

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐAM RÔNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày: 22-5-2023

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 ĐAM RÔNG, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Hải Dương;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Thanh;

2. Bà Nguyễn Thị Trang.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2022/TLST – DS ngày 22 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2023/QĐXXST-DS ngày 25/4/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST-DS ngày 11/5/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm: 1971;

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

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1995;

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

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D trình bày: Ngày 29/8/2021, ông và ông Nguyễn Hữu T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một lô đất thuộc thôn E, xã L, huyện Đ, dọc theo mặt đường Quốc lộ 27, kích thước ngang mặt đường là 50 mét, chiều dài lên đỉnh đồi khoảng 100 mét, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, giá đặt cọc là 200.000.000 đồng, ông D giao đủ tiền đặt cọc cho ông T, thời hạn đặt cọc đến ngày 29/9/2021. Khi thỏa thuận đặt cọc, ông T cam kết sẽ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D với lô đất trên.

Cuối tháng 9 năm 2021, ông T có thông tin với ông D là ông T không làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà để ông D liên hệ làm, các bên sẽ thỏa thuận giảm bớt số tiền chuyển nhượng. Ông D liên hệ thì được biết lô đất này không làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, ông D liên hệ với ông T để lấy lại tiền cọc thì ông T không đồng ý nên ngày 27/9/2021 các bên thỏa thuận chuyển từ hợp đồng đặt cọc sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc chuyển nhượng trước đây sẽ chuyển vào vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lô đất thuộc thôn E, xã L, huyện Đ, dọc theo mặt đường Quốc lộ 27, kích thước ngang mặt đường là 20 mét, chiều dài lên đỉnh đồi khoảng 100 mét. Lô đất này nằm trong phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng ngày 29/8/2021. Các bên ghi trực tiếp nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất sau này vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2021. Tại phần thỏa thuận này, các bên đồng ý thống nhất trong vòng 06 tháng kể từ ngày thỏa thuận, ông T có quyền chuyển nhượng mảnh đất trên cho người khác và trả lại cho ông D số tiền 200.000.000 đồng. Các bên không tiến hành giao nhận đất trên thực địa mà chỉ mới chỉ ranh giới đất, chưa tiến hành đo đạc cụ thể.

Khoảng 04 đến 05 tháng sau ngày thỏa thuận (27/9/2021), ông D biết ông T đã chuyển nhượng lô đất này cho người khác, ông D liên lạc gặp ông T để giải quyết, yêu cầu ông T trả lại cho ông D 200.000.000 đồng thì ông T không đồng ý trả lại tiền cho ông D và cũng không đồng ý giao đất cho ông D, không hợp tác giải quyết vụ việc.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao cho ông lô đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 27/9/2021 dọc theo mặt đường Quốc lộ 27, kích thước ngang mặt đường là 20 mét, chiều dài lên đỉnh đồi khoảng 100 mét. Trường hợp không giao đất thì yêu cầu ông T đơn trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và tiền bồi thường thiệt hại là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), tổng cộng: 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày: Ông thừa nhận có việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất dọc Quốc lộ B, thuộc thôn E, xã L, huyện Đ với ông D như ông D trình bày. Ngày 29/8/2021, ông T và ông D ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại hợp đồng đặt cọc, có thỏa thuận: “Bên A bán cho bên B diện tích đất trên bằng hình thức mua bán giấy tờ tay, không tranh chấp, không bao sổ đỏ”, hai bên đều biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá đặt cọc là 200.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận là 700.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày 29/8/2021. Toàn bộ diện tích đất này thuộc quy hoạch đất lâm nghiệp.

Đến ngày 27/9/2021, ông T có liên lạc với ông D chuẩn bị tiền để giao dịch theo thỏa thuận thì ông D hẹn ông T vào để giải quyết, ông T nghĩ là gọi vào để hoàn tất giao dịch. Khi ông T vào, ông D nói ông T lừa đảo, đất không làm sổ được, ông T nói các bên thỏa thuận không bao sổ đỏ, sau đó phát sinh tranh cãi, các bên về Nhà nghỉ T1 (thôn A, xã R, huyện Đ) để tiếp tục nói chuyện. Tại Nhà nghỉ T1, gia đình ông D gây sức ép, dọa nạt, đưa nội dung viết sẵn sau hợp đồng đặt cọc trước đây cho ông T ký, ông T có xem qua nội dung thì biết được thỏa thuận nếu ông T chuyển nhượng được lô đất này thì sẽ trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng cho ông D, các nội dung khác ông không đọc kỹ, ông T đã ký vào nội dung này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông D thì ông T không đồng ý vì đối với hợp đồng đặt cọc thì ông D vi phạm (không nhận chuyển nhượng nữa) thì phải chịu mất tiền đặt cọc, đối với thỏa thuận chuyển nhượng ngày 27/9/2021 ông T ký do bị ép buộc nên không đồng ý với nội dung này.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc, sau đó chuyển thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền bồi thường thiệt hại là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), tổng cộng: 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Bị đơn đồng ý thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc sau đó chuyển thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), không đồng ý thanh toán số tiền bồi thường thiệt hại là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử về cơ bản là đảm bảo quy định.

Về đường lối xử lý vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông T và ông D vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả cho ông Nguyễn Tiến D số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền bồi thường thiệt hại là 50.000.000 đồng.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 29/8/2021, ông Nguyễn Tiến D và ông Nguyễn Hữu T có ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để chuyển nhượng một lô đất thuộc thôn E, xã L, huyện Đ, dọc theo mặt đường Quốc lộ 27, kích thước ngang mặt đường là 50 mét, chiều dài lên đỉnh đồi khoảng 100 mét, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, ngày 27/9/2021 các bên thỏa thuận chuyển từ hợp đồng đặt cọc sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc chuyển nhượng trước đây sẽ chuyển vào vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lô đất thuộc thôn E, xã L, huyện Đ, dọc theo mặt đường Quốc lộ 27, kích thước ngang mặt đường là 20 mét, chiều dài lên đỉnh đồi khoảng 100 mét. Lô đất này nằm trong phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng ngày 29/8/2021. Các bên ghi trực tiếp nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất sau này vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2021. Tại phần thỏa thuận này, các bên đồng ý thống nhất trong vòng 06 tháng kể từ ngày thỏa thuận, ông T có quyền chuyển nhượng mảnh đất trên cho người khác và trả lại cho ông D số tiền 200.000.000 đồng, sau đó, ông D cho rằng ông T không thực hiện đúng nội dung như thỏa thuận nên phát sinh tranh chấp. 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 Đam Rông theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D và bị đơn ông Nguyễn Hữu T đều thừa nhận đối với phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng vào ngày 29/8/2021 và chuyển sang chuyển nhượng một phần vào ngày 27/9/2021 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sự thừa nhận của các đương sự là những tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[3.1] Giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Nguyễn Hữu T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất thuộc thôn E, xã L, huyện Đ, dọc theo mặt đường Quốc lộ 27, kích thước ngang mặt đường là 20 mét, chiều dài lên đỉnh đồi khoảng 100 mét. Hai bên có lập hợp đồng dưới hình thức giấy viết tay, ghi trực tiếp vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 29/8/2021.

[3.2] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”*; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy định: *“hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực”*. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2021 giữa các bên lập dưới dạng giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng.

[3.3] Xét về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì: Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“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”*. Như lời trình bày và thừa nhận của các bên thì khi thỏa thuận đặt cọc rồi sau đó chuyển qua hợp đồng chuyển nhượng thì lô đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm về mặt nội dung.

[3.4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Nguyễn Hữu T vi phạm cả về hình thức và nội dung hợp đồng nên giao dịch giữa các bên bị vô hiệu tại thời điểm ký kết. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì: *“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 giao dịch được 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”*.

[3.5] Xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì cả ông D và ông T đều biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc phải biết quy định của Luật đất đai đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực, do vậy đánh giá lỗi là ngang nhau. Do đó, Hội đồng xét xử thấy rằng cần buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến D số tiền

nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng là phù hợp đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/9/2021 (dưới dạng giấy viết tay, ghi mặt sau hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2021 giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Nguyễn Hữu T), có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D.

[3.6] Đối với yêu cầu của ông D về việc yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại với số tiền 50.000.000 đồng, do hợp đồng vô hiệu, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu giữa các đương sự là ngang nhau nên không chấp nhận yêu cầu này.

[4] 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 ông Nguyễn Hữu T phải chịu án phí dân sự tương đương với phần yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận, ông Nguyễn Tiến D phải chịu án phí tương ứng với số tiền không được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các điều 39, 143, 147, 235, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các điều 116, 117, 122, 131, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu T:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 27/9/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Nguyễn Hữu T là vô hiệu; hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 27/9/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Nguyễn Hữu T (dưới dạng giấy viết tay, ghi mặt sau hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2021 giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Nguyễn Hữu T). Buộc ông Nguyễn Hữu T trả cho ông Nguyễn Tiến D số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tiến D về việc buộc ông Nguyễn Hữu T trả cho ông số tiền bồi thường thiệt hại là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

3. *Về án phí:* Ông Nguyễn Hữu T phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

Ông Nguyễn Tiến D phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) án phí trên phần yêu cầu không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010196 ngày 20/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Rông. Hoàn trả cho ông D số tiền 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) còn thừa.

4. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (22/5/2023) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đam Rông;
- Chi cục THADS huyện Đam Rông;
- Các đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Hà Hải Dương