

**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: 43/2020/DSST

Ngày 11-9-2020.

*“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 SONG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Cấn Thị Thành và bà Võ Thị Mơ.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hà Thị Thúy Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

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

Ngày 11 tháng 9 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: 153/2020/TLST-DS ngày 17/4/2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2020/QĐXXST – DS, ngày 24 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Đặng Văn T, chị Vũ Thị H;

Đại diện theo ủy quyền của anh Đặng Văn T: Chị Vũ Thị H. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đăk Nông.

- *Bị đơn:* ông Dương Chí H, bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Dương Chí H: Bà Nguyễn Thị Anh Đ. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ M, TT N, huyện P, tỉnh Đăk Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 4 năm 2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Đặng Văn T và chị Vũ Thị H trình bày:

Ngày 28/11/2018 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Anh Đ và ông Dương Chí H diện tích đất tại tổ M, TT N, huyện P, tỉnh Đăk Nông có chiều

ngang 12m, chiều sâu 40m, diện tích 480m², tứ cận: Phía Đông giáp đất ông bà H Đ; Tính từ tìm đường QL14A vào 75m; Phía Tây giáp đất ông H, bà Đào: 40m; Phía Nam giáp đường vành đai huyện Đắk Song: 12m; Phía Bắc giáp đường đất rẫy của ông bà H Đ 12m. Giá chuyển nhượng là 50.000.000đ/m x 12m = 600.000.000đ. Khi chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập hợp đồng viết tay. Tính đến ngày ngày 28/11/2018 gia đình tôi đã đưa cho ông bà H Đ tổng cộng là: 350.000.000đ. Số tiền còn lại 250.000.000đ sẽ giao khi ông bà H Đ giao giấy CNQSD đất cho gia đình tôi. Hai bên cam kết chung: Nếu gia đình tôi làm sai thì mất số tiền đặt cọc, nếu ông bà H Đ làm sai thì phạt gấp 3 lần số tiền đặt cọc tức là 1.050.000.000đ. Ông bà H Đ đã cam kết sẽ giao giấy CNQSD đất cho gia đình tôi chậm nhất là ngày 01/03/2019. Khi đến hạn hợp đồng ngày 01/03/2019, tôi biết ông H, bà Đ không làm được giấy CNQSD đất, nên tôi không yêu cầu ông bà H Đ giao giấy CNQSD đất mà chỉ yêu cầu ông bà H Đ phải thanh toán tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc theo sự thỏa thuận của hai bên nhưng ông bà H Đ cứ hẹn quanh co, hết lần này đến lần khác. Từ đó đến nay đã hơn 01 năm vẫn không chịu trả tiền cho gia đình tôi. Vì vậy chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2018, yêu cầu bà Đ, ông H trả lại số tiền đã nhận 350.000.000đ và tiền lãi theo quy định pháp luật; yêu cầu ông H, bà Đ trả số tiền phạt cọc theo thỏa thuận của hai bên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày: Chúng tôi thừa nhận vào ngày 28/11/2018 vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho anh T, chị H diện tích đất 12m chiều ngang 40m chiều dài, đất có tứ cận phía Đông giáp đất ông H, bà Đ; phía Tây giáp đất ông H, bà Đ; phía Nam giáp đường vành đai huyện Đắk Song; phía Bắc giáp đất rẫy ông H bà Đ, đất tọa lạc tại Tổ M, TT N, huyện P, tỉnh Đắk Nông. Giá chuyển nhượng 50.000.000đ/m x 12m = 600.000.000đ. Anh T, chị H đã đưa trước cho vợ chồng tôi tổng cộng 350.000.000đ, còn 250.000.000đ hẹn khi nào có sổ đỏ rồi giao hết. Đất khi chuyển nhượng chưa có GCNQSDĐ, hai bên chỉ viết giấy tay với nhau không có công chứng, chứng thực. Sau khi chuyển nhượng tôi làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ và đã được UBND TT Đức An hoàn tất hồ sơ chuyển lên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Song để cấp GCNQSDĐ nhưng do ông Hoàng Văn T làm đơn ra cho rằng đất của ông T nên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Song đã trả hồ sơ không làm nữa. Sau đó ông Phạm Văn Nh ở Tổ M1, TT N, huyện P, tỉnh Đắk Nông khởi kiện tranh chấp đất đai với tôi liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng cho anh T, chị H nên tôi không làm được sổ đỏ và không tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay chị H, anh T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông bà trả lại số tiền đã nhận 350.000.000đ thì tôi đồng ý trả nhưng hiện nay tôi chưa có tiền nên tôi hẹn 01 năm sẽ trả.

Quá trình giải quyết vụ án anh T, chị H thay đổi yêu cầu khởi kiện, anh chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2018 vô hiệu và yêu cầu ông H, bà Đ trả lại số tiền 350.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên, bị đơn vẫn 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.

Về nội dung: Đại diện VKS đề nghị HĐXX tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Văn T, chị Vũ Thị H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2018 vô hiệu. Buộc ông H, bà Đ phải trả lại cho anh T, chị H số tiền 350.000.000 đồng.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Anh Đặng Văn T, chị Vũ Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28/11/2018 và yêu cầu ông H, bà Đ phải trả lại số tiền 350.000.000 đồng nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Dương Chí H, bà Nguyễn Thị Anh Đ có đăng ký HKTT tại tổ M, TT N, huyện P, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 ; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2018 giữa anh Đặng Văn T, chị Vũ Thị H và ông Dương Chí H, bà Nguyễn Thị Anh Đ, HĐXX xét thấy: Ngày 28/11/2018 vợ chồng anh T, chị H có nhận chuyển nhượng của bà Đ, ông H diện tích đất tại tổ M, TT N, huyện P, tỉnh Đắk Nông có chiều ngang 12m, chiều sâu 40m, diện tích 480m², tứ cận: Phía Đông giáp đất ông bà H Đ: Tính từ tim đường QL14A vào 75m; Phía Tây giáp đất ông bà H Đ: 40m; Phía Nam giáp đường vành đai huyện Đắk Song: 12m; Phía Bắc giáp đường đất rẫy của ông bà H Đ 12m. Giá chuyển nhượng là 50.000.000đ/m x 12m = 600.000.000đ. Khi chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập hợp đồng viết tay. Anh T, chị H đã đưa cho ông bà H Đ tổng cộng 350.000.000đ. HĐXX xét thấy việc chuyển nhượng đất giữa các bên là có thật, các bên đều tự nguyện không có sự ép buộc. Tuy nhiên khi chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ, các bên chỉ viết giấy tay,

không có công chứng chứng thực nên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 của luật đất đai năm 2013;

Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất như sau:

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) 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, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 28/11/2018 giữa anh Đặng Văn T, chị Vũ Thị H và ông Dương Chí H, bà Nguyễn Thị Anh Đ đã vô hiệu theo quy định tại điều 129 của BLDS năm 2015.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Tòa án không ra quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng.

[3] Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 BLDS năm 2015.

[4] HĐXX xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T, chị H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2018 vô hiệu. Buộc ông H, bà Đ phải trả lại cho anh T, chị H 350.000.000đ đồng đã nhận. Anh T, chị H chưa nhận đất nên không buộc phải giao trả đất cho ông H, bà Đ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông H, bà Đ phải chịu 300.000đ án phí DSST. Hoàn trả cho anh T, chị H số tiền 11.260.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0001607, ngày 17/4/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song.

[6] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS năm 2015; Điều 167, điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Văn T, chị Vũ Thị H.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2018 giữa bên nhận chuyển nhượng anh Đặng Văn T, chị Vũ Thị H với bên chuyển nhượng ông Dương Chí H, bà Nguyễn Thị Anh Đ vô hiệu.

2. Buộc ông Dương Chí H, bà Nguyễn Thị Anh Đ phải trả lại cho anh Đặng Văn T, chị Vũ Thị H số tiền 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 357 BLDS 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Dương Chí H và bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh T, chị H số tiền 11.260.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0001607, ngày 17/4/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo 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 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:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Phong