

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẤP VÒ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 61/2021/DS-ST

Ngày: 04-11-2021

V/v tranh chấp dân sự về
Hợp đồng chuyển nhượng
Quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kiều Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Chung Thị Thu Nguyệt.

2. Ông Nguyễn Văn Trên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Quỳnh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Huy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04/11/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 623/2020/TLST- DS, ngày 24 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 168/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2021, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử sơ thẩm số: 144/TB-TA ngày 21/9/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 37/2021/QĐST-DS ngày 26/10/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị L, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: Số 152, ấp An T, xã Mỹ An Hưng B, huyện Lấp V, tỉnh Đồng T.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị L là chị Lê Nguyễn Thị Trúc X, sinh năm: 1989; địa chỉ: Số 355A, khóm Bình Thạnh 2, thị trấn Lấp V, huyện Lấp V, tỉnh Đồng T (theo văn bản ủy quyền số 238, quyền 01/2020-SCT/HĐ, GD ngày 23/7/2020) (có mặt)

2. Bị đơn: Võ Thanh C, sinh năm: 1965; (có mặt)

Địa chỉ: Số 381, ấp An T, xã Mỹ An Hưng B, huyện Lấp V, tỉnh Đồng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/10/2020 và tại các phiên hoà giải của Toà án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị L là chị Lê Nguyễn Thị Trúc X trình bày:

Bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Thanh C với diện tích 210m², đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 670.000.000 đồng. Vào ngày 08/12/2019 bà Nguyễn Thị L có đến gặp ông Võ Thanh C để làm tờ mua bán đất và giao số tiền cọc là 70.000.000 đồng, nhưng thực tế bà L chỉ giao cho ông C 65.000.000 đồng, còn 5.000.000 đồng thì sẽ đưa cho bà Yến, coi như ông C chịu tiền giới thiệu bán đất (đối với số tiền này bà L chưa giao cho bà Yến, hiện nay bà Yến cũng đã bỏ địa phương đi đâu không rõ, nên không yêu cầu gì với bà Yến), thỏa thuận đến ngày 25/12/2019 bà L sẽ giao tiếp số tiền là 350.000.000 đồng, số tiền còn lại là 250.000.000 đồng bà L sẽ giao đủ vào ngày 30/02/2020. Nhưng đến ngày 25/12/2019 bà L đến giao số tiền như thỏa thuận nhưng ông C nói rằng đất này đang tranh chấp nên ông C không bán cho bà L nữa, bà L đã nhiều lần yêu cầu ông C nếu không đồng ý bán đất cho bà L thì trả lại số tiền cọc 65.000.000 đồng cho bà L nhưng ông C không đồng ý. Vì không có việc bà L thỏa thuận với ông C là không giao tiền lần 2 sẽ bị mất cọc như ông C trình bày. Hơn nữa, số tiền 65.000.000 đồng là nằm trong số tiền thỏa thuận giá chuyển nhượng.

Nay bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Thanh C trả cho Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc là 65.000.000 đồng, không yêu cầu lãi. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L và ông C. Bà L không yêu cầu gì đối với bà Nguyễn Thị Lương là vợ ông C.

- Trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn Võ Thanh C trình bày:

Lời trình bày của bà L là không đúng, bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Thanh C với diện tích 210m², đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 670.000.000 đồng. Vào ngày 08/12/2019 bà Nguyễn Thị L có đến gặp ông Võ Thanh C để làm tờ mua bán đất và giao số tiền cọc là 70.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ nhận 65.000.000 đồng vì tiền huê hồng cho người giới thiệu là 5.000.000 đồng đã giao cho cô Yến, khi bà L giao cho ông C số tiền này, ông C không nghĩ đến việc bà L đổi ý không mua nữa, nên không có thỏa thuận sẽ mất cọc hay phạt cọc, mà chỉ thỏa thuận số tiền này sẽ được trừ vào giá trị chuyển nhượng và thỏa thuận đến ngày 25/12/2019 bà L sẽ giao tiếp số tiền là 350.000.000 đồng, số tiền còn lại là 250.000.000 đồng bà L sẽ giao đủ vào ngày 30/02/2020, nhưng đến ngày 22/12/2019 bà L cùng với cô Yến (là người giới thiệu mua bán đất và là người làm chứng) đến nhà ông C báo cho ông C biết là bà L không mua đất nữa vì nghe nói đất có tranh chấp, yêu cầu ông C trả tiền cọc lại chứ không mua đất nữa, không giao thêm số tiền còn lại, khi đó ông C có nói nêu ngày 25/12/2019

mà bà L không giao số tiền như thỏa thuận thì mất cọc, lúc đó bà L có nói là vậy thì bà L bỏ tiền cọc, không đồng ý mua đất rồi cùng với cô Yến đi về. Việc này ông C không có ghi âm lại mà chỉ có vợ con ông C nghe. Đến ngày 25/12/2019 bà L không có đến giao tiền theo như thỏa thuận, đến khoảng hơn 03 tháng sau (qua tết) thì bà L có điện thoại cho ông C nói là bán đất cho bà L với số tiền 400.000.000đồng thì bà L chung tiền ngay, ông C không đồng ý, sau đó cô Yến có gặp ông C nói là bà L sẽ thừa ông C. Lúc bà L mua đất, ông C có đưa cho tờ mua bán đất viết tay, mà ông C mua của chủ đất cũ, giao cho bà L. Vì đất này là đất sạt lở không được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến khoảng tháng 8/2020 bà L có kiện ông C tại Tòa án, khi đó ông C có đến Tòa án để giải quyết nhưng sau đó bà L rút đơn khởi kiện nên Tòa án đình chỉ. Hiện nay bà Yến đã bỏ địa phương đi không biết ở đâu.

Theo yêu cầu của bà L thì ông Võ Thanh C không đồng ý, ngoài ra không yêu cầu gì thêm. Phần đất mà trước đây ông C thỏa thuận bán cho bà L hiện nay đã bán lại cho người khác, không biết có được cấp bằng khoán hay chưa, bán được khoảng hơn 1 tháng nay. Ông C đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và ông C.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

+ Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: **Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông C. Buộc ông C trả cho bà L số tiền đã nhận là 65.000.000 đồng.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đất tranh chấp tọa lạc tại xã Mỹ An Hưng B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Do hiện nay bà L và ông C cùng yêu cầu hủy Tờ mua bán đất ngày 08/12/2019, phần đất này ông C cũng chưa giao cho bà L mà hiện nay ông C đã chuyển nhượng sang cho người khác, bà L và ông C không yêu cầu gì về đất nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với phần đất này.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự:

Là tờ giấy viết tay trên giấy tập học sinh. Vào thời điểm chuyển nhượng bà L và ông C đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà L và ông C thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng này.

Tại khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

.....”

Đối chiếu điều luật trên thì ông C chỉ được chuyển nhượng đất cho bà L khi đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp chưa được cấp mà thực hiện việc chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của luật. Cả bà L và ông C đều biết đất chưa được cấp giấy và bản thân ông C cũng biết do đất nằm trong diện sạt lở bờ sông nên Nhà nước không cấp.

Tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“Điều 123. Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội

Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

.....”

Nay bà L và ông C đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên, đối chiếu các điều luật trên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và ông C là vô hiệu.

[2.2]. Giải quyết hậu quả pháp lý đối với giao dịch dân sự vô hiệu:

Tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.”

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L và ông C là giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp này ông C chưa giao đất cho bà L nên không xem xét, ông C đã nhận 65.000.000 đồng thì phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L.

Xét yếu tố lỗi thì bà L và ông C đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng, do đó cả hai đều có lỗi nên không xem xét trách nhiệm bồi thường.

[2.3] Xét yêu cầu giải quyết việc mất cọc của ông C:

Việc ông C có nhận số tiền 65.000.000 đồng của bà L là có thật, được ông C thừa nhận.

Tuy nhiên, giữa các bên chỉ có tờ mua bán đất ngày 08/12/2019, trong nội dung tờ mua bán đất không ghi nhận nội dung nào thỏa thuận về việc mất cọc hay bồi thường cọc. Ông C cũng thừa nhận vào thời điểm nhận 65.000.000 đồng của bà L là một phần của số tiền chuyển nhượng, sẽ được trừ vào giá trị chuyển nhượng của số tiền 670.000.000 đồng, do ông C không nghĩ tới việc bà L sẽ đổi ý không mua nữa nên cũng không có thỏa thuận gì về việc mất số tiền 65.000.000 đồng này.

Việc ông C cho rằng ngày 22/12/2019 bà L đến nhà ông C báo cho ông C biết là bà L không mua đất nữa vì nghe nói đất có tranh chấp, yêu cầu ông C trả tiền cọc lại chứ không mua đất nữa, không giao thêm số tiền còn lại, khi đó ông C có nói nếu ngày 25/12/2019 mà bà L không giao số tiền như thỏa thuận thì mất cọc, lúc đó bà L có nói là vậy thì bà L bỏ tiền cọc, không đồng ý mua đất rồi đi về. Sự việc này không được bà L thừa nhận.

Do đó, ông C coi như bà L mất cọc là không có căn cứ. Mà cần trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 65.000.000 đồng.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Tòa án.

[4] Về án phí:

Ông C bị buộc thực hiện nghĩa vụ nên phải chịu án phí đối với số tiền phải trả và án phí đối với việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Bà L là người cao tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí và được Tòa án chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết: 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 bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và ông Võ Thanh C thông qua Tờ mua bán đất đề ngày 08/12/2019 là vô hiệu.

Buộc ông Võ Thanh C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 65.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

Buộc ông Võ Thanh C phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí đối với việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và 3.250.000 đồng (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí đối với nghĩa vụ phải thực hiện. Tổng cộng là 3.550.000 đồng (Ba triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) (ông C chưa nộp).

3. Án xử công khai. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền

kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

4. 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 thoả 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 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lấp Vò;
- CCTHADS huyện Lấp Vò;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, văn phòng.

Lê Thị Kiều Tiên

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Phương-Chung Thị Thu Nguyệt Lê Thị Kiều Tiên

