

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK GLONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 06/2020/DS-ST

Ngày 10-9-2020

*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 ĐẮK GLONG TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Hữu Tỷ và ông K'Bar.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Duy Cường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 151/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2020/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2020/QĐST-DS, ngày 20 tháng 8 năm 2020 giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T (tên gọi khác: Th); địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: Thôn 8, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Xuân L và bà Trần Thị L1; địa chỉ: Đội 12 Q, xã C, huyện Y, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Ông Đặng Văn H; địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Có mặt.

- Anh Phạm Xuân Tuấn A, chị Phạm Thị Thu Th1; cùng địa chỉ: Thôn 8, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

- Chị Phạm Thị Thu Th2, sinh ngày 26/6/2003; địa chỉ: Thôn 8, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Phạm Thị Thu Th2: Bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: Thôn 8, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; là người đại diện theo pháp luật (mẹ đẻ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/11/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày: Ngày 16/10/2018 bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Xuân T1, bà Nguyễn Thị V lô đất có chiều dài theo mặt đường QL 28 là 10m, chiều sâu khoảng 80m đến 100m tại thôn 2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông thuộc thửa đất số 100 tờ bản đồ số 135 tọa lạc tại thôn 2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; giá tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 330.000.000 đồng, bà T đã giao cho ông T1, bà V 150.000.000 đồng; số tiền còn lại sẽ giao vào thời điểm 02 tháng sau khi ông T1 hoàn thành thủ tục giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên chỉ viết giấy tay, không thực hiện công chứng, chứng thực. Sau khi viết giấy sang nhượng đất bà T kiểm tra thửa đất thấy không phải của ông T1 nên hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ việc chuyển nhượng. Ngày 02/01/2019 ông T1, bà V viết giấy hẹn khát nợ sẽ trả cho bà T 150.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thêm 20.000.000 đồng. Tổng cộng ông T1, bà V hẹn trả cho bà T 170.000.000 đồng vào ngày 12/01/2019. Quá thời hạn thỏa thuận bà T nhiều lần yêu cầu ông T1, bà V trả tiền nhưng họ không trả, sau đó ông T1 đã chết. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/10/2018 vô hiệu và buộc bà V phải trả 170.000.000 đồng theo thỏa thuận và bồi thường 30.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng. Tại phiên họp ngày 03/6/2020 bà T thay đổi yêu cầu đối với số tiền bồi thường 30.000.000 đồng thành yêu cầu trả tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật, thời hạn chậm trả tính từ ngày 13/01/2019.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị V trình bày: Vợ chồng bà V (chồng là ông Phạm Xuân T1 đã chết) có nợ bà Nguyễn Thị T (tên gọi khác là Th) 60.000.000 đồng tiền giống chanh dây; ông T1 và bà Th thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Th lô đất có chiều dài mặt đường gần cây xăng thôn 2 với giá là 300.000.000 đồng; bà T đặt cọc 150.000.000 đồng, trong đó 60.000.000 đồng chuyển từ khoản nợ thành tiền đặt cọc và đưa thêm 90.000.000 đồng; việc chuyển nhượng đất do ông T1 đứng ra trao đổi, thỏa thuận nên bà V không biết nội dung cụ thể, khi ông T1 đưa giấy tờ chuyển nhượng thì bà V ký tên; nguồn gốc lô đất là do bà Nguyễn Thị D cần trừ nợ cho vợ chồng bà V nên không làm thủ tục sang tên cho bà T được. Vì vậy, hai bên đã thống nhất hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà V hẹn trả lại cho bà T 170.000.000 đồng, trong đó có 150.000.000 đồng đặt cọc và 20.000.000 đồng coi như tiền lãi

khi cầm giữ số tiền của bà T trong thời gian qua. Bà V đồng ý với một phần yêu cầu khởi kiện của bà T về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và đồng ý trả lại 170.000.000 đồng cho bà T, mỗi năm trả 20.000.000 đồng; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại 30.000.000 đồng. Ông Phạm Xuân T1 chết ngày 28/4/2019 âm lịch (ngày 01/5/2019 dương lịch), những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 gồm có: Bố mẹ đẻ của ông T1 là ông Phạm Xuân L và bà Trần Thị L1; vợ là bà Nguyễn Thị V; các con là Phạm Xuân Tuấn A; Phạm Thị Thu Th1 và Phạm Thị Thu Th2.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn H trình bày: Ngày 16/10/2018, ông H và bà T thống nhất ý kiến nhận chuyển nhượng đất của ông T1, bà V với số tiền là 330.000.000 đồng. Do ông H bận công việc nên toàn bộ giao dịch do bà T thực hiện; vợ chồng ông đã đặt cọc 150.000.000 đồng, sau đó vợ chồng ông T1 không có đất để giao và cũng không trả lại tiền. Vì vậy, ngày 12/01/2019 ông T1, bà V có viết giấy hẹn khất nợ số tiền 170.000.000 đồng nhưng đến nay vẫn chưa trả nên ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, yêu cầu bà V phải trả 170.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân L và bà Trần Thị L1 trình bày: Ông bà trình bày về những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phạm Xuân T1 giống như bà V đã trình bày; ông bà biết việc bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T và ông T1, bà V vô hiệu; trả lại khoản tiền 170.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 30.000.000 đồng. Đối với tranh chấp trên do con dâu là bà V toàn quyền giải quyết, bà V nhận trách nhiệm trả cho bà T 170.000.000 đồng thì ông bà đồng ý. Do điều kiện ở xa nên ông bà xin được vắng mặt cho đến khi giải quyết xong toàn bộ vụ án.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thu Th1 trình bày: Chị Th1 trình bày về những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phạm Xuân T1 giống như bà V đã trình bày; chị không biết về việc chuyển nhượng đất giữa bố mẹ và bà T nên không cung cấp thông tin được; đối với yêu cầu khởi kiện của bà T đối với bà V thì chị không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh Phạm Xuân Tuấn A vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Kiểm sát quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn,

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện chưa đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự (vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án). Về giải quyết yêu cầu của đương sự: Theo trình bày của các đương sự và giấy sang nhượng đất ngày 16/10/2018 thể hiện ông T1, bà V và bà T có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất số 100 tờ bản đồ số 135 tọa lạc tại thôn 2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; sau đó hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ việc chuyển nhượng và ông T1, bà V trả lại cho bà T 170.000.000 đồng vào ngày 12/01/2019; ông T1, bà V chưa trả tiền cho bà T theo thỏa thuận nêu yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận, buộc bà V phải trả cho bà T 170.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo quy định của 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng đất vô hiệu và yêu cầu trả lại tiền và bồi thường thiệt hại nên tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", là một loại của hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn cư trú tại Thôn 8, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Ngày 16/10/2018 giữa ông Phạm Xuân T1, bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị T xác lập văn bản sang nhượng đất đối với thửa đất số 100 tờ bản đồ số 35 có chiều dài mặt đường quốc lộ 28 là 10m; chiều sâu dài từ 80 đến 100m tại thôn 2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; giá trị chuyển nhượng là 330.000.000 đồng; đã đặt cọc 150.000.000 đồng; giấy sang nhượng không được công chứng, chứng thực và là bản viết tay bằng bút mực màu xanh trên giấy ô ly vuông có chữ ký người mua là Nguyễn Thị T, người bán là Phạm Xuân T1, Nguyễn Thị V; người làm chứng là ông Vũ Quang T1. Tại thời điểm chuyển nhượng ông T1, bà V không có giấy chứng nhận QSDĐ nên thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên là trái luật vi phạm về nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 và Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015. Giấy sang nhượng không được công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Do thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vi phạm cả về hình thức và nội dung, không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên bị vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 123 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hai bên đã tự thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (giấy sang nhượng đất) ngày 16/10/2018 vô hiệu là có căn cứ nên chấp nhận.

[3]. Xét yêu cầu trả lại tiền 170.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật thấy rằng: Hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng, ông T1, bà V hện trả cho bà T 170.000.000 đồng vào ngày 12/01/2019 theo giấy hẹn khất nợ ngày 02/01/2019; thỏa thuận giữa hai bên là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý; giấy chứng tử thể hiện ông T1 đã chết vào ngày 01/6/2019 và bà V nhận chịu trách nhiệm trả tiền cho bà T nên bà V có nghĩa vụ phải trả cho bà T 170.000.000 đồng; bà V xin được trả số tiền trên làm nhiều lần mỗi năm 20.000.000 đồng nhưng không được bà T chấp nhận nên bà V có nghĩa vụ trả toàn bộ số tiền trên theo thỏa thuận. Ông T1, bà V hện trả tiền vào ngày 12/01/2019 nhưng đến nay chưa trả nên phải chịu tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự kể từ ngày 13/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 19 tháng 28 ngày; các bên không thỏa thuận về lãi suất chậm trả nên lãi suất được áp dụng là 10%/năm (tương ứng với 0,833%/tháng); tiền lãi bà V phải chịu là 28.227.593 đồng. Do bà V tự nguyện nhận trách nhiệm trả toàn bộ số tiền còn nợ cho bà T nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 không phải chịu trách nhiệm liên đới trả số nợ trên.

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 9.911.000 đồng đối với số tiền có nghĩa vụ phải trả cho bà T; tổng cộng là 10.211.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 117; Điều 123; Điều 129; Điều 501; Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) ngày 16/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Xuân T1, bà Nguyễn Thị V đối với thửa đất số 100 tờ bản đồ số 135 là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị V phải trả cho bà Nguyễn Thị T và ông Đặng Văn H 170.000.000 (*một trăm bảy mươi triệu*) đồng tiền gốc

và 28.227.593 (hai mươi tám triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm chín mươi ba) đồng tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 10.211.000 (mười triệu hai trăm mười một nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000456 ngày 20 tháng 11 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THA.DS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Vũ Văn Tuấn