

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

Bản án số: 15/2024/DS-ST

Ngày 10-6-2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Tranh
chấp hợp đồng vay tài sản”*

**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 MIL

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Âu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tiến Tịnh và Bà Hoàng Thị Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 249/2023/TLST-DS, ngày 29 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2024/QĐXX-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 29/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị B – Vắng mặt.

Địa chỉ: Số D N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: ông Nguyễn Khắc D (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023) – Có mặt.

Địa chỉ: Số D N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

Bị đơn: Ông Ngô Văn B1, sinh năm 1975 và bà Trần Thị Ú, sinh năm 1973- Đều có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà **Phan Thị B** là ông **Nguyễn Khắc D** trình bày: Giữa bà **Phan Thị B** và ông **Ngô Văn B1**, bà **Trần Thị Ú** có mối quan hệ quen biết nhau đã nhiều năm. Ngày 04/12/2019, bà **Phan Thị B** có nhận chuyển nhượng của ông **Ngô Văn B1** và bà **Trần Thị Ú** 01 thửa đất có diện tích 240m² (chiều rộng 06 mét, chiều dài 40m) tọa lạc tại **thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**. Thửa đất là một phần diện tích của khu đất mà ông **Ngô Văn B1** và bà **Trần Thị Ú** đang sử dụng. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Khi chuyển nhượng, ông **B1**, bà **Ú** có nói với bà **B** là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà sẽ tiến hành tách sổ và làm thủ tục sang tên đổi chủ cho bà **B**. Các bên đã giao đủ tiền, trong đó bà **B** đã giao cho bà **Ú**, ông **B1** 100.000.000 đồng cùng ngày lập hợp đồng, 50.000.000 đồng các bên thống nhất khấu trừ vào số tiền ông **B1**, bà **Ú** đã nhận trước. Bà **B** chưa nhận đất. Sau khi bà **Ú**, ông **B1** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này, ông bà không làm thủ tục tách thửa, tách bìa và giao đất cho bà **B**. Do đó, bà **B** khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa bà **B** với ông **B1**, bà **Ú** vô hiệu, yêu cầu ông **B1**, bà **Ú** phải trả cho bà **B** 150.000.000 đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, ngày 21/3/2024, bà **B** thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông **B1**, bà **Ú** phải trả cho bà 150.000.000 đồng.

Bị đơn bà **Trần Thị Ú** trình bày: Năm 2019, bà **B** vô nhà bà **Ú** hỏi mua đất để làm nhà ở, bà **B** mua 05 mét ngang nhưng bà **Ú** khuyên bà **B** nên lấy 06m ngang cho phong thủy thì bà **B** đồng ý và đặt cọc cho bà 100.000.000 đồng. Thửa đất mà bà đồng ý chuyển nhượng cho bà **B** là thửa sát nhà đang ở (nằm trong thửa đất gia đình bà đang sử dụng), bà nói bà **B** vô cứ làm nhà ở, khi nào có tiền thì đưa theo giá thị trường chứ bà không lấy hơn. Bà **B** đặt cọc 100.000.000 đồng nhưng không vào làm nhà ở mà bỏ đi luôn tới giờ. Khi các bên chuyển nhượng đất cho nhau, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa tiến hành giao đất. Bà có nhận của bà **B** 100.000.000 đồng cọc, còn bà không nhận của bà **B** 50.000.000đ, bà đề nghị bà **B** phải chứng minh cho bà biết là bà nhận 50.000.000 đồng của bà **B** thời điểm nào? Có viết giấy tờ gì không? Có ai làm chứng không? Ngoài ra, trong quá trình làm ăn với nhau, bà **B** có nợ bà 70.000.000 đồng, bà đã có phản tố đối với số tiền này, bà yêu cầu bà **B** phải khấu trừ số tiền này vào số tiền mà bà đã nhận của bà **B** phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông **Ngô Văn B1**: Đồng ý với phần trình bày của bà **Ú** và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **B** với ông **B1**, bà **Ú** vô hiệu; buộc ông **B1**, bà **Ú** phải trả 150.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **B**. Công nhận thỏa thuận về việc bà **B** đồng ý trả cho bà

Ú, ông B1 70.000.000 đồng.

Bị đơn giữ nguyên quan điểm của mình.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông phát biểu ý kiến: Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX vào nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, vắng mặt một số buổi làm việc, gây khó khăn cho Tòa án trong việc giải quyết vụ án.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu thay đổi một phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 150.000.000 đồng; công nhận việc bà B đồng ý trả 70.000.000 đồng cho ông B1, bà Ú. Các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Các tài liệu, chứng cứ gồm: Bản gốc giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 04/12/2019; căn cước công dân của bà B (bản sao y chứng thực); 01 giấy uỷ quyền giữa bà B với ông D do đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cung cấp; 01 bản gốc giấy mượn tiền lập ngày 18/4/2018; Căn cước công dân của ông B1, bà Ú (Bản sao y chứng thực) do bị đơn cung cấp.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Phan Thị B khởi kiện yêu cầu ông Ngô Văn B1, bà Trần Thị Ú về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà Trần Thị Ú, ông Ngô Văn B1 yêu cầu bà B 70.000.000 đồng tiền vay nên đây là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Bị đơn ông Ngô Văn B1 và bà Trần Thị Ú có địa chỉ tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu bà B phải trả nợ xuất phát từ hợp đồng vay tài sản; Bị đơn có yêu cầu phản tố trước thời điểm Tòa án tiến hành phiên kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nên căn cứ khoản 3 Điều 200 của BLTTDS, yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án thụ lý giải quyết trong cùng vụ án.

[1.2] Về thời hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên HĐXX không áp dụng thời hiệu đối với vụ án này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2019:

Về hình thức: Năm 2019, giữa bà B với ông B1, bà Ú lập 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng viết tay có chữ ký của các bên, không theo mẫu, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2019 nêu rõ đối tượng chuyển nhượng là 01 thửa đất có diện tích 240m² (chiều ngang 06m, chiều sâu 40m), vị trí thửa đất nằm trong cùng thửa đất ông B1, bà Ú đang ở tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 150.000.000 đồng. Bà B đã giao đủ tiền, điều này thể hiện trong “Giấy mua đất” là “Đã chồng 100.000.000đ cùng ngày còn 50.000.000đ khấu trừ cô chủ đã nhận trước”. Bà B chưa nhận đất, các bên thoả thuận “khi nào có chủ trương làm bia cô chủ có trách nhiệm cắt bia cho tôi”. Nguyên đơn cho rằng, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên toà, bị đơn trình bày bị đơn có liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cắt bia cho bà B. Tuy nhiên, đất của gia đình bà Ú, ông B1 được cấp là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, diện tích các bên chuyển nhượng không đủ diện tích để tách thửa theo quy định nên dẫn đến việc các bên không làm thủ tục sang tên đổi chủ và tách thửa cho bà B. Tại điểm a khoản 2 Điều 6 Quyết định số 22/2021/QĐ- U quy định hạn mức giao đất, điều kiện tách thửa, hợp thửa đất thì đối với đất nông nghiệp ở khu vực nông thôn, diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 1.000m² trở lên. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông B1, bà Ú vi phạm điều kiện chuyển nhượng đất quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 503 BLDS năm 2015.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1, bà Ú với bà B vô hiệu theo quy định tại Điều 123; Điều 129 của BLDS. HĐXX xét thấy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị B, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông B1, bà Ú vô hiệu.

Bà B đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B1, bà Ú. Nên cần buộc bà Trần Thị Ú, ông Ngô Văn B1 trả cho bà Phan Thị B 150.000.000 đồng.

Xét quan điểm của bị đơn cho rằng: Ông B1, bà Ú chỉ nhận của bà B 100.000.000 đồng, không nhận của bà B 50.000.000 đồng. Do đó ông B1, bà Ú không đồng ý trả 50.000.000 đồng. Ông B1, bà Ú chỉ đồng ý trả 50.000.000 đồng với điều kiện bà B phải chứng minh cho ông B1, bà Ú biết ông bà nhận 50.000.000 đồng thời gian nào? Có ai làm chứng không?

Căn cứ Điều 91 của BLTTDS quy định về nghĩa vụ chứng minh; Điều 92 của BLTTDS quy định về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh thì: Số tiền 50.000.000 đồng đã được các bên thống nhất ghi nhận trong giấy mua đất ngày 04/12/2019 là số tiền ông B1, bà Ú đã nhận của bà B từ trước nên bà B không phải chứng minh. Nghĩa vụ chứng minh trong trường hợp này thuộc về ông B1, bà Ú. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B1, bà Ú không cung cấp được các chứng cứ để chứng minh cho quan điểm của mình là có cơ sở. Căn cứ khoản 4 Điều 91 của BLTTDS “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có lưu trong hồ sơ vụ việc*”. Do đó, HĐXX không có căn cứ chấp nhận quan điểm của bị đơn.

Do bà B chưa nhận đất nên không buộc bà B phải trả lại đất cho ông B1, bà Ú.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông B1, bà Ú yêu cầu bà B trả cho ông Bà 70.000.000 đồng đã vay ngày 18/4/2018. Bà Phan thị B2 thừa nhận ngày 18/4/2018 có vay của ông B1, bà Ú 70.000.000 đồng và đồng ý trả cho ông bà số tiền này. Do đó, HĐXX có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà về việc bà Phan Thị B trả cho ông Ngô Văn B1, bà Trần Thị Ú 70.000.000 đồng.

[3] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông tại phiên toà là phù hợp nên HĐXX chấp nhận.

[4] Về án phí DSST: Ông Ngô Văn B1, bà Trần Thị Ú phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng; án phí đối với nghĩa vụ trả tiền là: 7.500.000 đồng; bà Phan Thị B phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng vay tài sản là 3.500.000 đồng.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 33; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 117; Điều 119; Điều 123; Điều 129; Điều 131 Điều 463; Điều 466; Điều 501; Điều 503 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị B về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn B1 và bà Trần Thị Ú đối với hợp đồng vay tài sản.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 04/12/2019 giữa bà Phan Thị B với ông Ngô Văn B1, bà Trần Thị Ú vô hiệu. Buộc ông Ngô Văn B1, bà Trần Thị Ú phải trả cho bà Phan Thị B 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Phan Thị B và ông Ngô Văn B1, bà Trần Thị Ú về việc bà Phan Thị B đồng ý trả cho ông Ngô Văn B1, bà Trần Thị Ú 70.000.000 đồng (Bảy mươi 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 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. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Ngô Văn B1, bà Trần Thị Ú phải nộp 7.800.000 đồng (Bảy triệu tám trăm nghìn đồng) án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí DSST mà ông B1, bà Ú đã nộp theo biên lai số 0005751 ngày 04/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, ông B1, bà Ú còn phải nộp 6.050.000 đồng (Sáu triệu không trăm năm mươi nghìn đồng). Buộc bà Phan Thị B phải nộp 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà B đã nộp theo biên lai số 0001734 ngày 29/11/2023 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil ; Hoàn trả cho bà Phan Thị B 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong 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, 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện ĐắkMil;
- Chi cục THA dân sự huyện ĐắkMil;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

(Đã ký và đóng dấu)
Nguyễn Thị Hải Âu

