TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN Đ** **TỈNH LÂM ĐỒNG** _____	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** _____

Bản án số: 04/2022/DS-ST
Ngày: 28/4/2022
"V/*v Tranh chấp hợp đồng CN QSD đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Thúy Phượng**

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông: **Nguyễn Văn Thu**

- Bà: **Ngụy Thị Thanh Thủy**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Minh Nguyệt** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Tuyền -** Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2022; Tại hội trường trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Rông; Xét xử sơ thẩm công khai vụ án lý số: 44/2021/TLST - DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2022/QĐXX-ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn*: Bà **Phan T**; sinh năm: 1983

Địa chỉ: Thôn 4, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Có mặt.

***** *Bị đơn*: ông **Dương B**, sinh năm: 1969

Địa chỉ: Thôn 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương B: Bà Nguyễn H. Sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Số 24 T, phường 4, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng.

Ông B vắng mặt, bà H có mặt.

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

1. Bà **Lê T**. Sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Thôn G, phường V, Thị xã T, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

2. Bà **Nguyễn N**. Sinh năm: 1990

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Vắng mặt và có đề nghị xét xử vắng mặt.

* *Người làm chứng*: Bà **Nguyễn N**. Sinh năm: 1982

Địa chỉ: Thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 09/4/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của nguyên đơn bà Phan T trình bày:

Bà và ông Dương B có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay vào ngày 29/11/2019 với mục đích chuyển nhượng 01 lô đất tại thôn 1, xã T, huyện Đ, với chiều ngang mặt đường tỉnh lộ 722 là 07 mét, chiều dài 30 m, với diện tích 210m^2. Với giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng và bà đã giao đủ tiền cho ông Dương B vào ngày hôm đó, nhưng không viết giấy giao nhận tiền vì lúc đó ông B đang làm thủ tục ly hôn vợ trên Tòa án nên chưa làm thủ tục giao đất trên thực tế, các bên chỉ thống nhất về vị trí lô đất, nằm tại khuôn viên đất nhà ông B. Hợp đồng không được công chứng, hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B mà chỉ có giấy mua bán đất viết tay được chính quyền xã xác nhận chuyển nhượng đất của ông Cil T. Sau khi ông B ly hôn thì ông B không đồng ý giao đất cho bà theo như thỏa thuận trước đó nên các bên xảy ra tranh chấp. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Dương B và giao đất cho bà theo như thỏa thuận nếu không ông B phải trả cho bà giá trị quyền sử dụng đất theo định giá tại thời điểm hiện tại là 1,2 tỷ đồng.

Ngoài ra, bà không yêu cầu gì thêm.

**** Theo ý kiến trình bày của bị đơn ông Dương B và người đại diện theo ủy quyền của ông B trình bày***: Ông B hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu và các nội dung trình bày nói trên của bà T vì ông và vợ chồng bà T chơi thân với nhau từ những năm 2016, 2017 nhất là trong giai đoạn vợ chồng ông đang ly hôn trên Tòa án ông có hay tâm sự với vợ chồng bà T và có viết một tờ giấy nháp về việc mua bán đất với bà T và hai bên ký vào giấy này tuy nhiên không viết ngày tháng, vị trí lô đất nhưng do không xác định bán và cảm thấy không mặt qua được pháp luật nên ông hủy bỏ ý định, còn vì sao bà T có được giấy chuyển nhượng này thì ông không biết và cũng không có việc giao nhận tiền và hứa hẹn giao nhận đất theo như lời bà T trình bày. Tại thời điểm đó, ông còn nhiều lô đất, ở nhiều địa chỉ khác nhau và chưa được Tòa án phân chia nên không có việc chuyển nhượng nói trên.

Đến ngày 20/10/2020, ông lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê T (ở Huế) để cấn trừ khoản nợ 01 tỷ đồng theo bản án của Tòa án buộc ông phải trả cho bà T trong tổng số tiền hơn 1,5 tỷ đồng, lô đất thuộc tờ bản đồ số 14 xã T, huyện Đ. Hiện nay, ông đang nộp thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ.

**** Theo ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Lê T*:** Bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương B. Nhưng hai bên chỉ làm hợp đồng bằng giấy tay, theo hợp đồng diện tích chuyển nhượng là 1.010 m^2. Giấy hợp đồng viết tay này, bà T đã giao nộp cho Tòa án huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hiện nay do bà T không còn tài liệu nào khác, nên không nhớ chính xác về địa chỉ thửa đất. Chỉ nhớ là phía Bắc giáp đường 722, phía Đông giáp phần đất Tòa án đã chia cho anh Dương Đ, phía Tây giáp phần đất Tòa án đã chia cho vợ ông B là bà Tôn T, phía Nam giáp lô số 3. Bà T do ở xa nên cũng chưa vào xem

thực địa phần đất này. Giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Hai bên không tiến hành thanh toán tiền mặt, mà do trước đó ông Dương B có nợ của bà Lê T là 1.526.000.000đ (Một tỷ năm trăm hai mươi sáu triệu đồng); Khi Tòa án giải quyết ly hôn đã buộc ông B phải trả tiền cho bà T số tiền nói trên theo bản án ngày 14/10/2020, do đó ông Bảy đã dùng lô đất này để trả cho bà T một tỷ đồng, còn nợ lại số tiền 526.000.000 đồng.

Sau khi hai bên thống nhất, thì ông Dương B viết giấy chuyển nhượng và gởi ra cho bà T, bà T đã nhận giấy và ký xác nhận là người nhận chuyển nhượng, nhưng do bà T đau ốm không đi được nên chưa thực hiện bàn giao thực địa. Hợp đồng chưa có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Sau khi bà nhận chuyển nhượng của ông B thì không có ai thuê diện tích đất này.

Ngoài ra, bà T không trình bày gì thêm.

**** Theo ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Ngọc thì***: Hiện nay bà đang thuê mặt bằng, tự dựng nhà để bán hàng thức ăn tươi sống, bà thuê của của bà Lê T, bà thuê từ tháng 4/2021 cho đến nay. Thời hạn thuê là 03 năm với giá 1.000.000 đồng/tháng. Bà đã thanh toán cho bà T số tiền thuê của 03 năm là 36.000.000 đồng. Qua tranh chấp của hai bên bà không liên quan và cũng không có ý kiến gì.

Ngoài ra, bà không trình bày gì khác.

Vụ án được Tòa án hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương B và không chấp nhận yêu cầu thanh toán giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 1,2 tỷ đồng.

Buộc các bên đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] ***Về thủ tục tố tụng***: Bị đơn ông Dương B đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ nhất tại phiên tòa, tuy nhiên ông B đã ủy quyền cho bà Nguyễn H theo Giấy ủy quyền ngày 04/4/2022, bà H có mặt tại phiên tòa. Do đó, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] ***Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án***:

Xuất phát từ việc bà Phan T và ông Dương B có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất với chiều ngang 07 mét, chiều dài 30 mét, vị trí giáp ranh xung quanh đều là của ông Dương B. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì xảy ra tranh chấp, ông Dương B không chấp nhận thực hiện hợp đồng. Nay bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên buộc ông Dương B phải giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà hoặc thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất là 1,2 tỷ đồng. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] ***Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phan Thị Diễm Trinh***:

Bà T cho rằng giữa bà và ông Dương B có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất với diện tích 210m^2, chiều ngang 7 mét giáp đường tỉnh lộ 722, chiều dài 30 mét, giáp đất xung quanh đều là đất của ông Dương B(Lô đất ông B bán cho bà nằm trong khuôn viên nhà ông B đang sinh sống) giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay, viết trên giấy học sinh, bằng viết bi màu xanh, không thông qua chính quyền địa phương, không được công chứng chứng thực theo quy định, ngoài ra các bên không còn lập hợp đồng hay giấy tờ nào khác.

Theo nội dung của hợp đồng viết tay không đề ngày tháng năm thì ông Dương B chuyển nhượng cho bà Phan T một lô đất nhưng không ghi vị trí, với chiều ngang 7 mét, chiều rộng lui ra sau là 30 mét, vị trí giáp ranh xung quanh đều là củ ông Dương B. Vậy kể từ ngày hôm nay miếng đất trên hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của bà Phan T. Nếu sau này ai sai thì chịu hoàn toàn trước pháp luật, miếng đất này không ai tranh chấp.

Qua đó cho thấy, các bên không đề rõ thời gian chuyển nhượng nhưng nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất là vào tháng 11/2019, không thể hiện vị trí, địa chỉ đất chuyển nhượng, chiếu theo thời điểm các bên cho rằng lập hợp đồng này thì ông B và vợ đang giải quyết ly hôn tại Tòa án và bản thân ông B cũng có nhiều lô đất, nhiều vị trí khác nhau, chưa được Tòa án giải quyết phân chia.

Bà T cho rằng đã giao cho ông B số tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng tay này cũng không thể hiện việc giao nhận tiền với số tiền là bao nhiêu và ông B cũng không thừa nhận, bà T cũng không có chứng cứ khác để chứng minh việc giao nhận tiền nói trên.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà T cũng thừa nhận ông B chưa chịu tiến hành bàn giao đất cho bà trên thực tế. Thời điểm nhận chuyển nhượng ông B chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này.

Qua đó cho thấy, một phần lỗi dẫn đến hợp đồng không được thực hiện là do bà Phan T.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên: Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 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". Đối chiếu với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 thể hiện:

"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận".

Bà T cũng thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất của ông B chuyển nhượng cho bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đang tranh chấp với vợ bà Tôn T và Tòa án đang giải quyết trong vụ án ly hôn nhưng bà T vẫn đứng ra nhận chuyển nhượng nên việc các bên tiến hành lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng và lỗi thuộc về hai bên.

Đối với số tiền bà T cho rằng đã trả cho ông Bảy để nhận quyền sử dụng đất là 700.000.000 đồng thì HĐXX thấy rằng, trong hợp đồng viết tay không thể hiện việc bà T giao tiền, ông B nhận tiền và với số tiền bao nhiêu, ngoài ra bà T không có tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh việc này.

Theo ý kiến của người làm chứng bà Nguyễn N thì bà và bà T có quan hệ bạn bè từ năm 2010 cho đến nay và bà có cho bà T mượn tiền để giao cho ông B (có viết giấy vay, đã trả xong nên không lưu lại giấy vay) và chứng kiến hai bên giao nhận tiền cùng ngày với lập Giấy sang nhượng đất tuy nhiên không ký người làm chứng và lời khai trên là không khách quan. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà T không trình bày việc giao dịch giữa các bên có bà N làm chứng. Do đó, HĐXX không có cơ sở để xem xét việc buộc ông Dương B hoàn trả lại tiền cho bà Phan T.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê T, bà Nguyễn N không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

[5] ***Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tài sản tranh chấp***: Diện tích đất bà T yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, định giá có diện tích 144m^2 (đã trừ lộ giới) thuộc một phần diện tích các thửa đất 359, 368 tờ bản đồ số 14 xã T tại thôn N 1, xã T, huyện Đ. Trên đất có 01 căn nhà tạm khung sắt, mái tôn, nền xi măng diện tích 63,36m^2(4,8m x 13,2m), 01 khung nhà bằng gỗ cũ không sử dụng, xung quanh không có tường bao che diện tích 23,04m^2 (9,6m x 2,4m), 01 công trình phụ (nhà vệ sinh) diện tích 3,99m^2 (1,9m x 2,1m) Theo kết quả thẩm định giá tài sản thì giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên là 1.260.000.000 đồng. Công trình xây dựng, tài sản trên đất có giá trị là

28.409.000 đồng. Tổng cộng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.288.409.000 đồng.

[6] ***Về chi phí tố tụng***: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp với tổng số tiền 4.640.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) do nguyên đơn nộp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Tòa án Đ đã thanh quyết toán xong. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trinh nên buộc nguyên đơn chịu toàn bộ số chi phí này.

[7] ***Về án phí***: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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;

Buộc bà Phan T phải chịu án phí vụ án dân sự sơ thẩm do yêu cầu không được chấp nhận với số tiền 300.000 đồng(Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39, 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 116, 117, 122, 131 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 168, 203 Luật Đất đai năm 2013

Áp dụng 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan T về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* " đối với bị đơn ông Dương B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan T và ông Dương B theo Giấy sang nhượng đất viết tay giữa ông Dương B và bà Phan T là vô hiệu; hủy bỏ Giấy sang nhượng đất viết tay giữa ông Dương B và bà Phan T.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp với tổng số tiền 4.640.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) do nguyên đơn nộp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Tòa án đã thanh quyết toán xong. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên cần buộc nguyên đơn chịu toàn bộ số chi phí này.

3. Về án phí:

Buộc bà Phan T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 26.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004175 ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho bà Phan T 25.700.000 đồng tạm ứng án phí còn dư.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9

Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo trình tự thủ tục phúc thẩm, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đ;
- CC THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Đỗ Thị Thúy Phượng