

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

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

Bản án số: 23/2020/DS-ST

Ngày 07-7-2020

*“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 SONG TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Âu;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Minh Hải

2. Bà Võ Thị Mơ

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tâm – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Song xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 144/2019/TLST- DS ngày 12 tháng 6 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2020/QĐST – DS ngày 28 tháng 5 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2020/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị C – có mặt.

Địa chỉ: Số nhà 212, đường Z 30A, thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Bình Thuận.

2/ Bị đơn: Ông Trần Tấn B – có mặt.

Địa chỉ: Thôn 4, xã X, huyện S, tỉnh Đăk Nông.

Những người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng:

1/ Anh Huỳnh Gia T –có mặt.

Địa chỉ: Thôn 4, xã X, huyện S, tỉnh Đắk Nông;

2/ Anh Phạm Thiên T – vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 02 A, xã Đ, huyện L, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/5/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đoàn Thị C trình bày: Ngày 18/12/2016 bà Đoàn Thị C có nhận chuyển nhượng của ông Trần Tấn B 01 thửa đất diện tích 4000m² đất vườn, vị trí phía sau thửa đất ông B đang sử dụng tại thôn 4, xã X, huyện S, tỉnh Đắk Nông với giá tiền 120.000.000đ. Việc chuyển nhượng được thể hiện bằng 01 giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà C đã giao cho ông B được 71.000.000đ, tuy nhiên ông B sau khi nhận tiền đã đổi ý không chuyển nhượng đất cho bà nữa. Nay, bà khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Trần Tấn B đồng thời buộc ông B hoàn trả cho bà số tiền 71.000.000đ đã nhận và lãi suất phát sinh là 14.000.000đ. Tại phiên tòa, bà Đoàn Thị C rút yêu cầu tính lãi đối với 14.000.000đ, chỉ yêu cầu ông B trả cho bà C 71.000.000đ.

Bị đơn ông Trần Tấn B trình bày: Vào ngày 18/12/2016, ông có chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị C 01 thửa đất diện tích 4.000m², đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại thôn 04, xã X, huyện S, tỉnh Đắk Nông với giá 120.000.000đ. Việc chuyển nhượng được các bên lập thành 01 giấy viết tay có chữ ký của các bên và người làm chứng ông Huỳnh Gia T. Tuy nhiên, hợp đồng không theo mẫu, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mặc dù ghi trong giấy ông B đã nhận 71.000.000đ nhưng thực tế ông B chỉ nhận được 20.000.000đ. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của bà C, ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông nhưng ông không đồng ý trả cho bà C 71.000.000đ mà chỉ đồng ý trả cho bà C 20.000.000đ thực tế ông đã nhận.

Người làm chứng ông Huỳnh Gia T trình bày: Ông có biết sự việc chuyển nhượng đất giữa ông B và bà C và có ký vào giấy chuyển nhượng với tư cách là người làm chứng. Hôm 18/12/2016, ông B điện thoại nhờ ông qua để chứng kiến sự việc chuyển nhượng đất cho bà C. Ông, ông B và con của bà C đi xuống coi rẫy rồi lên thỏa thuận giá nội dung giống như giấy chuyển nhượng. Người viết giấy là cháu của bà C. Trong khi viết giấy thì viết hết mực, ông thấy anh cháu của bà C rầy rầy cây bút và đòi đổi bút thì ông có nói “Thôi em cứ viết đại đi”, anh này tiếp tục dùng cây bút

đó để viết tiếp. Tuy nhiên do hết mực nên nét mờ, anh này phải đồ đi đồ lại 02 lần. Do vậy trong giấy chuyển nhượng đất có dòng chữ “*Tôi đã nhận 71.000.000đ (Bảy mươi một triệu)*” có nét mực đậm hơn các dòng chữ phía trên. Ông B đọc xong và ký tên, sau đó đưa cho ông Huỳnh Gia T ký. Tuy nhiên, anh không chứng kiến việc giao tiền.

Người làm chứng anh Phạm Thiên T trình bày: Anh Phạm Thiên T có biết việc chuyển nhượng đất giữa bà Đoàn Thị C và ông Trần Tấn B. Anh là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng đất giùm cho các bên. Trong quá trình viết giấy thì bút hết mực, anh Phạm Thiên T có rầy rầy cây bút và tính đổi sang bút khác nhưng anh Huỳnh Gia T nói “cứ viết đại đi” nên anh Phạm Thiên T tiếp tục viết. Tuy nhiên đến dòng chữ “*Tôi đã nhận 71.000.000đ (Bảy mươi một triệu)*” thì mực mờ nên anh Phạm Thiên T có đồ đi đồ lại 02 lần dòng chữ đó. Sau khi viết xong nội dung giấy chuyển nhượng thì anh Phạm Thiên T có thấy ông B đọc rồi ký tên. Tuy nhiên anh Phạm Thiên T không chứng kiến việc giao tiền giữa các bên.

Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên quan điểm của mình.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn, bị đơn, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Hoạt động xét xử tiến hành khách quan và đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông B vô hiệu, buộc ông B phải trả cho bà C 71.000.000đ.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi 14.000.000đ của bà C.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: 01 giấy sang nhượng đất (bản gốc). Các bên đương sự không thống nhất được với nhau hướng giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Bà Đoàn Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Trần Tấn B và yêu cầu ông B trả lại tiền nhận chuyển nhượng. Ông B đang cư trú tại thôn 4, xã X, huyện S, tỉnh Đắk Nông nên đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[2] Xét “Giấy chuyển nhượng đất” giữa ông Trần Tấn B và bà Đoàn Thị C, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Việc chuyển nhượng đất ở giữa ông B và bà C là có thật. Điều này thể hiện qua 01 giấy viết tay sang nhượng đất đề ngày 18/12/2016 và được các bên đương sự thừa nhận.

[2.2] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Tấn B và bà Đoàn Thị C không được lập theo mẫu và không được công chứng, chứng thực vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự.

[2.3] Về nội dung: Đối tượng của hợp đồng là thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vi phạm điều kiện chuyển nhượng tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và C vô hiệu toàn bộ. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2016 là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận. Buộc ông B phải trả cho bà C 71.000.000đ tiền đã nhận chuyển nhượng. Do đất ông B chưa giao cho bà C sử dụng nên không buộc bà C phải trả lại đất cho ông B.

[3] Xét quan điểm của ông Trần Tấn B về việc ông cho rằng mặc dù có ghi trong giấy chuyển nhượng là 71.000.000đ nhưng thực tế ông chỉ nhận được 20.000.000đ. Ông B thừa nhận có dòng chữ “Tôi đã nhận 71.000.000đ (Bảy mươi một triệu đồng)” tại thời điểm viết giấy chuyển nhượng. Ông đã được đọc kỹ nội dung trước khi ký hợp đồng. Ông cho rằng ông mới nhận được 20.000.000đ của bà C nhưng không cung cấp được các chứng cứ để chứng minh mình không nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 71.000.000đ nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông B.

[4] Xét việc rút yêu cầu tính lãi suất 14.000.000đ của bà Đoàn Thị C là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.100.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định là 2.100.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000đ nên cần buộc ông B phải trả cho bà C 2.100.000đ, Tòa án hoàn trả cho bà C 900.000đ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 143; điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129; 131, 398, 501, 502 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1/Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/12/2016 giữa bà Đoàn Thị C và ông Trần Tấn B vô hiệu.

Buộc ông Trần Tấn B phải trả cho bà Đoàn Thị C 71.000.000đ (*Bảy mươi một triệu đồng*).

Áp dụng khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chậm thi hành án.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi suất số tiền 14.000.000đ (*Mười bốn triệu đồng*) của bà Đoàn Thị C.

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Tấn B phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định là 2.100.000đ (*Hai triệu một trăm nghìn đồng*). Bà Đoàn Thị C đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) nên cần buộc ông Trần Tấn B phải trả cho bà Đoàn Thị C 2.100.000đ (*Hai triệu một trăm nghìn đồng*), Tòa án hoàn trả cho bà Đoàn Thị C 900.000đ (*Chín trăm nghìn đồng*).

3/ Về án phí Dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Tấn B phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và 3.550.000đ (*Ba triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền án phí đối với nghĩa vụ thanh toán, tổng cộng là 3.850.000đ (*Ba triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*). Hoàn trả cho bà Đoàn Thị C 1.474.000đ (*Một triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí mà bà Đoàn Thị C đã nộp theo biên lai số 0004943 ngày 12/6/2019 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song.

4/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“*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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự*”.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký và đóng dấu)
Nguyễn Thị Hải Âu