

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯ PƯH
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 11/2021/DS-ST

Ngày: 15/6/2021

*“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PƯH, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tiên Sỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Chu Xuân Toàn,
2. Ông Phạm Văn Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Nam Anh Chính-Thư ký Toà án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai.

Ngày 15 tháng 6 năm 2021, tại Hội trường xét xử của Toà án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2021/QĐXX-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Nhật Th, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Thôn 1, xã I, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị S, sinh năm 1951. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 6, xã II, huyện C, tỉnh Gia Lai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Lê Thị H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ 4, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Đơn khởi kiện đề ngày 22/3/2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Nhật Th trình bày như sau:

Ngày 27/01/2018, bà S có chuyển nhượng cho ông Th 01 lô đất rẫy có diện tích 18.000m² có địa chỉ tại thôn 6, xã II, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá chuyển nhượng là 95.000.000 đồng. Ông Th đã thanh toán cho bà S số tiền 60.000.000 đồng. Hình thức thanh toán tiền chia làm 2 lần: lần 01 là 30.000.000 đồng, lần 2 nhận đất trả đủ số tiền còn lại. Ông Th đã thanh toán cho bà S số tiền 60.000.000 đồng cụ thể như sau: ngày 27/01/2018, bà S

nhận tiền đặt cọc của ông Th 30.000.000 đồng, ngày 10/2/2018 bà S tiếp tục nhận của ông Th 10.000.000 đồng, ngày 29/4/2018 bà S tiếp tục nhận của ông Th 20.000.000 đồng. Sau khi bà S nhận tiền, ông Th đã nhiều lần yêu cầu bà S hoàn thiện giấy tờ cấp đất, thủ tục chuyển nhượng và bàn giao đất cho ông Th nhưng bà S không thực hiện. Do đó, ông Th đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2018 giữa ông Th với bà S; Buộc bà S có nghĩa vụ trả lại cho ông Th số tiền 60.000.000 đồng mà ông Th đã thanh toán cho bà S. Việc ông Th giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có bà S và ông Th tham gia không liên quan gì đến vợ của ông Th là bà Trịnh Thị Ph, đồng thời bà Ph có đơn yêu cầu Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà S trình bày: Bà S thừa nhận vào ngày 27/01/2018, bà S có chuyển nhượng cho ông Th 01 lô đất rẫy có diện tích khoảng 18.000m² có địa chỉ tại thôn 6, xã I1, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá chuyển nhượng là 95.000.000 đồng. Tại phiên hòa giải, bà S khai chỉ mới nhận của ông Th 49.000.000 đồng tiền đặt cọc chứ không phải 60.000.000 đồng như ông Th trình bày. Tại phiên tòa bà S thừa nhận đã nhận của ông Th 60.000.000 đồng, vì lý do bà đã viết giấy nhận tiền thì bà phải chấp nhận. Bà S đã nhiều lần yêu cầu ông Th trả đủ số tiền còn lại để bà S giao quyền sử dụng đất cho ông Th. Nhưng ông Th không thực hiện việc giao tiền nên bà S không đồng ý bán đất cho ông Th nữa và ông Th phải chịu mất số tiền đã đặt cọc cho bà S. Trường hợp ông Th tiếp tục lấy đất thì phải thanh toán cho bà S số tiền 35.000.000 đồng còn thiếu và 104.000.000 đồng tiền bà S cải tạo đất. Ông Th không đồng ý với đề nghị này của bà S và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa bà H trình bày: Do ông Th bận công việc, nên ông Th có ủy quyền cho bà H giao tiền cho bà S và bà H đã giao đủ tiền cho bà S 02 lần, lần thứ nhất vào ngày 27/01/2018 giao 30.000.000 đồng, lần thứ hai vào ngày 10/02/2018 giao 10.000.000 đồng, sau khi nhận đủ tiền bà S đã ký xác nhận tại giấy bán đất đã nhận đủ số tiền nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 22/3/2021, ông Nguyễn Nhật Th nộp đơn khởi kiện. Xét hình thức, nội dung đơn khởi kiện của người khởi kiện là đúng quy định; bà Đoàn Thị S cư trú tại thôn 6, xã I1, huyện C, tỉnh Gia Lai nên Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, bà S và ông Th đề nghị Hội đồng xét

xử cho bà Lê Thị H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét thời hiệu khởi kiện: Do các bên đương sự không có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, nên miễn xét.

[3] Về yêu cầu khởi kiện:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà S được hai bên xác lập vào ngày 27/01/2018, buộc bà S phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Th số tiền 60.000.000 đồng mà bà ông Th đã thanh toán cho bà S.

Ngày 27/01/2018, bà S có chuyển nhượng cho ông Th 01 lô đất có diện tích khoảng 18.000m² có địa chỉ tại thôn 6, xã Il, huyện C, tỉnh Gia Lai, đất đã chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng giữa ông Th và bà S có lập 01 giấy viết tay có nội dung “Giấy bán đất” chưa được công chứng, chứng thực theo quy định; với giá chuyển nhượng là 95.000.000 đồng, hình thức thanh toán tiền là 02 lần, lần 1 đặt cọc 30.000.000 đồng, lần 2 nhận đất trả đủ tiền còn lại. Bà S đã nhận 30.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông Th vào ngày 27/01/2018 (cùng ngày hai bên xác lập hợp đồng). Ngày 10/02/2018 bà S nhận thêm 10.000.000 đồng của ông Th; ngày 29/4/2018 bà S nhận thêm 20.000.000 đồng của ông Th. Cho đến thời điểm khởi kiện bà S vẫn chưa thực hiện việc giao quyền sử dụng đất cho ông Th.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức của hợp đồng: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th với bà S là chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 119, Điều 405, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015.

Về nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng: Khi tham gia giao kết hợp đồng các bên có thỏa thuận về nghĩa vụ của các bên tuy chưa rõ ràng và đầy đủ các nội dung theo quy định của pháp luật về hợp đồng nhưng về cơ bản cũng đã thể hiện được quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng kể từ thời điểm các bên giao kết. Theo đó ông Th có nghĩa vụ trả tiền cho bà S làm 2 lần, còn bên bà S có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất cho ông Th. Sau khi bà S giao quyền sử dụng đất cho ông Th thì ông Th sẽ có nghĩa vụ giao đủ tiền cho bà S; như vậy có thể xác định đây là hợp đồng song vụ và việc thực hiện hợp đồng song vụ phải tuân thủ theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật dân sự. Ngoài ra trong hợp đồng còn thể hiện có việc ông Th đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng để đảm bảo cho hợp đồng được thực hiện, tuy nhiên ông Th không yêu cầu phạt cọc mà chỉ yêu cầu bị đơn bà S trả lại số tiền 60.000.000 mà bà S đã nhận của ông Th.

Tại biên bản hòa giải, bà S khai chỉ mới nhận của ông Th 49.000.000 đồng tiền đặt cọc chứ không phải 60.000.000 đồng như ông Th trình bày, tuy nhiên tại phiên tòa, bà S thừa nhận đã nhận 60.000.000 đồng theo như giấy biên nhận bà đã viết. Bà S đã nhiều lần yêu cầu ông Th trả đủ số tiền còn lại để bà S giao quyền sử dụng đất

cho ông Th nhưng ông Th không thực hiện nên bà không bán đất cho ông Th nữa là không có căn cứ bởi lẽ, theo thỏa thuận tại hợp tại giấy bán đất thì bà S phải có nghĩa vụ giao đất trước thì ông Th mới có nghĩa vụ giao đủ tiền. Do bà S không thực hiện việc giao đất và thực tế đến thời điểm xét xử bà S vẫn chưa giao quyền sử dụng đất cho ông Th, nên ông Th chưa có nghĩa vụ giao đủ tiền cho bà S.

Xét quá trình thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng là ông Th đã thanh toán cho bên chuyển nhượng là bà S 60.000.000 đồng, nhưng bà S không thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông Th. Đến thời điểm này bà S cũng không đồng ý bán quyền sử dụng đất cho ông Th nữa. Bà S chỉ đồng ý bán quyền sử dụng đất cho ông Th với điều kiện ông Th trả hết số tiền còn lại là 35.000.000 đồng và thanh toán cho bà S 104.000.000 đồng tiền cải tạo đất, ông Th không đồng ý với đề nghị này của bà S và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Do đó, căn cứ vào các Điều 129, 131, 385, 400, 401, 410, 413, 421, 422, 423, 424, 427, 429, 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm để sung vào công quỹ Nhà nước. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn đã nộp.

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 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 129, 131, 385, 400, 401, 410, 413, 421, 422, 423, 424, 427, 429, 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Nhật Th.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ông Nguyễn Nhật Th với bà Đoàn Thị S được xác lập vào ngày 27/01/2018 có nội dung bà S chuyển nhượng cho ông Th 01 lô đất rẫy có diện tích 1,8 ha (18.000m²) có địa chỉ tại thôn 6, xã Il, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Buộc bà Đoàn Thị S có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Nhật Th số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả 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 Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Đoàn Thị S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm nghìn đồng) để sung vào Công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Nhật Th 1.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0011092 ngày 22/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai.

3. Bản án này 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, 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.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để yêu cầu xét xử phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- Các đương sự (02 bản);
- VKSND huyện Chư Pưh (02 bản);
- Chi cục THADS huyện Chư Pưh (01 bản);
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai (01 bản);
- Lưu hồ sơ vụ án (01 bản);
- Lưu VT (01 bản).

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

(Đã ký, đóng dấu)

Võ Tiến Sỹ