

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 02/2022/DS-ST

Ngày: 25/3/2022

“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
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Thúy Phượng**

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông: **Lê Công Trọng**

- Bà: **Nguyễn Thị Trang**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Minh Nguyệt** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Tuyền** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2022; Tại hội trường trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ; Xét xử sơ thẩm công khai vụ án lý số: 32/2021/TLST - DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2022/QĐXX-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Bà **Nguyễn Thị Như Tuyết**; Sinh năm: 1966

Địa chỉ: Thôn P, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Có mặt tại phiên tòa.

* ***Bị đơn:*** Vợ chồng ông **Phạm Ngọc Thái**; Sinh năm: 1970

Bà **Nguyễn Thị Mai**; Sinh năm: 1971

Địa chỉ: Thôn 3, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

* ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Ông **Nguyễn Trí Khương**. Sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Thôn P, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 16/8/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của nguyên đơn bà Nguyễn T trình bày:

Bà T và vợ chồng ông Phạm Th, bà Nguyễn M có thỏa thuận chuyển nhượng 01 lô đất tại thôn 3, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với diện tích khoảng 2,8 hecta. Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng đất đã trồng sầu riềng và các loại cây ăn trái khác. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng). Vào ngày 22/12/2020 thì bà có tiền hành đặt cọc cho ông Th, bà M số tiền 20.000.000 đồng để đảm bảo giao dịch, hẹn đến ngày 30/02/2021(Âm lịch) sẽ lập hợp đồng chính thức. Các bên có lập giấy nhận cọc và hai bên ký xác nhận vào.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận trong thời gian chưa giao đủ tiền và giao đất thì bà M, ông Th có trách nhiệm chăm sóc cây trồng trên đất, còn bà T đầu tư phân bón, thuốc trừ sâu, công lao động cho đến ngày hợp đồng được thực hiện xong.

Đến ngày 08/6/2021 các bên có lập Biên bản mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không thông qua cơ quan có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực. Cùng ngày thì bà T có tiếp tục giao thêm cho ông Th, bà M số tiền 88.000.000 đồng và hẹn đến ngày 18/7/2021 sẽ trả xong số tiền còn lại theo thỏa thuận của các bên. Bà đã giao tiền cọc cho ông Th, bà M số tiền 108.000.000đ và đầu tư mua phân bón, thuốc trừ sâu, thuốc kích thích tăng trưởng cho cây trồng là 24.200.000 đồng. Tổng cộng là 132.000.000 đồng. Nhưng sau đó, bà T yêu cầu địa chính xã đo đạc diện tích đất của ông Th, bà M thì không đủ theo như hợp đồng. Do đó, bà T không đồng ý nhận chuyển nhượng và yêu cầu ông Th, bà M phải trả lại cho bà toàn bộ số tiền trên. Nhưng ông Th, bà M không chịu trả tiền cọc và công chăm sóc, chi phí phân bón, thuốc trừ sâu mà bà T đã bỏ ra để đầu tư.

Do đó, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2021 là vô hiệu và buộc ông Phạm Th, bà Nguyễn M phải trả gấp đôi số tiền ông bà đã đặt cọc và chi phí chăm sóc, bón phân, xịt thuốc cho cây trồng trên đất với tổng số tiền là 264.400.000 đồng (Hai trăm sáu mươi tư triệu bốn trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bà không yêu cầu gì thêm.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập họp lệ bị đơn ông Phạm Th, bà Nguyễn M nhiều lần nhưng bị đơn không đến làm việc tại Tòa án.**

*** Theo ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn K:** Việc bà Tuyết và vợ chồng ông Th, bà M có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất tại thôn 3, xã L, huyện Đ là có trên thực tế và ông hoàn toàn nhất trí với các nội dung bà T đã trình bày và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Vụ án được Tòa án hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, bị đơn chưa chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn T, buộc bị đơn vợ chồng ông Phạm Th, bà Nguyễn M có trách nhiệm trả cho bà T 108.000.000 đồng đặt cọc và chi phí đầu tư phân bón, thuốc tăng trưởng, thuốc

trừ sâu, vận chuyển... Buộc các bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về thủ tục tố tụng:** Bị đơn vợ chồng ông Phạm Th, bà Nguyễn M đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng. Do đó, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] **Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Xuất phát từ việc bà Nguyễn T và vợ chồng ông Phạm Th, bà Nguyễn M thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thuộc tiểu khu 184, tại thôn 3, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì xảy ra tranh chấp. Nay bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là vô hiệu, đồng thời ông Th, bà M phải trả cho bà gấp đôi tiền đặt cọc và chi phí đầu tư phân bón, thuốc tăng trưởng, thuốc trừ sâu, vận chuyển... với số tiền 264.400.000 đồng. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] **Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn T:**

Bà T và vợ chồng ông Phạm Th, bà Nguyễn M thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất với diện tích khoảng 2,8 hecta, giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Ngày 22/12/2020 ông K, bà T và ông Th, bà M đồng thời lập 02 Giấy nhận cọc nội dung thể hiện thỏa thuận chuyển nhượng 01 lô đất thuộc tiểu khu 184, tại thôn 3, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá nhận chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, giấy nhận cọc thứ nhất thể hiện bà T, ông K cọc trước 10.000.000 đồng, hạn đến ngày 15/3/2021(ÂL) sẽ trả đủ số tiền còn lại nếu bên mua không mua sẽ mất cọc, bên bán không bán sẽ phải đền cọc từ một đến ba lần, giấy nhận cọc thứ hai thể hiện bà T, ông K cọc trước 20.000.000 đồng, hạn đến hết tháng 02/2021(ÂL) sẽ trả đủ số tiền còn lại nếu bên mua không mua sẽ mất cọc, bên bán không bán sẽ phải đền cọc gấp đôi.

Đến ngày 28/5/2021 thì bà T có đơn đề nghị giải quyết gởi đến Ủy ban nhân dân xã L vì bà cho rằng ông Thâu có biểu hiện không muốn bán đất cho bà nữa mặc dù bà đã đề nghị đưa tiếp cho ông Th số tiền 800.000.000 đồng nhưng ông Th không đồng ý và muốn bán cho người khác nếu bà không chồng đủ tiền. Tuy nhiên bà T không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Thêm vào đó, ngày 08/6/2021 ông Th, bà M và bà T vẫn lập Biên bản mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp khoảng 2,8 hecta thuộc tiểu khu 184, tại thôn 3, xã L, huyện Đ với giá trị 1.100.000.000 đồng, phía dưới hợp đồng có thể hiện bà T tiếp tục đặt cọc cho

ông Th, bà M 88.000.000 đồng và hẹn đến ngày 18/7/2021 bà T sẽ trả đủ số tiền còn lại của hợp đồng, nếu không sẽ mất tiền cọc. Mặc dù nội dung này các bên không ký tên nhưng nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận. Do đó, việc bà T cho rằng bị đơn không muốn thực hiện hợp đồng là không có căn cứ.

Ngoài ra, tại đơn đề nghị giải quyết đề ngày 28/5/2021 bà T gửi đến Ủy ban nhân dân xã L thể hiện bà hẹn đến ngày 30 tháng 02 năm Tân Sửu (ÂL) sẽ giao tiền đủ. Tuy nhiên, bà lo tiền chưa đủ vì bị trục trặc giấy tờ nên đến ngày giao hẹn bà chưa kịp tiền nên bà có nhờ ông Th gia hạn thêm thời gian cho bà. Vào ngày 11.4.2021 (nhằm ngày 30.02.2021(ÂL)), các bên có làm thêm một giấy giao kèo hẹn đến ngày 30.4.2021(ÂL) sẽ trả đủ số tiền còn lại.

Tại các biên bản làm việc ngày 20/7/2021 và 28/7/2021 tại Công an xã L các bên đều thừa nhận đây là lỗi hỗn hợp của cả hai bên và bị đơn đồng ý trả tiền cọc cho bà T vào cuối tháng 11/2021, bà T yêu cầu trả ngay nên các bên xảy ra tranh chấp.

Qua đó cho thấy, một phần lỗi dẫn đến hợp đồng không được thực hiện là do bà Nguyễn T nên yêu cầu của bà T buộc vợ chồng ông Th, bà M phải trả gấp đôi số tiền đặt cọc là không có cơ sở để Tòa án chấp nhận.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên: Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực”. Đối chiếu với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 thể hiện:

“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”.

Bà T cũng thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất của ông Th, bà M chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Tuyết vẫn đứng ra nhận chuyển nhượng nên việc các bên tiến hành lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng và lỗi thuộc về hai bên, không làm phát sinh hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu thanh toán chi phí đầu tư phân bón, thuốc tăng trưởng, thuốc trừ sâu, vận chuyển... với số tiền 24.200.000 đồng thì thấy rằng, theo thỏa thuận của các bên thì bà T có trách nhiệm đầu tư phân bón, thuốc trừ sâu... để vợ chồng ông Th, bà M chăm sóc cây trồng trên diện tích đất chuyển nhượng cho đến ngày bên nhận chuyển nhượng giao đủ tiền và bên chuyển nhượng giao đất. Do đó, việc bà T có bỏ chi phí đầu tư là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tuy nhiên, theo giấy tờ chứng minh bà T đã giao nộp cho Tòa án thì có cụ thể các khoản sau:

Tiền phân mua đợt 1 với số tiền 8.500.000 đồng.

Tiền phân mua đợt 2 với số tiền 6.485.000 đồng.

Tiền xe chở phân từ đại lý phân ở Bảo Lộc lên đến Đ là 500.000 đồng một chuyến. Thành tiền hai chuyến là: $500.000đ \times 2 = 1.000.000$ đồng.

Tiền thuê xe và công chở từ nhà bà T vào đến đất ông Th, bà M là 1.000.000 đ/chuyến. Thành tiền hai chuyến là: $1.000.000đ \times 2 = 2.000.000$ đồng.

Tiền công xịt thuốc, bỏ phân các đợt với tổng 07 công theo giá lao động phổ thông Tòa án xác minh với giá 300.000đ/công. Thành tiền là $7 \text{ công} \times 300.000đ = 2.100.000$ đồng.

Tổng cộng là 20.085.000 đồng.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn T, buộc bị đơn vợ chồng ông Phạm T, bà Nguyễn M có trách nhiệm trả cho bà T 108.000.000 đồng bà T đã đặt cọc và 20.085.000 đồng chi phí đầu tư phân bón, thuốc tăng trưởng, thuốc trừ sâu, vận chuyển... Tổng cộng 128.085.000 đồng.

[4] **Về án phí:** Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Buộc bà Nguyễn T phải chịu án phí vụ án dân sự sơ thẩm trên phần yêu cầu không được chấp nhận với số tiền 6.816.000đ ($136.315.000 \text{ đ} \times 5\%$).

Buộc ông Phạm T, bà Nguyễn M phải chịu án phí vụ án dân sự sơ thẩm tương ứng với trách nhiệm trả tiền cho bà Nguyễn T là 6.404.000 đ ($128.085.000đ \times 5\%$).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39, 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 116, 117, 122, 131 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 168, 203 Luật Đất đai năm 2013

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Phạm Th, bà Nguyễn M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn T và ông Phạm Th, bà Nguyễn M theo Biên bản mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2021 là vô hiệu; hủy bỏ Biên bản mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2021.

2. Buộc ông Phạm Th, bà Nguyễn M có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn T số tiền 128.085.000 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu không trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa trả số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với

thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Buộc bà Nguyễn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 6.816.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 6.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006053 ngày 08 tháng 10 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Bà T còn phải nộp 216.000 (Hai trăm mười sáu nghìn) đồng án phí.

Buộc ông Phạm Th, bà Nguyễn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 6.404.000 (Sáu triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn) đồng.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo trình tự thủ tục phúc thẩm, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đam Rông;
- CC THADS huyện Đam Rông;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Thúy Phượng