

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK SONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

Bản án số: **30/2018/DS-ST**

Ngày 30 - 11 - 2018

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Phiêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Điều Khuýt.

2. Ông Đinh Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Luân – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

- Đ diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song , tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Đạt – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2017/TLST-DS, ngày 06/12/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2018/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2018/QĐST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2018; Thông báo mở lại phiên tòa số 03/2018/TB-TA, ngày 12/10/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2018/QĐST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2018/QĐST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị N1; có mặt.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã ĐN, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Tạ Đình Đ; có mặt.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã ĐN, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2.2. Bà Trần Thị H.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã ĐN, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H là ông Tạ Đình Đ; theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2018; có mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:*

3.1. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên C. (gọi tắt là công ty C).

Có trụ sở tại: Xã P, huyện PR, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của Công ty C. Ông Trương Quang H3 là người đại diện theo ủy quyền văn bản ủy quyền số 806A/UQ-CSPR, ngày 11/12/2018; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Lê Anh T; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

3.3. Ông Trương Xuân H2; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/6/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Ngày 08/4/2016 ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị N1 có mua của vợ chồng ông Tạ Đình Đ và bà Trần Thị H một mảnh đất có diện tích 03 ha với giá là 400.000.000 đồng ở tại thôn M, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N và bà N1 đã trả đủ tiền (*Bốn trăm triệu đồng*) cho ông Đ và bà H vào ngày 13/5/2016. Sau đó vợ chồng ông vào làm trên đất thì có người đã làm trên đất đó và họ nói đất đó là của họ. Vợ chồng ông có yêu cầu ông Đ và bà H giải quyết việc người khác đang làm trên đất đó nhưng ông bà ấy cũng không làm và cũng không chịu trả tiền lại cho vợ chồng ông. Nay ông N và bà N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đắk Song tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2016 và buộc ông Đ và bà H phải trả lại cho vợ chồng ông là 400.000.000 đồng. (*Bốn trăm triệu đồng*).

Bị đơn ông Tạ Đình Đ và là người đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Thị H trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Tạ Đình Đ và bà Trần Thị H thừa nhận trình bày của nguyên đơn về việc vào ngày 08/4/2016, ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 03 ha với giá là 400.000.000 đồng ở tại thôn M, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đã nhận đủ số tiền trên. Sở dĩ ông bà có lô đất trên để bán là do mua lại của người khác; ông bà cũng biết đất đó có tranh chấp với người khác nên đã gọi hai người bán đất cho mình ra để giải quyết nhưng ông N và bà N1 không chịu và đòi lấy lại tiền đã đưa cho chúng tôi. Nay ông N bà N1 kiện ra Tòa thì vợ chồng ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2016 và đề nghị ông N bà N1 tiếp tục vào sử dụng đất còn nếu muốn hủy hợp đồng trên và đòi lại tiền thì vợ chồng ông N phải vào nhà ông thương lượng ông mới đồng ý hủy.

Đối với hợp đồng mua bán diện tích đất trên với ông H2 và ông T ở Tuy Đức vợ chồng chúng tôi không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này khi nào cần thiết chúng tôi sẽ yêu cầu sau.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty C là ông Trương Quang H3 trình bày:

Diện tích đất mà hai bên đương sự tranh chấp với nhau về việc mua bán đó là đất của Công ty C được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông giao cho công ty bằng quyết định số 287/QĐ-UBND, ngày 25/02/2008 thuộc khoảnh 2 tiểu khu 1489 nằm trên địa giới hành chính xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông. Đây là việc tự mua bán đất đai xâm canh trái quy định với nhau và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Song giải quyết theo quy định của pháp luật còn bản thân ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh T trình bày:

Việc khởi kiện của ông N bà N1 với ông Đ và bà H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở th thôn M, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông

ông không có ý kiến gì vì đất trên ông và ông H2 đã chuyển nhượng cho ông Đ và bà H. Còn đối với việc chuyển nhượng của ông và ông H2 với ông Đ và bà H ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này và yêu cầu xin giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Xuân H2 trình bày:

Việc khởi kiện của ông N và bà N1 với ông Đ và bà H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thôn M, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông ông không có ý kiến gì vì đất trên ông và ông T đã chuyển nhượng cho ông Đ và bà H. Còn đối với việc chuyển nhượng của ông và ông T với ông Đ và bà H ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này và yêu cầu xin giải quyết vắng mặt ông.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và về nội dung vụ án phát biểu như sau:

Qua nghiên cứu đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX); Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng thì thấy: Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và việc thụ lý giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong vụ án: Nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, N vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người có quyền lợi, N vụ liên quan chấp hành tốt. Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2016 giữa ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị N1 và ông Tạ Đình Đ và bà Trần Thị H vô hiệu và buộc anh Đ và chị Hải phải trả lại cho ông N và bà N1 400.000.000 đồng.

Ngoài các chứng cứ là các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; nguyên đơn cung cấp chứng cứ cho Tòa án: 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/4/2016 (bản gốc);

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2016 giữa ông bà và vợ chồng ông Tạ Đình Đ và bà Trần Thị H và buộc vợ chồng ông Đ và bà H trả lại 400.000.000 đồng. Vì vậy tranh chấp giữa các bên là: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Bị đơn cư trú tại Thôn Đ, xã ĐN, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[1.2] Việc chấp hành pháp luật của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ đúng theo quy định tại Điều 173 BLTTDS để thông báo thụ lý vụ án, triệu tập đương sự và các văn bản tố tụng khác cho đương sự. Do người có quyền lợi, N vụ liên quan Đ diện theo ủy quyền của công ty C và anh T; ông H2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 228 BLTTDS.

[2] *Về nội dung tranh chấp*: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2016 (Bút lục số 47) giữa vợ chồng ông N bà N1 và vợ chồng ông Đ bà H HĐXX thấy:

[2.1] *Về hình thức*: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2016 giữa giữa vợ chồng ông N bà N1 và vợ chồng ông Đ bà H được viết bằng tay không đúng theo mẫu, không được công chứng chứng thực theo quy định tại Điều 122; Điều 689 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005.

[2.2] *Về nội dung*:

Khi ông N bà N1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 03 ha với giá là 400.000.000 đồng của ông Đ bà H ở tại thôn M, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất trên thuộc khoảnh 2 tiểu khu 1489 nằm trên địa giới hành chính xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông cấp cho Công ty C là vi phạm vì ông Đ bà H không được quyền bán lô đất trên theo quy định tại Điều 697; Điều 698 BLDS năm 2005 và điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai.

Tại Điều 188 Luật đất Đ năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

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.*

Căn cứ vào quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị N1 và ông Tạ Đình Đ và bà Trần Thị H lập ngày 08/4/2016 không tuân thủ về hình thức của hợp đồng được quy định tại Điều 122, Điều 124; Điều 689; Điều 697; Điều 698 BLDS của BLDS 2005; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng lập ngày 08/4/2016 giữa các bên vô hiệu và trả lại toàn bộ số tiền khi ông N bà N1 đã đưa cho ông Đ và bà H là có căn cứ pháp luật cần chấp nhận. Theo quy định của pháp luật khi hợp đồng dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả lại những gì đã nhận. Vì vậy cần buộc bị đơn là ông Đ và bà H phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) đã nhận của ông N bà N1.

Đối với diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau thuộc khoảnh 2 tiểu khu 1489 nằm trên địa giới hành chính xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông giao cho công ty C bằng quyết định số 287/QĐ-UBND, ngày 25/02/2008 vì vậy HĐXX không xem xét.

[2.3] Trong quá trình làm việc công ty C không có yêu cầu gì trong vụ án này, vì vậy HĐXX không xem xét. Việc công ty C có văn bản đề nghị các cơ quan chức năng xem xét hành vi hủy hoại rừng chưa phát hiện được đối tượng thuộc khoảnh 2 tiểu khu 1489 mà các bên sang nhượng trái phép cho nhau Tòa án nhân dân huyện

Đắc Song đã có văn bản (kèn theo tài liệu liên quan) đề nghị cơ quan Cảnh sát điều tra công an huyện Tuy Đức xem xét theo quy định của pháp luật về tố tụng Hình sự.

[2.4] Đối với việc mua bán giữa vợ chồng ông Đ bà H và ông H2; anh T qua làm việc các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này, khi cần thiết thì các bên sẽ kiện bằng vụ án Dân sự khác. Vì vậy HĐXX không xem xét.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng và buộc ông Đ bà H phải trả lại tiền cho ông N bà N1 được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông Đ bà H phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

[4] *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; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 149; Điều 227, Điều 273 của BLTTDS; khoản 3 Điều 159 BLTTDS năm 2005.

Áp dụng các Điều 122, Điều 124; Điều 689; Điều 697; Điều 698; Điều 699 của BLDS 2005; điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị N1.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2016 giữa ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị N1 và ông Tạ Đình Đ, bà Trần Thị H vô hiệu toàn bộ.

1.2. Buộc ông Tạ Đình Đ và bà Trần Thị H phải trả cho ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị N1 số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

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, 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 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Buộc ông Tạ Đình Đ và bà Trần Thị H phải chịu 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) án phí DSST.

Trả lại cho ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị N1 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0000409, ngày 07/8/2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án phần liên quan đến mình trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

“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 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.”

Nơi nhận

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

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa
Đã ký và đóng dấu

Phạm Văn Phiếm