biến động là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước....”.

Về nội dung của hợp đồng chỉ ghi vị trí đất, ghi đất thổ cư nhưng không ghi rõ thửa đất chuyển nhượng. Phần đất thực tế được xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nuôi trồng thủy sản nhưng lại ghi là đất thổ cư. Tại thời điểm anh P nhận chuyển nhượng đất của ông H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền Ngân hàng.

Về điều kiện tách thửa: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp có diện tích 150m² loại đất trồng cây lâu năm không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất không nhỏ hơn 500m². Như vậy trường hợp này không được tách thửa theo quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024, vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P và ông H bị vô hiệu.

[4] *Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:* Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận, hiện nay quyền sử dụng đất do ông H đang quản lý sử dụng nên anh P không phải giao trả lại QSD đất cho ông H. Ông H đã nhận số tiền 50.000.000 đồng nên phải trả cho anh P.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do chênh lệch về giá đất: Tại biên bản định giá ngày 27/5/2024 của Hội đồng định giá xác định đất chuyển nhượng có giá thị trường là 80.000.000đ/m, chênh lệch giá trị đất là 70.000.000đ. Xét về lỗi: Giữa anh P và ông H có mối quan hệ là chú cháu ruột với nhau tại thời điểm chuyển nhượng đất của ông H đang nợ tiền Ngân hàng là 50.000.000 đồng. Ngân hàng phải xử lý tài sản để thu hồi nợ, anh P đã đưa tiền để ông H trả tiền Ngân hàng. Ông H thừa nhận ông có đi làm thủ tục tách thửa nhưng lúc đó không đủ diện tích tách thửa nhưng ông không nói cho anh P biết, thời gian sau thì ông làm thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không thể tách thửa cho anh P được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh P.

Đối với xác định lỗi của anh P là người nhận chuyển nhượng đất nhưng không tìm hiểu về quy định pháp luật về hình thức, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Thời điểm nhận chuyển nhượng anh P biết ông H đang thế chấp tài sản tại Ngân hàng nhưng vẫn thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông H là không đúng theo quy định của pháp luật. Lỗi của hai bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức, nội dung và điều cấm của pháp luật.

Xét thấy lỗi của ông H gây ra nhiều hơn nên Hội đồng xét xử thống nhất sẽ tính lỗi là 60/40 . Ông H phải chịu 60% lỗi, anh P chịu 40% lỗi.

Giá trị hiện tại của phần đất là: 400.000.000đ.

Vậy thiệt hại xảy ra là: 400.000.000đ – 50.000.000đ = 350.000.000đ.

Phía ông H chịu 60% lỗi 350.000.000 đồng x 60 % = 210.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên thì Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P. Ông H phải trả cho anh P tổng số tiền 210.000.000đồng + 50.000.000 đồng = 260.000.000 đồng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông H phải nộp 300.000 đồng. Án phí dân sự có giá ngạch: Ông H phải nộp số tiền 260.000.000 đồng $\times 5\% = 13.000.000$ đồng. Số tiền tạm ứng án phí anh P đã nộp được nhận lại đủ.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phần đất đã chi 2.787.000 đồng. Buộc ông H phải có nghĩa vụ trả cho anh P số tiền trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 689, Điều 692 Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ các Điều 117, 122, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh Hoài P và ông Trịnh Hoài H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trịnh Hoài P và ông Trịnh Hoài H bị vô hiệu.

2/. Buộc ông Trịnh Hoài H có nghĩa vụ trả cho ông Trịnh Hoài P số tiền đồng 260.000.000 đồng.

3/. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Trịnh Hoài H phải nộp 300.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Trịnh Hoài H phải nộp 13.000.000 đồng. Hoàn lại cho anh Trịnh Hoài P số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009849 ngày 27/12/2023. Các đương sự nhận và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ H.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phần đất đã chi 2.787.000 đồng. Buộc ông Trịnh Hoài H phải có nghĩa vụ trả cho anh P số tiền trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên á. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Đ H
- Chi cục THADS huyện Đ H
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án;

Thạch Thị Ngọc Bích

