

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 167/2024/DS-ST

Ngày: 23/8/2024.

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 THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Bộ và ông Phạm Cẩm.

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Xuân Trang - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024 tại Hội trường B - trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 244/2023/TLST-DS ngày 17/5/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 190/2024/QĐXXST-DS ngày 23/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 182/2024/QĐST-DS ngày 06/8/2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1966; Địa chỉ: T5, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Trần Ngọc Quốc T, sinh năm: 1978; Địa chỉ: 193 đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:**

Vào ngày 01/01/2020, bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần Ngọc Quốc T 01 thửa đất rẫy có diện tích 600 m² nằm một phần trong thửa đất số 469, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 10.760 m², đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 079716, ngày 13/7/2021 tọa lạc tại tổ T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông với giá thỏa thuận là

600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Hợp đồng chỉ viết giấy tay với nhau, bà đã giao đủ tiền. Hai bên thỏa thuận sau khi bà giao đủ tiền cho ông T thì ông T có nghĩa vụ tách thửa và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, nhưng từ đó cho đến nay mặc dù bà yêu cầu nhiều lần nhưng ông T không thực hiện dẫn đến bà phải khởi kiện ra Tòa án để giải quyết. Sau khi bà khởi kiện tại Tòa án ông T hứa làm thủ tục tách thửa cho bà nên bà đã rút đơn khởi kiện để cho ông T tự nguyện thực hiện nghĩa vụ sang tên thửa đất cho bà. Tuy nhiên sau khi bà rút đơn ông T tiếp tục lẩn tránh không thực hiện. Do đó, bà đã làm đơn khởi kiện ông T ra Tòa án để yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Trần Ngọc Quốc T ký kết ngày 01/01/2020; Buộc ông Trần Ngọc Quốc T phải thực hiện nghĩa vụ tách thửa và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà như thỏa thuận giữa hai bên.

Quá trình giải quyết vụ án, bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Trần Ngọc Quốc T ký kết ngày 01/01/2020 là vô hiệu.

- Yêu cầu ông Trần Ngọc Quốc T phải trả cho bà số tiền là 600.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu Tòa án giải quyết gì thêm.

*** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Trần Ngọc Quốc T trình bày:**
Vào ngày 01/01/2020, ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lĩnh 01 thửa đất rẫy có diện tích 600 m² nằm một phần trong thửa đất số 469, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 10.760 m², đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 079716, ngày 13/7/2021 tọa lạc tại tổ T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông với giá thỏa thuận là 600.000.000 đồng. Bà L đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông, tuy nhiên do ông chưa thực hiện được thủ tục pháp lý để tách thửa cho bà L như thỏa thuận được. Nay bà L yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà L ngày 01/01/2020 và yêu cầu ông trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 600.000.000 đồng thì ông đồng ý.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

- Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa HĐXX và nguyên đơn đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật, bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L là có căn cứ vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2020 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Trần Ngọc Quốc T là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Ngọc Quốc T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Đương sự phải chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với bị đơn ông Trần Ngọc Quốc T là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố B nên Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 01/01/2020, giữa bà Nguyễn Thị L và ông Trần Ngọc Quốc T có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nhau thể hiện theo Giấy nhận tiền bán rẫy ngày 01/01/2020 theo đó ông Trần Ngọc Quốc T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L 01 thửa đất rẫy có diện tích 600m² nằm một phần trong thửa đất số 469, tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 10.760 m², đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 079716, cho ông Trần Ngọc Quốc T ngày 13/7/2021 tọa lạc tại tổ T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông với giá thỏa thuận là 600.000.000 đồng. Hợp đồng chỉ viết giấy tay với nhau, bà L đã giao đủ tiền cho ông T. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận sự việc trên và bị đơn ông T cũng đồng ý hủy hợp đồng và hoàn trả cho bà L số tiền đã nhận trước ngày 30/5/2024 nhưng ông T không thực hiện. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về việc lập hợp đồng và giao tiền đã được hai bên thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/01/2020 thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng được hai bên lập bằng giấy viết tay, không được công chứng chứng thực theo quy định, đồng thời hợp đồng được lập trước thời điểm ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 079716, ngày 13/7/2021. Do đó, ngày 01/01/2020 ông T viết giấy thể hiện chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị L là vi phạm về mặt hình thức và nội dung theo Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 và Điều 129 của Bộ luật dân sự. Do đó, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy nhận tiền bán rẫy lập ngày 01/01/2020 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Trần Ngọc Quốc T là vô hiệu, buộc các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp.

[2.2] Từ những phân tích và nhận định trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất theo Giấy nhận tiền bán rẫy lập ngày 01/01/2020 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Trần Ngọc Quốc T là vô hiệu và buộc ông Trần Ngọc Quốc T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn ông Trần Ngọc Quốc T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng và chi phí giám định với số tiền 5.600.000 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L tổng số tiền 9.600.000 đồng sau khi thu được từ ông Trần Ngọc Quốc T.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Ngọc Quốc T phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu hoàn trả tiền của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng do bà Tổng Thị V đã nộp thay theo biên lai thu số AA/2022/0001941 ngày 09/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng: Điều 122, Điều 123; Điều 129; Điều 131; Điều 407 và Điều 502 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo Giấy nhận tiền bán rẫy ngày 01/01/2020) giữa bà Nguyễn Thị L và ông Trần Ngọc Quốc T là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Ngọc Quốc T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với 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 phải thi hành án theo mức lãi suất tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Trần Ngọc Quốc T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng và chi phí giám định với số tiền 5.600.000 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L tổng số tiền 9.600.000 đồng sau khi thu được từ ông Trần Ngọc Quốc T.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Ngọc Quốc T phải chịu 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu hoàn trả tiền của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng do bà Tổng Thị V đã nộp thay theo biên lai thu số AA/2022/0001941 ngày 09/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trong 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:

- Phòng KTNV&THATAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Nguyễn Thị Thanh

