

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

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

Số: 71/2019/DS-ST

Ngày 30/8/2019

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 TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Văn Đức

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Phúc Tiếng và ông Lê Đình Trung.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bà Văn Thị Nguyễn Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Tinh - Kiểm sát viên.

Ngày 30/8/2019, tại Toà án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 401/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2018 về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2019/QĐXXST-DS ngày 07/8/2019 và thông báo chuyển thời gian xét xử số 10/2019/TB-TA ngày 26/8/2019, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông A, sinh năm 1981

Địa chỉ: Đường X, thôn Y, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hữu H, sinh năm 1960 - *(Có mặt)*.

Địa chỉ: Số Z, đường Ng, phường Th, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Y1, sinh năm 1968 và bà H1, sinh năm 1968 - *(Có mặt)*.

Địa chỉ: Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị H2, sinh năm 1995; chị H3, sinh năm 1993 và anh Y2, sinh năm 1989 - *(Có mặt)*.

Địa chỉ: Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**\* Người làm chứng:** Ông Y3 - *(Vắng mặt)*.

Địa chỉ: Thôn Y, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện và yêu cầu bổ sung của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*\* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 03/7/2018 ông A có hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng diện tích là 1.500m<sup>2</sup>, nằm trong thửa đất số 57, tờ bản đồ số 24 của vợ chồng ông Y1 và vợ là bà H1. Địa chỉ thửa đất tại Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Trị giá thửa đất là 180.000.000 đồng, ông A đã đặt cọc là 110.000.000 đồng, số tiền còn lại là 70.000.000 đồng sau khi làm xong thủ tục giấy tờ quyền sử dụng đất đứng tên ông A và giao đất cho bên mua thì bên mua sẽ trả đủ tiền. Sau khi hai bên làm hợp đồng và đặt cọc tiền vợ chồng ông Y1 và vợ là bà H1 không thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết, cũng không bàn giao đất và các giấy tờ liên quan cho ông A. Do đó ông A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y1 và vợ là bà H1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã ký kết.

Quá trình giải quyết vụ án, ông A bổ sung nội dung khởi kiện yêu cầu ông Y1 và vợ là bà H1, bà H2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông A số tiền 220.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 110.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 110.000.000 đồng.

*\* Bị đơn - Ông Y1 và bà H1 trình bày:*

Do có quan hệ quen biết với ông A nên gia đình có mượn tiền của ông A nhiều lần mỗi lần mượn từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng, mượn nhiều lần nên không nhớ rõ, việc vay mượn tiền hai bên cũng không viết giấy tờ gì, hàng tháng vẫn trả lãi cho ông A. Tổng số tiền mượn của ông A là 110.000.000 đồng. Ngày 03/7/2018 ông A xuống nhà chúng tôi đưa cho con gái chúng tôi là H1 một tờ giấy và nói viết giấy này để đảm bảo gia đình có trách nhiệm trả cho ông A số tiền 110.000.000 đồng, do gia đình tôi tin tưởng nên vợ chồng có điểm chỉ vào bản hợp đồng, chứ gia đình tôi không chuyển nhượng đất cho ông A. Ông A yêu cầu vợ chồng tôi trả số tiền đặt cọc 110.000.000 đồng và tiền phạt cọc 110.000.000 đồng thì gia đình tôi chỉ đồng ý trả cho ông A số tiền đã nhận 110.000.000 đồng.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - chị H2 trình bày:*

Tôi có quen biết với ông A nên có mượn tiền của ông A nhiều lần mỗi lần mượn từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng, mượn nhiều lần nên không nhớ rõ số tiền mượn, việc vay mượn tiền hai bên cũng không viết giấy tờ gì, hàng tháng vẫn trả lãi cho ông A, tổng số tiền gia đình tôi mượn của ông A là 110.000.000 đồng. Ngày 03/7/2018 ông A xuống nhà tôi đưa cho tôi một tờ giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A nói là viết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo gia đình tôi có trách nhiệm trả cho ông số tiền 110.000.000 đồng. Do tôi tin tưởng nên ông A đọc cho tôi ghi nội dung vào trong tờ giấy đó và bố mẹ tôi là ông Y1 và vợ là bà H1 có điểm chỉ vào hợp đồng. Thực tế gia đình tôi không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn cũng không biết, không quản lý đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì GCNQSD đất đang thế chấp, sau đó gia đình tôi đã thanh toán nợ, lấy tài sản về chuyển nhượng cho người khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông A thì tôi chỉ đồng ý liên đới cùng bố mẹ tôi trả cho ông A số tiền 110.000.000 đồng mà gia đình tôi đã nhận của ông A; Còn phần nguyên đơn yêu cầu gia đình tôi trả số tiền phạt cọc 110.000.000 đồng thì tôi không đồng ý.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - chị H3 và anh Y2 trình bày tại phiên tòa:*

Chúng tôi không biết việc vay mượn hay chuyển nhượng QSD đất giữa ông A với ông Y1, bà H1 và bà H2. QSD đất là của hộ gia đình và do bố mẹ tôi quyết định, chúng tôi không có ý kiến gì. Việc nguyên đơn khởi kiện thì chúng tôi không đồng ý và yêu cầu HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Người làm chứng - Ông Y3 tại bản tự khai trình bày:*

Ngày 03/7/2018 tại Buôn H, xã E, thành phố B, ông Y1 và bà H1 ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất cho anh A thửa đất số 57 tờ bản đồ số 24 diện tích 1.500m<sup>2</sup>, rộng 30m, dài 50m tại Buôn H, xã E với số tiền chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, phía bên A đã đặt cọc cho ông Y1 và bà H1 110.000.000 đồng.

*Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đã bổ sung của nguyên đơn, tuyên giao dịch chuyển nhượng QSD đất đã ký giữa các bên là vô hiệu; Buộc ông Y1, bà H1 và bà H2 có trách nhiệm liên đới phải trả cho ông A 110.000.000 đồng và tiền lãi trong quá trình thi hành án; Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đã bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Y1, bà H1 và bà H2 có trách nhiệm liên đới phải trả cho ông A số tiền phạt cọc là 110.000.000 đồng.

Về án phí: Các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

## **NHẬN ĐỊNH**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

**[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:**

Căn cứ nội dung khởi kiện của nguyên đơn và việc xác nhận của bị đơn, căn cứ hồ sơ vụ án thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Bị đơn có nơi cư trú tại TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột 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]. Về nội dung:**

[2.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ hợp đồng ký kết giữa các bên vào ngày 03/7/2018 thì giữa ông Y1 và bà H1 có thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (không phải hợp đồng đặt cọc) với ông A, trong đó chuyển nhượng diện tích đất 1.500m<sup>2</sup> (rộng 30m, dài 50m), thuộc một phần thửa đất số thửa đất số 57, tờ bản đồ số 24 tại Buôn H, xã E, thành phố B; Giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, ông A đã thanh toán trước 110.000.000 đồng; Thời hạn thực hiện: Các bên không thỏa thuận cụ thể thời hạn thực hiện hợp đồng.

Tuy nhiên ngày 26/7/2018, ông A khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Y1 và bà H1, phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục giao đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 03/7/2018. Đến ngày 28/6/2019, ông A đã bổ sung nội dung khởi kiện yêu cầu bị đơn - ông Y1, bà H1 và người liên quan - bà H2 trả lại tiền cọc 110.000.000 đồng, cộng với số tiền phạt cọc 110.000.000 đồng.

Xét việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, đúng quy định pháp luật nên HĐXX cần chấp nhận, xem xét giải quyết.

[2.2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa các bên, HĐXX xét thấy: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên vào ngày 03/7/2018 không đảm bảo về hình thức và nội dung, không đủ chủ thể ký kết, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; Trong hợp đồng không ghi rõ chiều dài ba cạnh phía Đông, Tây, Nam; Khi chuyển nhượng các bên không xác định mốc giới, diện tích đất trên thực địa. Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng GCNQSD đất đối với thửa đất nói trên đang được thế chấp tại ngân hàng, sau đó gia đình ông Y1 đã thanh toán để lấy GCNQSD đất về và chuyển nhượng cho người khác nên không còn đối tượng để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Như vậy hợp đồng sang nhượng QSD đất nói trên bị vô hiệu theo Điều 129, Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3]. Xét về lỗi và hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, HĐXX xét thấy: Hợp đồng nói trên bị vô hiệu là có lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn; Mức độ lỗi của mỗi bên là tương đương nhau. Khi hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/7/2018 bị vô hiệu thì giữa các bên cũng không phát sinh nghĩa vụ bồi thường

mà chỉ có nghĩa vụ hoàn trả những gì đã nhận. Sau khi ký kết các bên chưa có việc chuyển giao quyền sử dụng đất và ông A chưa quản lý sử dụng đất, chỉ có việc buộc bị đơn - ông Y1, bà H1 và người liên quan - bà H2 nhận của ông A số tiền 110.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn và người liên quan cũng đồng ý liên đới trả lại số tiền này cho nguyên đơn. Do đó cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đã bổ sung của nguyên đơn về việc buộc bị đơn - ông Y1, bà H1 và người liên quan - bà H2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông A số tiền 110.000.000 đồng.

Đồng thời do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/7/2018 đã bị vô hiệu theo quy định pháp luật nên phía bị đơn - ông Y1, bà H1 và người liên quan - bà H không phải chịu nghĩa vụ phát sinh là phạt cọc bằng số tiền 110.000.000 đồng. Vì vậy yêu cầu phạt cọc của ông A đối với số tiền 110.000.000 đồng là không có căn cứ, không phù hợp quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[3]. Xét việc ông Y1, bà H1 và bà H2 cho rằng có vay của ông A số tiền 110.000.000 đồng nhưng không viết giấy vay nợ, sau đó các bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 30/7/2018 là nhằm đảm bảo việc trả nợ số tiền trên. Tuy nhiên phía bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ hay người làm chứng, còn phía nguyên đơn cũng không xác nhận nội dung này nên HĐXX không có căn cứ để xem xét.

#### [4]. Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận một phần, còn bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có một phần nghĩa vụ phải thực hiện nên các đương sự phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật, cụ thể:

- Phía nguyên đơn phải chịu án phí đối với:

Phần yêu cầu khởi kiện đã bổ sung nhưng không được chấp nhận là:  
 $110.000.000đ \times 5\% = 5.500.000$  đồng;

Án phí giải quyết tranh chấp hợp đồng (bị vô hiệu) là: 300.000 đồng.

Tổng cộng: 5.800.000 đồng

- Phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ liên đới chịu án phí đối với phần nghĩa vụ liên đới phải hoàn trả là:  $110.000.000đ \times 5\% = 5.500.000$  đồng.

Vì các lẽ trên:

### QUYẾT ĐỊNH

*Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Áp dụng Điều 129, Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015;*

*Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện đã bổ sung của nguyên đơn - ông A:

Buộc bị đơn - ông Y1, bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà H2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông A số tiền 110.000.000 đồng (*Một trăm mười triệu đồng*).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đã bổ sung của nguyên đơn - ông A:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 03/7/2018 đã ký giữa ông Y1, bà H1 và bà H2 với ông A là vô hiệu;

- Không chấp nhận phần yêu cầu bị đơn - ông Y1, bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông A số tiền phạt cọc 110.000.000 đồng.

***\* Về án phí:***

- Ông A phải nộp 5.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; Được khấu trừ toàn bộ vào số tiền 300.000 đồng và 5.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0007841 ngày 10/8/2018 và biên lai 0001958 ngày 11/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn - ông Y1, bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà H2 phải nộp 5.500.000 đồng (*Năm triệu năm trăm ngàn đồng*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời 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; Điều 7 và Điều 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:***

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP.BMT;
- Chi cục THA DS BMT;
- Các đương sự;
- Lưu: HS vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký, đóng dấu)*

**Vũ Văn Đức**