

**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: 27/2019/DS-ST

Ngày 06-9-2019.

*“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 Võ Thị Mơ và ông Điều Nhót

- **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 06 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Song xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2019/TLST-DS ngày 14/01/2019 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2019/QĐXXST – DS, ngày 12 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 22/2019/QĐST – DS, ngày 09/8/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V. Có mặt

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

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lý Ngọc Th. Có mặt

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

Bị đơn: Anh Nguyễn Đình Nh, chị Nguyễn Thị V. Có mặt

Nơi ĐKKHKT: Bon N, xã N, huyện P, tỉnh Đăk Nông.

Nơi ở: Bon M1, xã N, huyện P, tỉnh Đăk Nông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Nh

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

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lý Ngọc Th. Có mặt

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 12 năm 2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lý Ngọc Thuyết trình bày:

Ngày 24/6/2016 (âm lịch) tức ngày 27/7/2016 dương lịch, ông Nguyễn Văn V thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Nguyễn Đình Nh, chị Nguyễn Thị V 01 lô đất rẫy diện tích khoảng 03ha tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông với giá 1,5 tỷ đồng. Đất khi chuyển nhượng chưa có giấy CNQSDĐ. Hai bên chỉ viết giấy tay với nhau không có chính quyền địa phương xác nhận. Sau khi viết giấy tay thì ông V đã đưa cho anh Nh, chị V 500 triệu đồng để thực hiện hợp đồng, còn lại 01 tỷ đồng hẹn đến ngày 14/7/2016 âm lịch sẽ trả đủ. Khoảng 03 ngày sau thì ông V vào để kiểm tra lại đất thì phát hiện diện tích đất không đủ 03ha như thỏa thuận ban đầu, đồng thời số trụ tiêu chỉ 1.200 trụ cả lớn và nhỏ chứ không phải 2.000 trụ đã thu như anh Nh, chị V nói. Đồng thời anh Nh, chị V khi bán đất không nói cho các hộ mức chung ao nên họ không cho sử dụng. Nhận thấy anh Nh, chị V cố ý lừa dối tôi nên tôi đã yêu cầu hủy hợp đồng và trả lại số tiền 500 triệu đã nhận. Tôi đã đòi nhiều lần nhưng anh Nh cứ khất hết lần này đến lần khác, lần cuối ngày 23/10/2017 anh Nh nhắn tin cho tôi nói khi nào bán được đất sẽ trả tiền cho tôi nhưng từ đó đến nay anh Nh không chịu trả. Vì vậy ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký ngày 24/6/2016 (âm lịch) và yêu cầu anh Nh, chị V phải trả lại số tiền 500 triệu đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Đình Nh và chị Nguyễn Thị V trình bày: Khoảng tháng 6/2016 (âm lịch) vợ chồng tôi có nhu cầu bán miếng đất ở thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông. Khi đó thì có ông Nguyễn Văn V dẫn một người khác đến xin mua đất của vợ chồng tôi. Sau khi xem đất thì ông V hỏi tôi là đất diện tích đất bao nhiêu và giá cả thế nào thì tôi nói diện tích khoảng 03ha trở lại, giá bán 1,5 tỷ. Sau đó ông V không nói gì đi về, khoảng 4 đến 5 ngày sau thì ông V đưa 4 đến 5 người lên xem đất lần thứ 2. Sau khi xem đất lần 02 thì ông V đến nhà tôi để đặt cọc tiền đất và làm giấy đặt cọc. Ông V đặt cọc cho tôi 500 triệu đồng và hẹn ngày 14/7/2016 (âm lịch) chồng đủ số tiền còn lại. Sau đó ông V xin gia đình tôi vào ở để trông coi rẫy. Ông V chở đồ đạc của ông V lên đất để ở tại rẫy. Khi đó đồ đạc gia đình tôi ở rẫy ông V tự lấy xe chở về nhà tôi thuê. Cho tới hiện tại thì vợ chồng tôi vẫn có thiện chí bán đất cho ông V. Vợ chồng tôi đã đồng ý bán cho ông V còn việc ông Viết không đồng ý mua là việc của ông V.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Nh (vợ ông V) đồng ý với quan điểm của ông V và không có ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/6/2016 (âm lịch) và yêu cầu anh Nh, chị V phải trả lại số tiền 500 triệu đồng ông V đã đưa.

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, nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy

định của pháp luật, bị đơn cố tình không hợp tác làm việc mặc dù Tòa án đã tổng đạt các giấy mời và niêm yết các thủ tục theo đúng quy định 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 ông Nguyễn Văn Viết, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2016 (âm lịch) giữa ông Nguyễn Văn Viết và ông Nguyễn Đình Nh, bà Nguyễn Thị V vô hiệu. Buộc ông Nh, bà V phải trả lại cho ông V, bà Nh số tiền 500 triệu 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: Ông Nguyễn Văn V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 24/6/2016 (âm lịch) và yêu cầu anh Nh, chị V phải trả lại số tiền 500 triệu 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 anh Nguyễn Đình Nh và chị Nguyễn Thị V có đăng ký HKTT tại thôn M, xã 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 BLTTDS.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 24/6/2016 giữa ông Nguyễn Văn V với anh Nguyễn Đình Nh và chị Nguyễn Thị V đối với thửa đất tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện P, tỉnh Đắk Nông. Khi chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ, khi chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay không có công chứng chứng thực nên đã vi phạm 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 giữa ông Nguyễn Văn V và anh Nguyễn Đình Nh, chị Nguyễn Thị V đã vô hiệu theo quy định tại điều 134 của BLDS năm 2005.

Điều 134 BLDS năm 2005 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:

Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.

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 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 137 BLDS năm 2005. Do đó cần buộc anh Nhân, chị Vinh phải trả lại cho ông Viết bà Nhài 500 triệu đồng đã nhận, ông Viết chưa nhận đất nên không buộc ông Viết phải giao trả đất cho anh Nhân, chị Vinh.

[4] Xét quan điểm của bị đơn cho rằng số tiền 500 triệu đồng là tiền đặt cọc chứ không phải tiền thanh toán hợp đồng và giấy viết tay do các bên ký kết vào ngày

24/6/2016 là giấy đặt cọc chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng. HĐXX xét thấy mặc dù các bên viết giấy này là “giấy cọc tiền rẫy” nhưng xem xét toàn bộ nội dung của giấy này thì thấy đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng đặt. Vì vậy quan điểm của bị đơn cho rằng đây là hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở.

[5] HĐXX xét thấy việc ông V khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết ngày 24/6/2016 (âm lịch) vô hiệu, yêu cầu anh Nh, chị V trả lại số tiền 500 triệu đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án ông Viêt không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Nh, chị V phải chịu 300.000đ án phí DSST. Hoàn trả cho ông V số tiền 12.000. 000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0004699, ngày 14/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song.

[7] 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 134; Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 3 Điều 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 ông Nguyễn Văn V.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/6/2016 (âm lịch) giữa bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn V với bên chuyển nhượng anh Nguyễn Đình Nh và chị Nguyễn Thị V là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc anh Nguyễn Đình Nh và chị Nguyễn Thị V phải trả lại cho ông Nguyễn Văn V, bà Phạm Thị Nh số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm 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 Điều 357 BLDS 2015.

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Buộc anh Nguyễn Đình Nh, chị Nguyễn Thị V phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V số tiền tạm ứng án phí 12.000.000đ (*mười hai triệu đồng*) đã nộp tại biên lai số: 0004699 ngày 14/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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