TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÙ GIA MẬP** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2020/DSST
Ngày 22 và 27/5/2020
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 BÙ GIA MẬP, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Công

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phan Tấn Lãm

Bà Nguyễn Thị Mùa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hằng – Kiểm sát viên

Trong các ngày 22 và 27 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 76/2019/TLST- DS ngày 29 tháng 5 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đinh Thị Phương N, sinh năm 1976; địa chỉ: đội 3, thôn Đ, xã Ơ, huyện B, tỉnh Bình Phước "có mặt";

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: thôn Đ, xã Ơ, huyện B, tỉnh Bình Phước "có mặt";

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn 09, xã Ơ, huyện B, tỉnh Bình Phước "có đin xin vắng mặt";

2. Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1953 "có mặt" và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1958 "vắng mặt"; cùng địa chỉ: thôn 02, xã Ơ, huyện B, tỉnh Bình Phước;

3. Bà Trần Thị Ánh Tu, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn Đ, xã Ơ, huyện B, tỉnh Bình Phước "có đin xin vắng mặt";

- *Người làm chứng:*

1. Bà Đoàn Thị Bạch Y, sinh năm 1976 "có mặt";

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

2. Ông Hoàng Sơn Đ, sinh năm 1970 "có mặt";

Địa chỉ: thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2019 và tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn bà Đinh Thị Phương N trình bày:

Vào ngày 02/4/2017 và ngày 12/4/2017, bà N nhận chuyển nhượng 01 diện tích đất khoảng 18.937,6m^2 tọa lạc tại thôn 03, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước từ ông Nguyễn Đình Đ. Nguồn gốc đất là do ba mẹ ruột của ông Đ là ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị Th nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Ng. Sau đó, mặc dù ông M, bà Th chưa làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Đ nhưng ông Đ tự ý bán diện tích đất này cho bà N. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 247028, số vào sổ ĐƠ239 QSDĐ ngày 23/7/1998 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn Ng. Diện tích đất này có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất ông Luật; phía tây giáp suối; phía bắc giáp đất ông Toàn, ông Dương; phía nam giáp suối.

Sau khi thỏa thuận xong bà N và ông Đ có lập 01 "giấy sang nhượng đất", trong đó ghi rõ giá trị chuyển nhượng là 2.150.000.000 (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng, lúc đó bà N đặt cọc trước 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Đến ngày 12/5/2017, bà N tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 950.000.000 (Chín trăm năm mươi triệu đồng) nữa, rồi đến ngày 09/6/2017 bà N có đặt cọc thêm 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng, tổng số tiền bà N đã đặt cọc để mua diện tích đất trên là 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng. Vào ngày 12/5/2017, bà N và ông Đ có lập thêm "giấy sang nhượng đất" trong đó thể hiện là bà N đã đặt cọc số tiền nêu trên và ông Đ giao diện tích đất trên cho bà N quản lý, sử dụng, ông Đ với bà N thỏa thuận đến tháng 9 năm 2017, ông Đ sẽ tiến hành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất trên cho bà N và bà N sẽ trả đủ số tiền còn lại cho ông Đ. Hết thời hạn trên, bà N gặp và hối thúc ông Đ về việc sang sổ thì ông Đ lại hứa hẹn, đến nay ông Đ vẫn chưa tiến hành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất trên cho bà N, ông Đ cố ý không làm theo thỏa thuận với bà N khi chuyển nhượng đất và khi lập các giấy tờ sang nhượng đất. Khi mua đất các bên không nói là tài sản trên đất là bao nhiêu nọc tiêu, nên bị đơn trình bày có 2.500 nọc tiêu thì bà N không đồng ý. Tại thời điểm mua bán đất ông M không có giấy ủy quyền cho ông Đ bán đất cho bà N.

Tại phiên tòa bà N có đề nghị với bị đơn ông Đ và Hội đồng xét xử: bà N đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa các bên nhưng bà N yêu cầu giá trị chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá do Hội đồng định giá đã định giá là 1.635.198.250 đồng.

- Nếu bị đơn ông Đ không đồng ý, bà N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước giải quyết theo yêu cầu tại đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2019 cụ thể:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 18.937,6m^2 tọa lạc tại thôn 03, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo các "giấy sang nhượng đất" ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017.

Buộc ông Nguyễn Đình Đ trả lại cho bà N số tiền 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng và lãi suất của số tiền trên từ ngày 09/6/2017 (dương lịch) đến khi kết thúc vụ án theo mức lãi suất 0,83%/01 tháng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Đình Đ trình bày:

Ông Nguyễn Đình Đ và bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 với diện tích đất 18937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất 18937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước trước đây là do bố mẹ ông Đ là ông M và bà Th thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Ngọc Lan và ông Nguyễn Công Danh. Sau khi ông M và bà Th nhận đất ông M, bà Th quản lý, sử dụng được 01 năm rồi cho vợ chồng ông Đ quản lý, sử dụng.

Khi gia đình ông Đ nhận chuyển nhượng đất của hộ ông Nghĩa, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không biết là có nhiều loại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như khi ra UBND xã hòa giải thì cán bộ hòa giải nói mới biết. ông Đ không biết lý do vì sao diện tích đất 18937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước chưa được chuyển quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Văn Ng sang cho ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị Th theo văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Chiến (nay là phòng công chứng Phạm Dũng) ngày 09/7/2015.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất ông Đ thỏa thuận giá trị đất là 2.150.000.000 đồng; ngày 02/4/2017 bà N đặt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng; ngày 12/5/2017, bà N giao số tiền cọc 950.000.000 đồng và viết lại giấy sang nhượng đất tổng cộng số tiền 1.050.000.000 đồng và hẹn 03 tuần sau giao thêm số tiền cọc là 350.000.000 đồng. Đến ngày 20/6/2017, khi giải quyết tại UBND xã Đắk Ơ thì bà N giao thêm số tiền 350.000.000 đồng và thống nhất ghi nhận lại tổng số tiền bà N đặt cọc là 1.400.000.000 đồng. Sau đó cũng ngày 20/6/2017 tại buổi hòa giải tại UBND xã Đắk Ơ thì bà N bà ông M, bà Th cùng

thỏa thuận lại là bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của gia đình ông M với giá 2.150.000.000 đồng.

Sau khoảng 01 tháng kể từ ngày 02/4/2017 ngày bà N đặt cọc tiền thì ông Đ giao diện tích đất 18937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất là là khoảng 2.500 nọc tiêu, trong đó có 500 nọc đang thu bói còn lại là cho thu kinh doanh cho bà N trực tiếp quản lý, sử dụng. Hiện nay, diện tích đất 18937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước đã được làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính quy cho hộ ông Nghĩa vào ngày 03/01/2020, nhưng do bà N khởi kiện tại Tòa án nên chưa làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bà N như thỏa thuận tại biên bản ngày 20/6/2017 tại UBND xã Đắk Ơ được.

Trong số tiền 1.400.000.000 đồng, bà N đã giao thì chỉ có số tiền 100.000.000 đồng do ông Đ trực tiếp nhận là tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 18937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước. Mặt khác, kể từ ngày kỳ kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 gia đình ông Đ đã giao đất và tài sản trên đất cho bà N trực tiếp quản lý cho đến nay.

Nay, ông Đ không đồng ý với yêu cầu của bà N về giá trị chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá do Hội đồng định giá đã định giá là 1.635.198.250 đồng. Và cũng không đồng ý với yêu cầu tại đơn khởi kiện của bà N đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "giấy sang nhượng đất" viết tay ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 của bà N mà căn cứ theo thỏa thuận tại biên bản làm việc tại UBND xã Đắk Ơ ngày 20/6/2017 để thực hiện. Ông Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "giấy sang nhượng đất" viết tay ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa ông Đ và bà N và buộc bà N phải thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 750.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Nguyễn Đình M trình bày: Vào ngày 02/4/2017 gia đình ông M có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N 18937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước với giá 2.150.000.000 đồng. Gia đình ông M có thỏa thuận thống nhất cho con là ông Đ đứng ra thực hiện các thủ tục sang nhượng cho bà N, giấy sang nhượng ngày 02/4/2017 là do ông Đ viết và bà N có đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, ông Đ ký tên vào người nhận tiền và thỏa thuận đến ngày 30/4/2017 bà N sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Đến ngày 12/5/2017, ông M, ông Đ và bà N tiếp tục lập một giấy sang nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất nêu trên và bà N đặt cọc thêm số tiền 950.000.000 đồng và hẹn ba tuần sau bà N sẽ đặt cọc tiếp số tiền 350.000.000 đồng, tổng cộng bà N đã đặt cọc cho gia đình tôi là 1.400.000.000 đồng. Tiếp đó, đến ngày 20/6/2017 tại UBND xã Đắk Ơ ông M, bà N thỏa thuận đối với số tiền còn lại là 750.000.000 đồng đến khi nào gia đình ông Nghĩa được cấp đổi giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất chính quy giao cho gia đình ông M thì gia đình ông M sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà N.

Nay, ông M không đồng ý với yêu cầu của bà N về giá trị chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá do Hội đồng định giá đã định giá là 1.635.198.250 đồng và không đồng ý với yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "giấy sang nhượng đất" viết tay ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 của bà N, mà yêu cầu các bên căn cứ theo thỏa thuận tại biên bản làm việc tại UBND xã Đắk Ơ ngày 20/6/2017 để thực hiện. Ông M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "giấy sang nhượng đất" viết tay ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa ông Đ và bà N.

2. Ông Nguyễn Văn Ng trình bày: Vào ngày 09/7/2015, vợ chồng ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Ngọc Lan chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đình M, bà Nguyễn Thị Th diện tích 18937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 247028 do UBND huyện Phước Long cấp cho hộ ông Nghĩa vào ngày 23/7/1998. Khi chuyển nhượng có lập văn bản thỏa thuận tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Chiến, sau đó vợ chồng ông Nghĩa, bà Lan thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sổ cấp đo độc lập nên phải chờ chính sách cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang chính quy rồi mới tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông M, bà Th được. Trong quá, trình chờ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang chính quy thì gia đình ông M chuyển nhượng diện tích đất 18937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cho bà N và xảy ra tranh chấp. Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông Đ, ông Nghĩa không liên quan nên không có ý kiến gì.

3. Chị Trần Thị Ánh Tu trình bày: Chị Tuyết không biết việc ông Đ là chồng chị Tuyết chuyển nhượng đất cho bà N nên không có ý kiến gì.

** Người làm chứng:*

1. Anh Hoàng Sơn Đông trình bày: Anh Đông không chứng kiến việc bà N và ông Đ thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/4/2017, cũng như các lần giao tiền chuyển nhượng đất giữa bà N với ông Đ và việc giao nhận đất. Đến ngày 20/6/2017, anh Đông có chứng kiến việc UBND xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước tổ chức hòa giải tại UBND xã Đắk Ơ về việc giải quyết đơn kiến nghị của bà N liên quan đến nội dung chuyển nhượng đất với ông Đ. Tại phiên hòa giải thì tôi có nghe ông Đ, ông M (là cha ruột của ông Đ) cam kết sẽ chuyển quyền sử dụng diện tích đất 18937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cho bà N khi mà cơ quan có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Văn Ng sang cho ông Nguyễn Đình M. Vì tại thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên hộ ông Nghĩa và

đang là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo độc lập chưa chuyển sang chính quy được. Cũng tại buổi làm việc ngày 20/6/2017 thì bà N, ông Đ, ông M thống nhất bà N đã giao được số tiền 1.400.000.000 đồng trong 03 lần cho ông Đ, ông M nhận, đối với số tiền con lại là 750.000.000 đồng thì các bên thỏa thuận đến khi nào gia đình ông Nghĩa lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo chính quy thì bà N có trách nhiệm trả tiền cho ông Đ. Anh Đong không nghe các bên thỏa thuận về thời hạn ông Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N cho bà N mà chỉ nghe các bên thỏa thuận khi nào cơ quan có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Văn Ng sang cho gia đình ông Nguyễn Đình M thì ông M sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà N. Mặt khác anh Đông chỉ chứng kiến sự việc UBND xã Đắk Ơ làm việc ngày 20/6/2017 giữa bà N, ông Đ, ông M, bà Th và ông Nghĩa còn ngoài ra không chứng kiến cũng như không biết thêm sự việc gì khác.

2. Chị Đoàn Thị Bạch Yến trình bày: Chị Yến là người làm thuê cho bà N từ năm 2017 (từ thời điểm bà N nhận chuyển nhượng đất của ông Đ). Tuy nhiên, chị Yến không biết việc bà N và ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 18937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, đến khi có vi phạm về nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì chị Yến có chở bà N vào nhà ông M để hỏi về việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra chị Yến không biết gì khác.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước như sau:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Về các đương sự: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các vấn đề khác giải quyết 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 tranh tụng tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng và áp dụng pháp luật: Xét thấy, đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn bà Đinh Thị Phương N đứng đơn khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Đình Đ theo quy định theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Đình Đ cư trú tại xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

[2] Tại phiên tòa nguyên đơn bà N đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa các bên nhưng bà N đề nghị giá trị chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá do Hội đồng định giá đã định giá là 1.635.198.250 đồng. Nếu bị đơn ông Đ không đồng ý thì bà N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước giải quyết theo yêu cầu tại đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2019 cụ thể:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 18.937,6m^2 tọa lạc tại thôn 03, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo các "giấy sang nhượng đất" ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017.

Buộc ông Nguyễn Đình Đ trả lại cho bà N số tiền 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng và lãi suất của số tiền trên từ ngày 09/6/2017 (dương lịch) đến khi kết thúc vụ án theo mức lãi suất 0,83%/01 tháng.

[2.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà N tại phiên tòa đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa các bên nhưng bà N đề nghị giá trị chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá do Hội đồng định giá đã định giá là 1.635.198.250 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 28/4/2020, cũng như tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa Hội đồng xét xử hỏi bà có bổ sung, thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện hay không nhưng bà N không có bổ sung hay thay đổi yêu cầu khởi kiện. Hơn nữa, đối với ý kiến này của bà N không được phía bị đơn ông Đ chấp nhận nên căn cứ vào điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện của bà N.

[2.2] Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết, không bị ai ép buộc. Do đó, sau khi thỏa thuận thống nhất giá trị chuyển nhượng diện tích đất 18.937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước là 2.150.000.000 đồng, bà N và ông Đ đã tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo "giấy sang nhượng đất" ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017, sau đó ông Đ đã bàn giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cùng các tài sản gắn liền với đất cho bà N quản lý, sử dụng từ năm 2017 đến nay. Đồng thời, bà

N cũng đã giao số tiền 1.400.000.000 đồng cho ông Đ và ông Nguyễn Đình M và chỉ còn nợ lại số tiền 750.000.000 đồng. Do đó, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017, giữa bà Đinh Thị Phương N và ông Nguyễn Đình Đ đã thực hiện đúng quy định tại các điều 385, 398, 401, 500 và 501 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Xét về hình thức hợp đồng: Khi tiến hành giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên chỉ làm giấy sang nhượng viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, các bên đã không thực hiện đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Cụ thể điểm a khoản 3 Điều 167 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,…"*. Việc bà N và ông Đ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng tại Điều 502 Bộ luật dân sự nên giấy sang nhượng đất giữa bà Đinh Thị Phương N và ông Nguyễn Đình Đ xác lập ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 vi phạm pháp luật về hình thức của hợp đồng.

[2.3] Xét đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 18.937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước giữa nguyên đơn bà N và ông Nguyễn Đình Đ theo các "giấy sang nhượng đất" ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà N cho rằng ông Nguyễn Đình Đ không có quyền giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, vì: Diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho bà N thực tế là do gia đình ông Nguyễn Đình M (cha ruột ông Đ) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Ng tại Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Nguyễn Đình M với gia đình ông Nguyễn Văn Ng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Chiến ngày 09/7/2015. Tuy nhiên, tại giấy sang nhượng đất lập ngày 12/5/2017 giữa bà N với ông Đ với nội dung các bên tiếp tục đặt cọc lần hai số tiền 950.000.000 đồng và có chữ ký của bên mua là bà N và bên bán gồm có ông Đ và ông M để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/4/2017 giữa ông Đ với bà N. Hơn nữa, tại phiên tòa bà N cũng thừa nhận đến ngày 20/6/2017, bà N đã biết thửa đất bà nhận chuyển nhượng là của ông Nguyễn Đình M nhưng bà N vẫn tiếp tục đồng ý nhận chuyển nhượng và được thể hiện tại biên bàn hòa giải tại UBND xã Đắk Ơ ngày 20/6/2017 thể hiện ý kiến của bà N như sau "*Thống nhất tiếp tục thỏa thuận mua đất của ông Nguyễn Đình M với giá tiền 2.150.000.000 đồng…*". Tiếp đến, bà N cho rằng gia đình ông M và ông Đ không thực hiện đúng thỏa thuận được các bên thống nhất tại biên bản hòa giải ngày 20/6/2017 của UBND xã Đắk Ơ là không làm thủ tục chuyển quyền sở hữu quyền sử dụng đất cho bà N đúng hẹn. Hội đồng xét xử xét thấy, tại các giấy chuyển nhượng đất ngày 02/4/2017, ngày 12/5/2017 và biên bản hòa giải ngày 20/6/2017 không có thể hiện nội dung các bên thỏa thuận thời hạn cụ thể để cho bên chuyển nhượng đất hoàn thành nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng mà

chỉ thể hiện các bên cam kết đến UBND xã Đắk Ơ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Phương N và có trách nhiệm báo trước cho bà N 30 ngày để bà N chuẩn bị số tiền còn thiếu là 750.000.000 đồng. Hơn nữa, thửa đất có diện tích 18.937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 247028, số vào sổ: ĐƠ 239 QSDĐ do UBND huyện Phước Long (cũ) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Ng ngày 23/7/1998 là cấp đo độc lập nên cần cấp đổi sang chính quy theo quy định của pháp luật về đất đai và tại biên bản xác minh tại UBND xã Đắk Ơ thể hiện thửa đất này được thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 08/2017/QĐ-UBND ngày 09/02/2017 của UBND tỉnh Bình Phước. Mặc dù, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "giấy sang nhượng đất" viết tay ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa ông Đ và bà N có vi về hình thức như đã phân tích ở trên nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự thừa nhận nguyên đơn bà N đã giao số tiền 1.400.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đình Đ và ông Đ cũng thừa nhận đã nhận số tiền 1.400.000.000 đồng tương đương với 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, căn cứ vào các điều 117, 127, 129, 385, 398, 401, 500 và 501 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa các bên được công nhận có hiệu lực.

[3] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"2. 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,…"*. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 giữa các bên có hiệu lực nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

[4] Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ các điều 157, 158, 165 và điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Đinh Thị Phương N phải chịu tiền chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 3.000.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng theo biên bản giao nhận ngày 06/8/2019, bà N đã nộp đủ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các điều 117, 127, 129, 385, 398, 401, 500 và 501 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điều 167 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ vào điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Phương N về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 ký kết giữa bà Đinh Thị Phương N với ông Nguyễn Đình Đ.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/4/2017 và ngày 12/5/2017 ký kết giữa bà Đinh Thị Phương N với ông Nguyễn Đình Đ có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Đình Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình M, bà Nguyễn Thị Th và bà Trần Thị Ánh Tu có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 18.937,6m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã Đắk Ơ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo quy định của pháp luật cho bà Đinh Thị Phương N khi bản án có hiệu lực.

- Bà Đinh Thị Phương N có nghĩa vụ thanh toán số tiền 750.000.000 đồng còn lại cho ông Nguyễn Đình Đ.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: Bà Đinh Thị Phương N phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 30.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019805 ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước. Bà Đinh Thị Phương N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.450.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019805 ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

- Về chi phí tố tụng: Bà Đinh Thị Phương N phải chịu tiền chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 3.000.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng theo biên bản giao nhận ngày 06/8/2019, bà N đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương sự có quyền thoả 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND H. Bù Gia Mập;
- Chi cục THADS H. Bù Gia Mập;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Công