TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK GLONG** TỈNH ĐẮK NÔNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2017/DS-ST
Ngày 07-9-2017
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 GLONG TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Văn Tuân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Hữu Tỷ và bà H' Mhêl.

- Thư ký phiên tòa: Ông Y Thanh Lâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong.

- Đại diện VKSND huyện Đắk Glong tham gia phiên toà: Ông Phạm Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2017/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2017/QĐST-DS, ngày 03 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2017/QĐST-DS, ngày 22 tháng 8 năm 2017 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông. Có mặt.

2. Bị đơn: Chị Dương Hồng Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt lần thứ hai.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. NLQ 1; trụ sở: Số 02 đường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Văn T - Giám đốc NLQ1 - Chi nhánh Đ; Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014); địa chỉ: Thôn 10, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

3.2. NLQ2 và NLQ3; cùng địa chỉ: Thôn 1B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

3.3. NLQ4 và NLQ5; cùng địa chỉ: Thôn 1B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

3.4. NLQ6 và NLQ7; cùng địa chỉ: Thôn 1B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

3.5. NLQ8 và NLQ9;

Người đại diện hợp pháp của NLQ9: NLQ8; cùng địa chỉ: Thôn 14, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/4/2017). Vắng mặt.

3.6. NLQ 10; Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện hợp pháp của NLQ10: Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày17/7/2017). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/2/2017, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Thái S trình bày:

Ngày 02/01/2016 vợ chồng ông Nguyễn Thái S, NLQ10 nhận chuyển nhượng của chị Dương Hồng Đ lô đất rẫy cà phê, tiêu thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, diện tích 83.120,9m^2 tọa lạc tại xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Thửa đất có tứ cận: Phía đông giáp đất ông M, phía tây giáp chùa, phía nam giáp hồ, phía bắc giáp hồ. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số BR 418378 do UBND huyện Đ cấp cho chị Dương Hồng Đ ngày 14/4/2014. Giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 (*ba tỷ*) đồng, vợ chồng ông S, bà NLQ10 đặt cọc 2.500.000.000 (*hai tỷ năm trăm triệu*) đồng. Số tiền còn lại hẹn đến ngày 02/4/2016 sẽ trả đủ khi chị Đ hoàn thành thủ tục sang nhượng diện tích đất mang tên ông S, bà NLQ10. Vợ chồng ông S và chị Đ có lập hợp đồng mua bán đất rẫy bằng văn bản nhưng không thực hiện công chứng hoặc chứng thực và vợ chồng ông S cũng chưa nhận đất. Quá thời hạn thỏa thuận nhưng chị Đ không hoàn thành thủ tục sang tên cho ông S, bà H nên ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận.

Ngày 24/4/2017, ông S thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông và chị Đ vô hiệu với lý do tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng giấy chứng nhận QSDĐ đang được thế chấp tại Ngân hàng. Vợ chồng ông S yêu cầu chị Đ trả 2.500.000.000 đồng tiền cọc. Tại phiên tòa, ông S tiếp tục yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và yêu cầu chị Đ trả lại tiền cọc.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Dương Hồng Đ trình bày: Chị Dương Hồng Đ công nhận giữa chị và vợ chồng ông S có ký kết hợp đồng mua bán đất rẫy đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, diện tích 83.120,9m^2 như ông S đã cung cấp cho Tòa án. Diện tích đất chị Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông S là tài sản chung của gia đình, không phải của cá nhân chị Đ. Ngoài chị Đ, thửa đất chuyển nhượng còn là tài sản chung của các thành viên khác trong gia đình gồm: NLQ2, NLQ7, NLQ4 và NLQ8. Chị Đ đến xã Q, huyện Đ mua đất trước, sau đó các thành viên trong gia đình nêu trên mới đến và mua thêm. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ chị Đ đứng tên đối với toàn bộ thửa đất. Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 33 chị Đ đã thế chấp tại NLQ1 để vay tiền. Khi ký hợp đồng mua bán đất rẫy, giữa chị Đ và ông S có thỏa thuận miệng với nhau về việc ông S trả toàn bộ số nợ cho Ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ và chị Đ sẽ thực hiện thủ tục sang tên cho ông S. Chị Đ chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông S là do trong quá trình làm ăn chị Đ có vay tiền của ông S, do không có tiền trả nên chuyển nhượng rẫy cho ông S để trừ nợ. Chị Đ đồng ý hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị và vợ chồng ông S vô hiệu và trả 2.500.000.000 đồng tiền cọc cho vợ chồng ông S. Tuy nhiên, hiện nay không còn tài sản nên chị Đ xin được trả dần.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 trình bày: Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116, diện tích 83.120,9m^2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BR 418378 ngày 14/4/2014 mang tên chị Đ có nguồn gốc do các thành viên trong gia đình gồm: Vợ chồng NLQ2,3; vợ chồng NLQ4,5; vợ chồng NLQ8,9; vợ chồng NLQ6,7 cùng góp tiền để mua đất của ông Nguyễn Văn H vào năm 2013, ngoài ra không còn liên quan đến ai khác. Khi mua đất của ông H, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, do chưa có sổ hộ khẩu tại xã Quảng S nên không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ, các thành viên trong gia đình nêu trên đã nhờ chị Đ đứng tên đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ và chị Đ đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất.

Sau khi mua đất, vợ chồng NLQ2 được chia khoảng 3ha, có tứ cận: phía đông giáp đất chia cho các con (vợ chồng NLQ7; vợ chồng NLQ8; vợ chồng NLQ4); phía tây giáp hồ nước; phía nam giáp hồ nước; phía bắc giáp đất ông M. Vợ chồng NLQ7 được chia khoảng 2ha, có tứ cận: phía đông giáp chùa; phía tây giáp đất chia cho vợ chồng NLQ2; phía nam giáp sình; phía bắc giáp đất chia cho vợ chồng NLQ8. Vợ chồng NLQ4 được chia khoảng 2ha, có tứ cận: phía đông giáp chùa; phía tây giáp đất chia cho vợ chồng NLQ2; phía nam giáp đất chia cho vợ chồng NLQ8; phía bắc giáp sình nước.

Những gia đình được chia đất đã canh tác sử dụng đất ổn định từ năm 2013 cho đến nay, trên đất đã trồng cà phê, tiêu và sầu riêng. Vì cần vốn đầu tư nên các thành viên trong gia đình có nhờ chị Đ thế chấp QSDĐ để vay 300.000.000 đồng sau đó chia nhau để đầu tư. Chị Đ chuyển nhượng rẫy cho vợ chồng ông S các gia đình không biết và không đồng ý. Vì vậy, vợ chồng NLQ2,3; vợ chồng NLQ6,7; vợ chồng NLQ8,9; vợ chồng NLQ4,5 đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đ và vợ chồng ông S.

Tại bản tự khai ngày 08/5/2017 NLQ 8, 9 trình bày: Diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng rẫy giữa vợ chồng ông S và chị Đ là tài sản chung của vợ chồng NLQ8 và vợ chồng NLQ2,3; vợ chồng NLQ6,7; vợ chồng NLQ4,5 không phải là tài sản riêng của chị Đ. Việc chị Đ và ông S tự thỏa thuận chuyển nhượng với nhau vợ chồng anh chị không biết nên không đồng ý.

Tại bản tự khai ngày 26/6/2017 đại diện hợp pháp của NLQ1 trình bày:

Ngày 22/5/2014, chị Đ được sự ủy quyền của các thành viên trong gia đình thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 83.120,9m^2 có giấy chứng nhận QSDĐ số BR 418378 để vay vốn. Hợp đồng thế chấp số 71182/TC/14 ngày 22/5/2014 đã được chứng thực tại UBND xã Q và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ ngày 26/5/2014. Tính đến thời điểm hiện nay chị Đ có vay NLQ1 (gọi tắt là Ngân hàng) 1.500.000.000 đồng, thời hạn trả là ngày 12/6/2018. Việc chuyển nhượng đất giữa chị Đ và ông S ngày 02/01/2016 là không hợp pháp vì việc chuyển nhượng thực hiện sau thời điểm chị Đ thế chấp để vay vốn Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông S và chị Đ vô hiệu.

Kiểm sát quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết yêu cầu của đương sự: Hợp đồng mua bán đất rẫy ngày 02/01/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thái S và bà Dương Hồng Đ không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 122, Điều 124; Điều 127; Điều 137; Điều 697, Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái S; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2016 giữa ông Nguyễn Thái S, NLQ10

và chị Dương Hồng Đ là vô hiệu, buộc chị Đ phải trả lại 2.500.000.000 đồng tiền cọc cho ông S, NLQ10.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Ông Nguyễn Thái S yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán đất rẫy giữa vợ chồng ông và chị Đ là vô hiệu và yêu cầu chị Đ trả lại tiền cọc nên tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", là một loại của hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại thời điểm khởi kiện, chị Đ cư trú tại thôn 1B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Giữa vợ chồng ông S, NLQ10 và chị Đ có ký kết hợp đồng mua bán đất rẫy ngày 02/01/2016 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 116 có diện tích 83.120,9m^2, giấy chứng nhận QSDĐ số BR 418378 do UBND huyện Đ cấp ngày 14/4/2014 mang tên Dương Hồng Đ. Giá thỏa thuận là 3.000.000.000 (*ba tỷ*) đồng, vợ chồng ông S đặt cọc 2.500.000.000 (*hai tỷ năm trăm triệu*) đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của vợ chồng ông S và chị Đ nhưng không được công chứng hoặc chứng thực. Kèm theo hợp đồng giữa ông S và chị Đ có lập giấy đặt cọc tiền mua bán đất rẫy với nội dung chị Đ đã nhận đủ số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng. Ông S và chị Đ đều công nhận hợp đồng và giấy đặt cọc ông S nộp kèm theo đơn khởi kiện là thỏa thuận giữa hai bên. Vì vậy, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2016 và giấy đặt cọc giữa vợ chồng ông S và chị Đ là có trên thực tế. Tại thời điểm các bên giao ký kết hợp đồng vợ chồng ông S và chị Đ đều đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự; bên nhận chuyển nhượng chưa nhận bàn giao diện tích đất chuyển nhượng và tài sản gắn liền trên đất.

[3]. Thửa đất chị Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông S có giấy chứng nhận QSDĐ số BR 418378 do UBND huyện Đ cấp ngày 14/4/2014 mang tên chị Đ. Tuy nhiên, chị Đ chỉ là người đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ. Từ năm 2013 cho đến nay vợ chồng NLQ2,3; vợ chồng NLQ6,7; vợ chồng NLQ8,9; vợ chồng NLQ4,5 đang sử dụng diện tích đất này. Chị Đ và các thành viên trong gia đình nêu trên đều công nhận thửa đất không phải là tài sản riêng của chị Đ. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận

QSDĐ đang được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản nợ chị Đ đang vay tại Ngân hàng.

Chị Đ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S không có sự đồng ý của vợ chồng NLQ2; vợ chồng NLQ7; vợ chồng NLQ8; vợ chồng NLQ4 và Ngân hàng nên chị Đ không có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đ và vợ chồng ông S vi phạm quy định tại Điều 697 và 698 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[4]. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông S và chị Đ được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 122; Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

Từ những phân tích nêu tại mục [2], [3] và [4] Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thái S, NLQ10 và chị Dương Hồng Đ là vô hiệu cả về nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[5]. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu, vợ chồng ông S chỉ yêu cầu chị Đ trả lại tiền cọc, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vợ chồng ông S chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ hoàn trả diện tích đất chuyển nhượng cho chị Đ. Chị Đ đồng ý trả cho vợ chồng ông S 2.500.000.000 đồng và xin được trả dần nhưng vợ chồng ông S không đồng ý, vì vậy chị Đ phải trả cho vợ chồng ông S toàn bộ 2.500.000.000 đồng.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông S được chấp nhận nên chị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và 82.000.000 đồng đối với nghĩa vụ trả 2.500.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 của 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. Hoàn trả cho ông S tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 122, Điều 124; Điều 127; Điều 137; Điều 697, Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2016 giữa ông Nguyễn Thái S, NLQ10 và chị Dương Hồng Diệp là vô hiệu.

2. Buộc chị Dương Hồng Đ phải trả cho ông Nguyễn Thái S, NLQ10 2.500.000.000 (*hai tỷ 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 khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Chị Dương Hồng Đ phải chịu 82.300.000 (*tám mươi hai triệu ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thái S 23.000.000 (*hai mươi ba triệu*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003070 ngày 27 tháng 3 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt 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 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 yêu cầu 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 Glong;*
- *Chi cục THA.DS huyện Đ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Văn Tuân