

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG
TỈNH KHÁNH HÒA**

Bản án số: **74/2017/DS-ST**

Ngày: 18/9/2017

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 THÀNH PHỐ NHA TRANG,
TỈNH KHÁNH HÒA**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hiếu**

Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Ngọc Tây

Ông Nguyễn Thị Tuyết Hồng

Thư ký phiên tòa: **Ông Nguyễn Thị Hồng Ngọc** - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Như Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 410/2017/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2017 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2017/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn**: Bà Nguyễn Thị Thái Th.

Địa chỉ: 33/11 đường P – Phường P – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa.

* **Bị đơn**: Bà Mai Huỳnh Ngân S

Địa chỉ: Tổ 2 – thôn V – Phường N – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Na Ph

Địa chỉ: 329 đường H – Phường N – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày: do nhu cầu mua đất xây nhà ở, vào ngày 27/3/2017, tôi và chị ruột Nguyễn Thị Na Ph đã ký “Giấy nhận cọc bán đất” với bà Mai Huỳnh Ngân S để mua 02 lô đất tại Tổ 3 – thôn V – Phường N – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa với diện tích là $140m^2 \times 2 = 280m^2$.

Cùng ngày, 27/3/2017, tôi và chị Ph đã giao cho bà S 10.000.000 đồng tiền cọc. Sau đó, chị Ph không mua nữa nên tôi, chị Ph và chị S thống nhất số tiền 10.000.000 đồng và tiền đặt cọc của tôi để mua $140m^2$ đất với giá 630.000.000 đồng. Tôi đã đưa cho bà S tổng cộng số tiền là 310.000.000 đồng. Sau đó, chúng tôi thỏa thuận bà S sẽ bán cho tôi lô đất với giá 342.000.000 đồng tương đương với số tiền mà tôi đã giao, diện tích 4m x 19m.

Tuy nhiên, đến nay tôi vẫn chưa nhận được lô đất theo thỏa thuận. Tôi không thể chờ lâu hơn được nữa nên đã đòi bà S trả lại số tiền 310.000.000 đồng, nhưng bà S cũng không trả. Nay tôi khởi kiện như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhận tiền cọc bán đất” giữa bà Nguyễn Thị Thái Th và bà Mai Huỳnh Ngân S.

- Buộc bà Mai Huỳnh Ngân S phải trả lại số tiền 310.000.000 đồng đã ứng trước.

Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

2. Bị đơn trình bày: Tôi xác nhận vào ngày 27/3/2017, tôi có ký “Giấy nhận cọc bán đất” với bà Nguyễn Thị Thái Th và Nguyễn Thị Na Ph để bán 02 lô đất tại Tổ 3 – thôn V – Phường N – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa với diện tích là $140m^2 \times 2 = 280m^2$.

Cùng ngày, 27/3/2017, bà Th và chị Ph đã giao cho tôi 10.000.000 đồng tiền cọc. Sau đó, chị Ph không mua nữa nên tôi, bà Ph và bà Th thống nhất chuyển số tiền cọc 10.000.000 đồng nêu trên để tôi bán cho bà Th lô đất $4 \times 19m$ với giá 342.000.000 đồng. Lô đất chuyển nhượng thuộc thửa 70 (một phần) – Tờ bản đồ số 30 (356 599-2-(1)) diện tích $76m^2$. Bà Th đã đưa cho tôi tổng cộng số tiền là 310.000.000 đồng.

Nay bà Th khởi kiện thì tôi không đồng ý, tôi yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Thoan. Bà Th tiếp tục trả cho tôi số tiền còn lại là 32.000.000 đồng thì tôi sẽ bàn giao lô đất trên cho bà Th.

Lô đất tôi chuyển nhượng cho bà Th là tài sản của riêng tôi.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Na Ph trình bày: tôi xác nhận các thông tin chuyển nhượng do nguyên đơn, bị đơn trình bày là đúng. Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo đơn khởi kiện của nguyên đơn

4. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Nha Trang cho rằng: nên chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- + Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thái Th và bà Mai Huỳnh Ngân S đối với thửa đất số 70 (trích một phần) thuộc tờ bản đồ số 30 (356 599-2(1)), diện tích $76m^2$ tại địa chỉ: Tổ 6 – thôn N – phường N – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa là vô hiệu;

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa các đương sự;

- + Buộc bà Mai Huỳnh Ngân S có nghĩa vụ trả lại số tiền 310.000.000 đồng và số tiền chi phí thẩm định tại chỗ cho bà Nguyễn Thị Thái Th;

- + Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời;

- + Án phí: đương sự phải chịu án phí theo quy định.

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] Vào ngày 27/3/2017, bà Nguyễn Thị Na Ph và em ruột Nguyễn Thị Thái Th đã ký “Giấy nhận cọc bán đất” với bà Mai Huỳnh Ngân S để mua 02 lô đất tại Tổ 3 – Khóm V – phường N – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa với diện tích là $140m^2 \times 2 = 280m^2$ với giá 1.260.000.000 đồng. Bà Ph và Th đã giao cho bà S 10.000.000 đồng tiền cọc, hẹn đến ngày 29/3/2017 hai bên sẽ giao đủ tiền và đất cho nhau.

[2] Sau đó, do bà Ph không mua đất nữa nên bà S, bà Ph và bà Th thống nhất chuyển số tiền 10.000.000 đồng tiền đặt cọc nêu trên để bà Th mua $140m^2$ đất với giá 630.000.000 đồng. Ngày 30/3/2017, bà Th đã đưa cho bà S tổng cộng số tiền là 310.000.000 đồng. Và thỏa thuận sẽ giao đủ số tiền còn lại 320.000.000 đồng trong vòng 1 tháng kể từ ngày 30/3/2017. Sau đó, bà Th không mua đất nữa nên đã yêu cầu bà S trả lại tiền. Nhưng bà S không trả mà thỏa thuận bà Sg sẽ bán cho bà Th lô đất với giá 342.000.000 đồng, diện tích $4m \times 19m$ tương đương với số tiền mà Th đã giao cho S (hai bên không có viết giấy tờ gì về việc thỏa thuận mua bán $4 \times 19m$ này).

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: từ lúc các bên thỏa thuận nhận cọc đến nay thì hai bên không có thỏa thuận cụ thể về địa điểm thửa đất mà bà S chuyển nhượng cho bà Ph. Sau khi Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án thì bà Mai Huỳnh Ngân S mới cung cấp bản photo sơ đồ vị trí lô đất. Qua kết quả kiểm tra, xác minh thì lô đất bà S chuyển nhượng có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích lô đất cũng không đủ điều kiện để được tách thửa theo Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2014 và Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa. Do vậy, đối tượng chuyển nhượng chưa được phép chuyển nhượng và các thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng của bà Mai Huỳnh Ngân S với bà Nguyễn Thị Thái Th và Nguyễn Thị Na Ph không phát sinh hiệu lực pháp lý.

[4] Ngoài ra, về hình thức, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự chỉ được thiết lập bằng “Giấy nhận tiền cọc bán đất” lập ngày 27/3/2017 và sau đó là thỏa thuận miệng là không phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013.

[5] Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thái Th và bà Mai Huỳnh Ngân S.

[6] Vì hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng, bà Mai Huỳnh Ngân Sang phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thái Th số tiền đã nhận là 310.000.000 đồng. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên đương sự đều không có yêu cầu nên không xét.

[7] Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời : “*Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ*” quy định tại Điều 128 của Bộ luật tố tụng dân sự: *Cấm bà Mai Huỳnh Ngân S – CMND số 220913033 – số hộ chiếu: B6477817 – địa chỉ: Tổ 2 – thôn V – Phường N – Tp. N – tỉnh Khánh Hòa xuất cảnh cho đến khi có quyết định khác của Tòa án*” theo quyết định số 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 16/8/2017 là cần thiết nhằm đảm bảo cho việc xét xử và thi hành án nên tiếp tục áp dụng.

[8] Về chi phí thẩm định tại chỗ: bà Nguyễn Thị Thái Th đã tạm ứng số tiền 2.870.000 đồng, do yêu cầu của bà Th được chấp nhận nên bà S phải chịu toàn bộ chi phí này. Như vậy, bà S phải trả cho bà Th số tiền 2.870.000 đồng.

Tổng cộng bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền: 312.870.000 đồng.

- Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định là: 15.800.000 đồng.

- Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.750.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 188 của Luật Đất đai năm 2015;

- Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thái Thvà bà Mai Huỳnh Ngân S đối với thửa đất số 70 (trích một phần) thuộc tờ bản đồ số 30 (356 599-2(1)), diện tích 76m² tại địa chỉ: Tổ 6 – thôn N – phường N – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa là vô hiệu.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thái Th và bà Mai Huỳnh Ngân S đối với thửa đất số 70 (trích một phần) thuộc tờ bản đồ số 30 (356 599-2(1)), diện tích 76m² tại địa chỉ: Tổ 6 – thôn N – phường N – Thành phố N – tỉnh Khánh Hòa.

3. Buộc bà Mai Huỳnh Ngân S phải trả lại số tiền 312.870.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Thái Th (gồm: 310.000.000 đồng tiền ứng trước và 2.870.000 đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ).

4. Giữ nguyên biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được áp dụng tại quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 16/8/2017 về việc: “Cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ” quy định tại Điều 128 của Bộ luật tố tụng dân sự: *Cấm bà Mai Huỳnh Ngân S – CMND số 220913033 – số hộ chiếu: B6477817 – địa chỉ: Tổ 2 – thôn V – Phường N – Tp. N – tỉnh Khánh Hòa xuất cảnh cho đến khi có quyết định khác.*

5. Án phí:

- Bà Mai Huỳnh Ngân S phải chịu án phí là 15.800.000 đồng (*mười lăm triệu, tám trăm ngàn đồng*).

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thái Th số tiền tạm ứng án phí là 7.750.000 đồng (*bảy triệu, bảy trăm năm mươi đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0007166 ngày 31/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang

6. Quy định:

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bản án này 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..

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Nha Trang
- Đương sự
- THADS Tp Nha Trang
- TAND tỉnh Khánh Hòa
- Lưu

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Thị Thu Hiếu