

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BUÔN ĐƠN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập- Tự Do- Hạnh Phúc**

Bản án số: 03/2019/DS-ST

Ngày 05/06/2019.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BUÔN ĐƠN -TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Định Tình.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Quốc Sự.
2. Bà Trần Thị Mai Thu

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Đinh Ngọc Lương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đơn tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Quốc Việt – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 06 năm 2019, tại Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn, tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số: 90/2018/TLST- DS ngày 12 tháng 12 năm 2018, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2019/QĐXXST-DS ngày 15/05/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2019/QĐ-HPT ngày 31/05/2019. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Phan Kim H – Sinh năm 1987

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện Buôn Đơn, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Lê Hoàng L – Sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: 74/4 Hoàng Hoa Th, P. T Tp. B, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: Ông Vũ Trung Th – Sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người làm chứng:

- Ông Đỗ Văn M– Sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Hoàng Ngọc T – Sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Lê Hoàng L trình bày:

Vào ngày 20/5/2016, ông Vũ Trung Th có chuyển nhượng bà Lê PhanKim H một mảnh đất tọa lạc tại Thôn 11, xã Tân Hòa, huyện Buôn Đơn. Hai bên có xác lập giấy sang nhượng đất mặt đường ký ngày 20/5/2016 có xác nhận của ông Hoàng Ngọc T thôn

trường thôn M, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Giá nhận là 640.000.000 đồng. Bà Lê Phan Kim H đưa trước cho ông Th số tiền 550.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ông Th nhận tiền xong có thái độ không hợp tác, không giao đất và không làm thủ tục sang tên cho bà Lê Phan Kim H.

Do vậy, bà Lê Phan Kim H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà H ghi ngày 20/5/2016 là vô hiệu. Buộc ông Vũ Trung Th hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là 550.000.000 đồng và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu cũng như không yêu cầu tính lãi đối với số tiền nêu trên.

Tại bản tự khai ngày 12/04/2019, và quá trình giải quyết bị đơn ông Vũ Trung Th trình bày: Vào tháng 5 năm 2016, ông có đến nhà ông Minh là người chung sống như vợ chồng với bà Lê Phan Kim H sau đó cùng tham gia chơi đánh bài. Ông có mượn bà H một số tiền khoảng năm đến bảy triệu đồng không nhớ cụ thể. Sau đó, bà H ép ông ký bán đất nói trên. Ông cho rằng ông không minh mẫn, lúc tỉnh lúc say nên ký nhận vào giấy bán đất vào ngày 20/5/2016. Ông hoàn toàn không có sang nhượng và cũng không nhận số tiền trên mang về nhà. Ông Th không có chứng cứ gì để chứng minh sự việc này

Tại bản tự khai ngày 05/04/2019, người làm chứng ông Hoàng Ngọc Tý trình bày: Ông làm thôn trưởng thôn 11, xã Tân Hòa huyện Buôn Đôn. Sáng ngày 21/5/2016, ông Vũ Trung Th và bà Lê Phan Kim H có đến hội trường thôn M, xã T có nhờ tôi ký xác nhận vào giấy xác nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp tại thôn M, xã T, Do biết ông Vũ Trung Th có đất tại địa phương và sau khi đọc qua giấy chuyển nhượng đất giữa hai bên và trước mặt của ông Th và bà H nên tôi có ký xác nhận vào giấy sang nhượng đất mặt đường là đúng.

Tại bản tự khai ngày 08/04/2019, người làm chứng ông Đỗ Văn M trình bày: Ông và bà H có quan hệ chung sống như vợ chồng không đăng ký kết hôn, quá trình giữa bà H và ông Th có hay không việc sang nhượng đất thì ông hoàn toàn không hay biết và cũng không có liên quan đến số tiền nêu trên. Đối với lời khai của ông Vũ Trung Th trình bày chơi cờ bạc tại nhà ông là hoàn toàn không có.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng*

Trong quá trình giải quyết vụ án việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật

+ *Về hướng giải quyết vụ án:*

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 117; 119 122; 129; 131; 132; 407; 500; 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167, khoản 2 Điều 170; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Phan Kim H .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất mặt đường giữa ông Vũ Trung Th với bà Lê Phan Kim H là vô hiệu.

Buộc ông Vũ Trung Th phải trả cho bà Lê Phan Kim H số tiền là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận bà Lê Phan Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Vũ Trung Th phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng và phần án phí với nghĩa vụ về tài sản phải thực hiện trả lại cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên nên tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng mỗi bên phải chịu 1.000.000 đồng. Bà Lê Phan Kim H đã nộp xong, bà H không yêu cầu ông Vũ Trung Th hoàn trả nên Hội đồng xét xử không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Buon Đôn, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, xét thấy việc vắng mặt của bị đơn đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về nội dung*: Vào ngày 20/5/2016, ông Vũ Trung Th có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phan Lê Kim H một mảnh đất mặt đường tọa lạc tại Thôn 11, xã Tân Hòa, huyện Buon Đôn. Hai bên có xác lập giấy sang nhượng đất mặt đường ký ngày 20/5/2016 có xác nhận của ông Hoàng Ngọc T thôn trưởng thôn M, xã T, huyện B với giá nhận chuyển nhượng là 32.000.000 đồng cho một mét ngang với diện tích 20 mét chiều ngang x 100 mét chiều dài = 2.000 mét vuông tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 640.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận ký kết chưa xem xét toàn bộ diện tích đất, cũng như vị trí, tứ cận lô đất, và ông Vũ Trung Th đã nhận của bà H số tiền 550.000.000 đồng nhưng không giao đất và không làm thủ tục sang tên theo quy định. Bà Lê Phan Kim H đã kiến nghị ra Ủy ban nhân dân xã Tân Hòa để giải quyết và hòa giải nhưng không thành. Ngày 30/11/2018 Bà Lê Phan Kim H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Buon Đôn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất mặt đường giữa bà H và ông Th là vô hiệu. Và yêu cầu buộc ông Th trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là 550.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Vũ Trung Th và bà Lê Phan Kim H được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận. Tuy nhiên không ghi rõ vị trí, tờ thửa, quyền sử dụng đất và chưa giao nhận bàn giao quyền sử dụng đất cũng như sử dụng đất. Quá trình mua bán chuyển nhượng bà Lê Phan Kim H không hề biết được vị trí lô đất, tứ cận lô đất, nguồn gốc lô đất mà vẫn xác lập hợp đồng mua bán.

Mặc khác, về nội dung hình thức hợp đồng không thông qua công chứng chứng thực của cơ quan người có thẩm quyền là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Vũ Trung Th và bà Lê Phan Kim H là vô hiệu.

Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên gây thiệt hại phải bồi thường. Ông Vũ Trung Th đã nhận số

tiền 550.000.000 đồng của bà Lê Phan Kim H nên có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận. Nguyên đơn bà Lê Phan Kim H không yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại của hợp đồng bị tuyên vô hiệu nên không đề cập giải quyết.

Quá trình giải quyết Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ mới có đủ căn cứ giải quyết vụ án, xác định ông Vũ Trung Th có quyền sử dụng đất tại Thôn M, xã T, huyện B là đúng. Tuy nhiên hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên khi xác lập hợp đồng đồng không tuân thủ luật đất đai cũng như không tuân thủ pháp luật do đó lỗi do cả bên nên các bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn nhận chịu tòa toàn chi phí thẩm định và đã nộp và xử lý xong là phù hợp.

Đối với ý kiến của ông Vũ Trung Th về việc bị lừa dối ký kết hợp đồng chuyển nhượng và không thừa nhận có nhận số tiền chuyển nhượng 550.000.000 đồng mà chỉ thừa nhận nợ khoảng 5 đến 7 triệu đồng. Đồng thời ông Th thừa nhận chữ ký và lời cam đoan cuối hợp đồng là do mình ký và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì nên không có cơ sở để xem xét.

Như vậy, qua các tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử đã đủ cơ sở kết luận: Ông Vũ Trung Th là người đủ năng lực hành vi dân sự ký chuyển nhượng trong hợp đồng sang nhượng đất mặt đường xác lập các giao dịch dân sự là có thật, theo như nguyên đơn trình bày là có cơ sở, phù hợp quy định tại các Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Phan Kim H cũng như ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, cần buộc ông Vũ Trung Th phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Phan Kim H số tiền là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bà Lê Phan Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Trung Th phải chịu án phí dân sự sơ không giá ngạch là 300.000 đồng của hợp đồng bị tuyên vô hiệu và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền 550.000.000 đồng ((400.000.000 đồng phải chịu số tiền 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm) + (150.000.000 đồng x 0.04%)) = 26.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tổng cộng án phí sơ thẩm phải chịu là 26.300.000 đồng (hai mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên nên tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng mỗi bên phải chịu 1.000.000 đồng. Bà Lê Phan Kim H nhận nộp toàn bộ số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, bà H không yêu cầu ông Vũ Trung Th hoàn trả nên Hội đồng xét xử không xem xét.

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 166; Điều 186, Điều 187, Điều 277 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122; 123; 131; 407; 408 và Điều 500 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 167; khoản 2 Điều 170 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013. Khoản 2 Điều 26; Điểm a, b khoản 3 Điều 27 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

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Phan Kim H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt đường ngày 20/5/2016 giữa ông Vũ Trung Th với bà Lê Phan Kim H là vô hiệu.

Buộc ông Vũ Trung Th phải trả cho bà Lê Phan Kim H số tiền là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

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 tất cả các 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 năm 2015.

2. Về án phí: Ông Vũ Trung Th phải chịu 26.300.000 đồng (hai mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Phan Kim H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho bà Lê Phan Kim H số tiền 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003021 ngày 12/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

3. Báo cho nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Báo cho bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án 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

+ Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Buôn Đôn;
- Các đương sự;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn;
- Lưu HS - VT;

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

(đã ký)

Huỳnh Định Tình