

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH THỦY
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số:04/2024/ DS-ST

Ngày 21/5/2024

*“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 THANH THỦY, TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Viết Tú

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hồng Hải và ông Đoàn Hồng Canh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2023/TLST- DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2024/QĐXXST - DS ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị H** – Sinh năm 1981

Địa chỉ: Khu 2, xã TĐ, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ

- Bị đơn: Anh **Vũ Ngọc Q** – sinh năm 1978

Địa chỉ: Khu 3, xã TĐ, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ

(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 06/7/2021 chị nhận chuyển nhượng của anh Vũ Ngọc Q thửa đất số 300, tờ bản đồ số 18, diện tích 363,4m² trị giá 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) tại khu 3, xã TĐ, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Hai bên thoả thuận chị H trả trước 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để anh Q trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Thanh Thủy, số tiền còn lại 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) sẽ thanh toán sau khi

làm xong thủ tục chuyển nhượng. Sau khi lấy GCNQSD đất thì anh Q không thực hiện việc chuyển nhượng.

Nay chị đề nghị Tòa án buộc anh Q phải thực hiện việc chuyển nhượng sang tên cho chị thừa đất trên, nếu anh Q không thực hiện thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trả tiền gốc và định giá thừa đất theo giá thị trường hiện tại.

Tại phiên tòa chị đề nghị nếu anh Q không chuyển nhượng lại thừa đất thì anh Q phải trả lại cho chị 200.000.000đ và chị không yêu cầu bồi thường. Chị đang giữ giấy CNQSD đất số CL 364272 do UBND huyện Thanh Thủy cấp ngày 06/10/2017 đứng tên anh Vũ Ngọc Q để làm thủ tục chuyển nhượng.

2. Trong bản tự khai, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn anh Vũ Ngọc Q trình bày:

Ngày 06/7/2021 anh có chuyển nhượng cho chị H thừa đất số 300, tờ bản đồ số 18, diện tích 363,4m² trị giá 350.000.000 đồng tại khu 3, xã TĐ, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Hai bên thoả thuận chị H trả trước cho anh 200.000.000 đồng để anh trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Thanh Thủy, số còn lại 150.000.000 đồng trả khi làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng. Sau khi trả tiền cho Ngân hàng xong anh có giao cho chị H GCNQSD đất để chị H đi làm thủ tục và yêu cầu chị H đưa tiếp 50.000.000 đồng nhưng chị H không đưa thêm tiền, không chủ động làm thủ tục chuyển nhượng mà có nhiều lời nói không hay về anh vì trước đây hai người là vợ chồng, nay anh không tiếp tục chuyển nhượng cho chị H thừa đất trên. Anh đồng ý trả lại cho chị H số tiền 200.000.000 đồng tiền đã nhận, tuy nhiên sau một năm nữa anh mới có để trả cho chị H. Đề nghị Tòa án xác định hợp đồng này vô hiệu, anh đề nghị không yêu cầu tòa án giải quyết về bồi thường.

3. Ngày 11/01/2024 Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất đang tranh chấp tại khu 3, xã TĐ, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ, thửa đất số 300, tờ bản đồ số 18, diện tích 363,4m², đất được cấp GCNQSD đất số CL 364272 do UBND huyện Thanh Thủy cấp ngày 06/10/2017 đứng tên anh Vũ Ngọc Q. Kết quả thẩm định như sau:

Trên thửa đất tranh chấp có các tài sản sau:

- Nhà xưởng: Cửa Tôn khung sắt ở mặt trước rộng 10m, cao khoảng 7m. Nhà xưởng được dựng khung sắt, cột sắt lợp mái bờ lô xi măng có 01 bên tường bên xây năm 2017, xây gạch cao 3m chạy dài theo bên nhà xưởng. Ở giữa nhà xưởng có 01 phòng ở tạm sàn gỗ, khung sơn kẽm rộng khoảng 18m²; nền của nhà xưởng được đổ bê tông khoảng 160m².

- 01 Bể xây kiên cố chiều sâu 1,4m, rộng 2,5m, dài 5,5m; 01 giếng có đường kính 1,33m; 01 cây nước trụ sắt cao 6m, bên trên có 01 téc nước Sơn Hà

1000l; Nhà vệ sinh xây xi măng bên ngoài trát xi vữa, xây năm 2017 cao 3m, dài 3,4m, rộng 2,1m;

- Ngoài ra trên đất còn có các máy móc: 01 máy xẻ, 01 máy liên hợp, 01 máy đục, 01 máy vanh, 01 máy phay mộng, 01 máy nén khí.

Ngày 27/3/2024, Tòa án thành lập hội đồng định giá và tiến hành định giá tài sản là thửa đất đang tranh chấp và tài sản trên đất; kết quả định giá như sau:

- Thửa đất số 300, tờ bản đồ số 18, diện tích 363,4m² (50m² đất ở tại nông thôn, 313,4m² đất trồng cây lâu năm) có giá trị 353.895.000 đồng (Ba trăm năm mươi ba triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

- Các công trình trên đất bao gồm: Nhà xưởng, nền láng bê tông, bể xây kiên cố, giếng, cây nước trụ sắt, nhà vệ sinh có giá trị là 49.000.000 đồng (Bốn mươi chín triệu đồng).

- Ngoài ra trên đất còn có các máy móc thiết bị của anh Vũ Ngọc Q, hội đồng định giá không tiến hành định giá do hai bên không yêu cầu.

***Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Thủy tại phiên tòa:**

Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

*Căn cứ vào: Khoản 1, Điều 147; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Áp dụng: Điều 116, 117, 118, 119, 122, 129, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013.

*Căn cứ: Điểm a, Khoản 3, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2021 giữa chị Nguyễn Thị H và anh Vũ Ngọc Q là vô hiệu.

Về xử lý hậu quả: Anh Vũ Ngọc Q phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho chị Nguyễn Thị H.

Chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho anh Vũ Ngọc Q bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của thửa đất số 300, tờ bản đồ số 18, diện tích

363,4m², số CL 364272 do UBND huyện Thanh Thủy cấp ngày 06/10/2017 đứng tên anh Vũ Ngọc Q.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ.

Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định hết 1.110.000đ; chi phí định giá hết 1.500.000đ; tổng cộng 2.610.000đ (hai triệu sáu trăm mười nghìn đồng) chị H nhận chịu cả khoản tiền trên, xác nhận chị đã nộp đủ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ký kết hợp đồng và bất động sản được chuyển nhượng đều ở xã TĐ, huyện Thanh Thủy tỉnh Phú Thọ. Do đó căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xác định yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H nộp đúng trình tự, thủ tục, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào đơn khởi kiện, lời khai của chị H, của anh Q tại Tòa án đều thể hiện:

Ngày 6/7/2021, anh Vũ Ngọc Q có chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H 01 thửa đất đất số 300, tờ bản đồ số 18, diện tích 363,4m² trị giá 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên thoả thuận chị H trả trước cho anh 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để anh trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Thanh Thủy, số còn lại 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) trả khi làm xong thủ tục giấy tờ. Tuy nhiên khi anh Q lấy được GCNQSD đất từ ngân hàng và đưa cho chị H để làm thủ tục có yêu cầu chị H đưa thêm cho anh Q 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để anh Q trả nợ. Hai bên có mâu thuẫn nên anh Q không đồng ý chuyển nhượng đất cho chị H nữa.

Chị H yêu cầu anh Q tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp không thể tiếp tục chuyển nhượng đề nghị anh trả lại cho chị số tiền 200.000.000 đồng mà chị đã thanh toán, tại phiên tòa chị đề nghị không yêu cầu bồi thường.

Anh Q đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và đồng ý trả lại cho chị H số tiền chị H đã thanh toán là 200.000.000 đồng, tuy nhiên sau một năm nữa anh mới có đề trả cho chị H, anh đề nghị không yêu cầu tòa án giải quyết về bồi thường.

[2.2] HĐXX thấy rằng: Ngày 6/7/2021, anh Vũ Ngọc Q có viết giấy biên nhận với nội dung chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H thửa đất số 300, tờ bản đồ số 18, diện tích 363,4m² trị giá 350.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận chị H trả trước cho anh 200.000.000 đồng. Giấy viết tay không công chứng hay chứng thực, việc chuyển nhượng chỉ riêng thửa đất còn nội dung về tài sản vật kiến trúc không thể hiện. Như vậy, đây xác định là hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Xét về về hình thức: Tại thời điểm anh Q và chị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thủ tục mà hai bên chỉ viết “*Giấy biên nhận*” với nội dung anh Q chuyển nhượng 01 thửa đất ở khu 3 xã TĐ, huyện Thanh Thủy cho chị H. Anh Q nhận trước 200.000.000 đồng và cam kết sau khi nhận tiền sẽ đi lấy giấy CNQSD đất để giao cho chị H làm thủ tục. Số tiền còn lại 150.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng. Giấy biên nhận chỉ có chữ ký của anh Q, chị H và chữ ký của người làm chứng là anh Vũ Xuân Chiến.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q và chị H mặc dù là hoàn toàn tự nguyện nhưng đã vi phạm về hình thức giao dịch. Căn cứ vào Khoản 2, Điều 117, Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015, Điều 167 luật đất đai 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành hợp đồng và có công chứng, chứng thực. Do đó, việc chuyển nhượng của anh Q và chị H chỉ có chữ ký của các bên mà không được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Căn cứ vào điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì giao dịch chuyển nhượng của anh Q và chị H vô hiệu về hình thức.

Xét về nội dung: Tại giấy biên nhận ngày 6/7/2021, anh Q và chị H chỉ thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thoả thuận về việc chuyển nhượng tài sản trên đất. Ngày 11/1/2024, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, xác định trên thửa đất hai bên chuyển nhượng cho nhau có các tài sản cố định như nhà xưởng, bể xây kiên cố, giếng, cây nước, nhà vệ sinh có giá trị lớn...và các máy móc tại xưởng của anh Q. Như vậy, hai bên không có thoả thuận việc chuyển nhượng các tài sản cố định trên đất. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng này không thể thực hiện được trên thực tế, do vậy vô hiệu về nội dung.

Từ những phân tích trên, HĐXX nhận thấy yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của chị Nguyễn Thị H là không có căn cứ chấp nhận. Hơn nữa tại phiên tòa chị H cũng đề nghị nhận lại số tiền 200.000.000đ nếu không tiếp tục hợp đồng, do đó HĐXX xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này là vô hiệu.

[2.3] Giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, HĐXX thấy rằng:

Xét về lỗi dẫn đến việc vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Ngọc Q và chị Nguyễn Thị H:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần được lập thành hợp đồng có công chứng, chứng thực tuy nhiên hai bên chỉ viết “giấy biên nhận” trong đó có thể hiện nội dung chuyển nhượng, chị H đồng ý không có ý kiến gì. Khi chuyển nhượng hai bên không có thoả thuận về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất do đó không thể thực hiện hợp đồng này. Như vậy, HĐXX xác định lỗi của anh Q và chị H là như nhau. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 HĐXX xem xét xử lý hậu quả.

Xác định lỗi của hai bên là như nhau, hơn nữa hai bên không yêu cầu giải quyết về bồi thường nên không đặt ra giải quyết. Thực tế, chị H yêu cầu Tòa án định giá thửa đất trên theo giá thị trường hiện tại. Thời điểm anh Q chuyển nhượng cho chị H thửa đất trên xác định giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Ngày 27/3/2024, hội đồng định giá tài sản của UBND huyện Thanh Thủy tiến hành định giá thửa đất tranh chấp theo giá thị trường hiện tại là 353.895.000 đồng (*Ba trăm năm mươi ba triệu tám trăm chín mươi lăm nghìn đồng*). Do giá trị của thửa đất do hội đồng định giá của UBND huyện xác định và giá trị chuyển nhượng năm 2021 giữa anh Q và chị H thoả thuận không có sự chênh lệch đáng kể. Do đó, hai bên cần hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, chị H hiện đang giữ bản gốc GCNQSD đất của anh Vũ Ngọc Q cần trả lại cho anh Q. Anh Q có trách nhiệm trả lại cho chị H số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Về bồi thường thiệt hại: Do hai bên không yêu cầu yêu cầu tòa án giải quyết về bồi thường nên HĐXX không đặt ra giải quyết.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của chị H không được chấp nhận nên chị H phải chịu án phí theo quy định.

[4.] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định hết 1.110.000đ; chi phí định giá hết 1.500.000đ; tổng cộng 2.610.000đ chị H nhận chịu cả khoản tiền trên, xác nhận chị đã nộp đủ.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[6]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Thủy về nội dung vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ vào: Khoản 1, Điều 147; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Áp dụng: Điều 116,117, 118, 119, 122, 129, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013.

* Căn cứ: Điểm a, Khoản 3, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2021 giữa chị Nguyễn Thị H và anh Vũ Ngọc Q là vô hiệu.

2.Về xử lý hậu quả: Anh Vũ Ngọc Q phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) cho chị Nguyễn Thị H.

Chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho anh Vũ Ngọc Q bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của thửa đất số 300, tờ bản đồ số 18, diện tích 363,4m², số CL 364272 do UBND huyện Thanh Thủy cấp ngày 06/10/2017 đứng tên anh Vũ Ngọc Q.

Về bồi thường thiệt hại: Do hai bên không yêu cầu yêu cầu tòa án giải quyết về bồi thường nên HĐXX không đặt ra giải quyết.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì ngoài số tiền phải trả, người phải thi hành án còn phải trả lãi cho đến khi thi hành án xong đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số BLTU/2023/0003658 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định hết 1.110.000đ; chi phí định giá hết 1.500.000đ; tổng cộng 2.610.000đ (*hai triệu sáu trăm mười nghìn đồng*) chị H nhận chịu cả khoản tiền trên, xác nhận chị đã nộp đủ.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành án 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, cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- Các đương sự;
- VKS huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND xã TĐ;
- Lưu HS + VP.

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

(đã ký)

Lương Viết Tú