| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN CHƯ PƯH**<br>**TỈNH GIA LAI** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 40/2021/DS-ST
Ngày: 25-8-2021
"*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và trả lại tiền*"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PƯH, TỈNH GIA LAI**

***- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Tiến Sỹ.
*Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông Chu Xuân Toàn,
2. Bà Nguyễn Thanh Th.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Dương Nam Anh Chinh-Thư ký Toà án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Trí, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2021, tại Hội trường xét xử của Toà án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và trả lại tiền"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2021/QĐXX-ST ngày 30 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Bà Lê Thị H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Hẻm 36, đường N, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

*2. Bị đơn:* bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1981. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nội dung Đơn khởi kiện đề ngày 22/3/2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Lê Thị H trình bày như sau:*

Ngày 12/12/2017, giữa g và bà Th có thỏa thuận và xác lập 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy bán rẫy" có nội dung bà Th chuyển nhượng cho bà H 01 lô đất rẫy có diện tích 40.000m$^2$ có địa chỉ tại Thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá chuyển nhượng là

270.000.000 đồng. Bà H đã thanh toán cho bà Th số tiền 210.000.000 đồng. Hình thức thanh toán tiền chia làm 3 lần: lần 01 đặt cọc, lần hai làm giấy tờ, lần 3 nhận đất trả đủ. Bà H đã thanh toán cho bà Th số tiền 210.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cụ thể như sau: ngày 12/12/2017, bà Th nhận tiền đặt cọc của bà H 50.000.000 đồng, ngày 13/6/2018 bà Th tiếp tục nhận của bà H 100.000.000 đồng, ngày 15/9/2018 bà Th tiếp tục nhận của bà H 20.000.000 đồng, đến ngày 12/10/2018 bà Th tiếp tục nhận của bà H 40.000.000 đồng. Sau khi bà Th nhận tiền, bà H nhiều lần yêu cầu bà Th hoàn thiện giấy tờ cấp đất, thủ tục chuyển nhượng và bàn giao đất cho bà H nhưng bà Th không thực hiện. Do đó, bà H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2017 giữa Hoa với bà Th là vô hiệu; Buộc bà Th có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền 210.000.000 đồng mà bà Th đã nhận của bà H.

*Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Th trình bày:* Bà Th thừa nhận vào ngày 12/12/2017, bà Th có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H 01 lô đất rẫy có diện tích khoảng 40.000m$^2$ có địa chỉ tại Thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, hai bên có lập một hợp đồng là "giấy bán rẫy" đề ngày 12/12/2017. Tuy nhiên, bà Th chỉ mới nhận của bà H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc chứ không phải 210.000.000 đồng như bà H trình bày. Bà H hẹn đến ngày 12/01/2018 sẽ trả đủ số tiền còn lại là 170.000.000 đồng. Nhưng bà H không thực hiện, do bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà Th không bán đất cho bà H nữa và bà H phải chịu mất số tiền đã đặt cọc cho bà Th. Trường hợp bà H tiếp tục lấy đất thì phải thanh toán cho bà Th số tiền 170.000.000 đồng còn thiếu và 364.000.000 đồng tiền cải tạo đất và thanh toán cho bà Th giá trị của 300 cây Điều (mỗi cây trị giá 500.000 đồng). Nhưng bà H không đồng ý với yêu cầu này của bà Th và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ngày 15/6/2021, bà Th có đơn yêu cầu về việc giám định chữ viết, chữ ký. Bà Th cho rằng chữ kí của bà Th tại "Giấy bán rẫy" đề ngày 12/12/2017 và tại giấy đưa thêm tiền đất rẫy đề ngày 15/9/2018 và ngày 12/10/2018 không phải chữ ký của bà Th. Bà Th đề nghị Tòa án thực hiện việc giám định. Cùng ngày 15/6/2021, Tòa án thông báo cho bà Th nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng để thực hiện việc giám định, nhưng bà Th không nộp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của cơ quan và người tiến hành tố tụng: cơ bản là đảm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành và cung cấp đầy đủ chứng cứ đảm bảo theo đúng quy định.

Về phần nội dung: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 144, 147, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 119, Điều 131, 132, 149, 405, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Th được xác lập vào ngày 12/12/2017 có nội dung bà Th chuyển nhượng cho bà H 01 lô đất rẫy có diện tích 04 ha (40.000m$^2$) có địa chỉ tại Thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị H số tiền 210.000.000 đồng. Trả cho bà Nguyễn Thị Th 01 bản gốc giấy chứng minh nhân dân và 01 sổ hộ khẩu gia đình (Tòa án sẽ chuyển cho cơ quan thi hành án dân sự để thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật). Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 22/3/2021, bà Lê Thị H nộp đơn khởi kiện. Xét hình thức, nội dung đơn khởi kiện của người khởi kiện là đúng quy định; bà Nguyễn Thị Th cư trú tại Thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai nên Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét thời hiệu khởi kiện: Do các bên đương sự không có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, nên miễn xét.

[3] Về yêu cầu khởi kiện:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2017 giữa Hoa với bà Th là vô hiệu; Buộc bà Th có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền 210.000.000 đồng mà bà H đã thanh toán cho bà Th.

Ngày 12/12/2017, bà Th có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H 01 lô đất có diện tích khoảng 40.000m$^2$ có địa chỉ tại Thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, quyền sử dụng đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Khi chuyển nhượng giữa bà H và bà Th có lập 01 giấy viết tay có nội dung "Giấy bán rẫy" chưa được công chứng, chứng thực theo quy định. Nội dung "Giấy bán rẫy" thể hiện: giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 270.000.000 đồng, hình thức thanh toán tiền là 03 lần, lần 1 đặt cọc, lần 2 làm giấy tờ, lần 3 nhận đất trả đủ tiền. Bà Th đã nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc của bà H vào ngày 12/12/2017 (cùng ngày hai bên xác lập hợp đồng).

Tiếp đó, ngày 13/6/2018 bà Th nhận thêm 100.000.000 đồng của bà H; ngày 15/9/2018 bà Th nhận thêm 20.000.000 đồng của bà H và hai bên thỏa thuận 1 tháng sau (kể từ ngày 15/9/2018) bà H sẽ đưa hết số tiền còn lại; ngày 12/10/2018 (chưa đến

ngày hai bên thỏa thuận theo văn bản ngày 15/9/2018) bà Th nhận thêm 40.000.000 đồng của bà H và hai bên thỏa thuận lại bà Th được làm thêm 01 mùa mì, sang năm 2019 bà Th sẽ giao đất cho bà H và bà H phải thanh toán số tiền còn lại là 60.000.000 đồng cho bà Th. Cho đến thời điểm khởi kiện bà Th vẫn chưa thực hiện việc chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà H.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức của hợp đồng: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà Th là chưa đảm bảo về hình thức của hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 119, Điều 405, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015. Tại phiên hòa giải các đương sự không thống nhất về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng: Khi tham gia giao kết hợp đồng các bên có thỏa thuận về nghĩa vụ của các bên tuy chưa rõ ràng và đầy đủ các nội dung theo quy định của pháp luật về hợp đồng nhưng về cơ bản cũng đã thể hiện được quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng kể từ thời điểm các bên giao kết. Theo đó bà H có nghĩa vụ trả tiền cho bà Th làm 3 lần, còn bên bà Th có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất cho bà H, sau khi bà Th giao quyền sử dụng đất cho bà H thì bà H sẽ có nghĩa vụ giao đủ tiền cho bà Th; như vậy có thể xác định đây là hợp đồng song vụ và việc thực hiện hợp đồng song vụ phải tuân thủ theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật dân sự. Ngoài ra trong hợp đồng còn thể hiện có việc bà H đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng để đảm bảo cho hợp đồng được thực hiện, tuy nhiên vào ngày 12/10/2018 các bên thừa nhận và thống nhất thỏa thuận số tiền đặt cọc được trừ số tiền bà H có nghĩa vụ phải trả và số tiền còn lại bà H phải thanh toán là 60.000.000 đồng, thỏa thuận này là sự tự nguyện của các bên và phù hợp với quy định tại Điều 328 và Điều 421 của Bộ luật dân sự nên có hiệu lực thi hành.

Bà Th khai rằng chỉ nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc của bà H và do bà H không trả đủ số tiền 170.000.000 đồng đúng hẹn vào ngày 12/01/2018 nên bà H phải chịu mất tiền đặt cọc là không có căn cứ bởi lẽ, mỗi lần bà Th nhận tiền thì giữa bà Th và bà H đều có xác nhận bằng văn bản thể hiện cụ thể nội dung và số tiền giao nhận, mặc khác vào ngày 12/10/2018 bà Th nhận thêm 40.000.000 đồng của bà H và hai bên thỏa thuận lại bà Th được làm thêm 01 mùa mì, sang năm 2019 bà Th sẽ giao đất cho bà H và bà H phải thanh toán số tiền còn lại là 60.000.000 đồng cho bà Th, ngoài ra hai bên còn xác nhận nội dung là bà H giữ của bà Th 01 quyển sổ hộ khẩu và 01 chứng minh nhân dân mang tên bà Th, sự việc này là có thật và bà H đang giữ các giấy tờ này của bà Th và tại phiên tòa hôm nay bà H đã nộp lại cho Tòa án 01 quyển sổ hộ khẩu và 01 chứng minh nhân dân mang tên bà Th. Từ các lý lẽ, căn cứ nêu trên có thể xác định lời khai của bà Th là không có cơ sở.

Ngày 15/6/2021, bà Th có đơn yêu cầu về việc giám định chữ viết, chữ ký. Bà Th cho rằng chữ kí của bà Th tại "Giấy bán rẫy" đề ngày 12/12/2017 và tại giấy đưa

thêm tiền đất rẫy đề ngày 15/9/2018 và ngày 12/10/2018 không phải chữ ký của bà Th. Bà Th đề nghị Tòa án thực hiện việc giám định. Cùng ngày 15/6/2021, Tòa án thông báo cho bà Th nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng để thực hiện việc giám định, nhưng bà Th không nộp. Do đó Tòa án không tiến hành thủ tục giám định, đồng thời tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung theo quy định tại Điều 160 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không tuân thủ các quy định về hình thức tại Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 119, Điều 405, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015. Quá trình thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng là bà H đã thanh toán được cho bên chuyển nhượng là bà Th 210.000.000 đồng, nhưng bà Th chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà H. Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa các bên không thống nhất về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[3] Về án phí:

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm để sung vào công quỹ Nhà nước. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 160, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 119, Điều 131, 132, 149, 405, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Bà Lê Thị H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Th được xác lập vào ngày 12/12/2017 có nội dung bà Th chuyển nhượng cho bà H 01 lô đất rẫy có diện tích 04 ha (40.000m$^2$) có địa chỉ tại Thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị H số tiền 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng).

- Trả cho bà Nguyễn Thị Th 01 bản gốc giấy chứng minh nhân dân và 01 sổ hộ khẩu gia đình. (Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai sẽ chuyển cho cơ quan thi hành án dân sự để thi hành khi bản án này có hiệu lực pháp luật).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả 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 2015.

**2.** Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.800.000đ (Mười triệu tám trăm nghìn đồng) để sung vào Công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả cho bà Lê Thị H 5.550.000đ (Năm triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0011093 ngày 22/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai.

**3.** 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, 7a, 7b, 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.

**4.** Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

***Nơi nhận:***
- Các đương sự (02 bản);
- VKSND huyện Chư Pưh (02 bản);
- Chi cục THADS huyện Chư Pưh (01 bản);
- Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai (01 bản);
- Lưu hồ sơ vụ án (01 bản);
- Lưu VT (01 bản).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**

*(Đã ký, đóng dấu)*

**Võ Tiến Sỹ**