TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LÂM HÀ** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2021/DS-ST.
Ngày: 27/5/2021.
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 LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn.

Các hội thẩm nhân dân:

+ Bà Ngô Thị Luân.

+ Bà Thạch Thị Lan Nhung.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Lê Văn Cương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 307/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 24/2021/QĐST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Số 10 P, phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: số 79 N, phường 2, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Theo văn bản ủy quyền ngày 03/11/2020.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ. Sinh năm: 1965.

Bà Phan Thị H1, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Thôn R, xã P, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông T có mặt, vợ chồng ông Đ, bà H1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Huy T trình bày*: Ngày 30/7/2020 bà H và vợ chồng ông Đ, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc giao dịch mua bán có người làm chứng, diện tích đất khoảng 45000m^2 và tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại thôn Bãi Sái, xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, giá chuyển nhượng là 2.790.000.000đồng bà H đã trả trước cho ông Đ, bà H1 số tiền 1.000.000.000đồng số tiền còn lại 1.790.000.000đồng hai bên hẹn đến ngày 01/11/2020 bà H thanh toán hết cho vợ chồng ông Đ, bà H1. Khi giao tiền bà Hằng có giới thiệu ông Phụng là cán bộ địa chính xã vào tại hiện trường thì ông Phụng nói cho bà H biết, diện tích đất hai bên chuyển nhượng là đất lâm nghiệp nên bà H không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và yêu cầu ông Đ, bà H1 trả lại số tiền 1.000.000.000đồng đã nhận. Đến tháng 9/2020 bà Hằng có đến gặp bà H và hứa trả lại số tiền đã nhận nhưng bà Hằng không trả và từ thời gian đó đến tháng 12/2020 bà H đã đòi nhiều lần nhưng vợ chồng ông Định, bà H không trả lại số tiền 1.000.000.000đồng cho bà H. Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 30/7/2020 giữa bà H với vợ chồng ông Đ, bà H1 và yêu cầu vợ chồng ông Định, bà Hàng trả lại cho bà H số tiền 1.000.000.000đồng. Ngoài ra, bà H không yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1 trình bày*: Vào khoảng tháng 8/2020 vợ chồng ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 45000m^2 và tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại thôn Bãi Sái, xã Phi Tô, huyện Lâm Hà cho bà H, giá chuyển nhượng là 2.790.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận bà H đã giao trước cho ông, bà số tiền 1.000.000.000đồng, số tiền còn lại 1.790.000.000đ hai bên hẹn đến ngày 01/11/2020 bà H thanh toán hết cho ông, bà theo thỏa thuận. Đến hạn bà H không trả số tiền còn lại cho ông, bà. Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu ông, bà trả lại số tiền 1.000.000.000đồng thì ông, bà không đồng ý. Ngoài ra ông, bà không có ý kiến gì khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng do bị đơn vợ chồng ông Đ, bà H1 vắng mặt không có lý do nên không tiến hành hòa giải được. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn vẫn giữa nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các bên đương sự cũng như phát biểu quan điểm giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, hủy hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất viết tay ngày 30/7/2020, giữa bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1 phải trả lại cho bà Hiền số tiền là 1.000.000.000đồng.

- Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng về đo đạc, thẩm định tài sản.

- Về án phí: Bị đơn vợ chồng ông Đ, bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1 vắng mặt không có lý do chính đáng mặc dù đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai hợp lệ. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp*: Xuất phát từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1 với bà Nguyễn Thị H, diện tích đất chuyển nhượng khoảng 45000m^2 trên đất có 01 căn nhà gỗ hai gian, cây cà phê, cây ăn trái và ao, tọa lạc tại thôn Bãi Sái, xã Phi Tô, huyện Lâm Hà. Việc chuyển nhượng hai bên viết tay với nhau, giá chuyển nhượng là 2.790.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận bà H đã thanh toán cho ông Đ, bà H1 số tiền 1.000.000.000đồng, khi bà H thanh toán tiền thì bà Hằng có giới thiệu ông Phụng cán bộ địa chính có mặt tại hiện trường, thì ông Phụng cho biết diện tích đất các bên chuyển nhượng thuộc đất lâm nghiệp nên không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất trên nên bà H đã yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H1 trả lại số tiền 1.000.000.000đồng đã nhận. Nhưng ông Đ, bà H1 không trả lại tiền cho bà H nên các bên phát sinh tranh chấp. Do vậy, cần căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự, xác định đây là vụ án dân sự về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".* Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Theo bà Nguyễn Thị H ngày 30/7/2020 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1 chuyển nhượng cho bà diện tích đất khoảng 45000m^2 và tài sản gắn liền trên đất tại thôn Bãi Sái, xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, giá chuyển nhượng là 2.790.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận bà H đã thanh

toán cho ông Đ, bà H1 số tiền 1.000.000.000đồng, thì bà được biết diện tích đất mà vợ chồng ông Đ, bà H1 chuyển nhượng cho bà thuộc đất lâm nghiệp không thể làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/7/2020 và yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H1 trả lại cho bà số tiền 1.000.000.000đồng đã nhận.

Trong thời gian giải quyết vụ án ông Đ, bà H1 cho rằng: Vào khoảng tháng 8/2020 vợ chồng ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 45000m^2 và tài sản gắn liền trên đất, tại thôn Bãi Sái, xã Phi Tô, huyện Lâm Hà cho bà H, giá chuyển nhượng 2.790.000.000đồng bà H đã thanh toán cho ông, bà số tiền là 1.000.000.000đồng, số tiền còn lại 1.790.000.000đồng bà H chưa thanh toán cho ông, bà theo thỏa thuận. Nay bà H khởi kiện cho rằng diện tích đất ông, bà chuyển nhượng là thuộc đất lâm nghiệp và yêu cầu ông, bà trả lại số tiền đã nhận thì ông, bà không chấp nhận và yêu cầu bà H thanh toán số tiền còn lại cho ông, bà.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Cuối tháng 7/2020 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất khoảng 45000m^2 và tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại thôn Bãi Sái, xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, giá chuyển nhượng 2.790.000.000đồng, bà H đã thanh toán cho ông Đ, bà H1 1.000.000.000đồng số tiền còn lại 1.790.000.000đồng hai bên hẹn đến ngày 01/11/2020 bà H thanh toán hết cho vợ chồng ông Đ, bà H1. Do các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/7/2020 và yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H1 trả số tiền 1.000.000.000đồng đã nhận. Trong thời gian thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ thì diện tích đất giữa các bên chuyển nhượng chưa được thể hiện trên tờ bản đồ địa chính xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, đất quy hoạch rừng phòng hộ theo quyết định 1408/QĐ ngày 27/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, thuộc đất Lâm nghiệp, hơn nữa diện tích đất các bên chuyển nhượng không xác định được ranh giới, tứ cận cụ thể, rõ ràng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H1 với bà H xác lập ngày 30/7/2020 là giao dịch dân sự vô hiệu. Do giao dịch dân sự vô hiệu, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1 phải trả lại số tiền 1.000.000.000đồng cho bà Nguyễn Thị H là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về chí phí tố tụng: Trong thời gian thụ lý giải quyết vụ án bà H có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Yêu cầu của bà H được chấp nhận nên cần buộc ông Đ, bà H1 phải chịu toàn bộ chi phí đo

đạc, thẩm định tại chỗ với số tiền 4.797.000đồng *(Bốn triệu bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng)* đã được quyết toán xong.

[6] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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 147; Điều 157; Điều 161; Điều 104; Điều 203; điểm c khoản 1 Điều 192; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 122; Điều 500; 501; 502 và 503 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1 lập ngày 30/7/2020 đối với diện tích đất khoảng 45000m^2 và tài sản trên đất, tọa lạc tại thôn Bãi Sái, xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền là 1.000.000.000đồng *(Một tỷ đồng)*.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1 phải thanh toán cho bà H số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.797.000đồng *(Bốn triệu bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng)*.

3. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phan Thị H1 phải chịu 42.000.000đồng *(Bốn mươi hai triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại bà Nguyễn Thị H 21.300.000đồng *(Hai mươi mốt triệu ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí

tòa án số AA/2016/0014888 ngày 10/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

"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".

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (27/5/2021); Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết tại nơi cư trú, nơi có trụ sở làm việc để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thái Sơn

Các thành viên Hội đồng xét xử | Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Thạch Thi lan Nhung - Ngô Thị Luân Nguyễn Thái Sơn