

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẮNG BOM  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 17/2021/DS-ST

Ngày: 20-12-2021

V/v: *Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc và hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất.*

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Duy Mạnh;

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Vũ Xuân Tuất và ông Đinh Ngọc Hùng;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Hồng Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện TB;

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Kiều Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 399/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2021/QĐXXST - DS ngày 02 tháng 11 năm 2021, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 284/2021/QĐST- DS ngày 23 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trương Thị L, sinh năm 1937. HKTT và cư trú tại: Số 42 đường Đông Hòa 3, ấp Quảng Đ, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp QP, xã QT, huyện TB, tỉnh ĐN.

*Theo Văn bản ủy quyền được UBND xã Bắc Sơn chứng thực số 180 quyền số 02 ngày 26/11/2020.*

**- Bị đơn:**

+ Anh Lê Văn C, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp 3, xã AP, huyện LT, tỉnh ĐN.

+ Chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số 320 Lê Văn Sỹ, phường 1, quận TB, Thành phố HCM.

*Chị Nguyễn Thị Kim T ủy quyền cho anh Lê Văn C theo văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Trần Đình Khương chứng thực số 1798/2021 ngày 04/02/2021.*

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

+ Chị Phạm Thị Kim L, sinh năm 1980. Nơi cư trú cuối cùng trước khi biệt tích: Số 42 đường Đông Hòa 3, ấp Quảng Đ, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN.

+ Anh Phạm Minh L, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số 42 đường Đông Hòa 3, ấp Quảng Đ, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN.

( Anh N có mặt; anh C, chị L, anh L vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/12/2020 của nguyên đơn bà Trương Thị L, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Bà Trương Thị L là chủ sử dụng thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 712452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 02/3/2016.

Do tuổi cao, sức yếu nên bà L liên hệ UBND xã ĐH để lập di chúc chia thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB cho các con nhưng tìm mãi không thấy Giấy chứng nhận QSD đất. Bà L liên hệ UBND xã ĐH được hướng dẫn làm đơn trình báo về việc mất giấy chứng nhận QSD đất để làm thủ tục cấp lại. Quá trình xác minh UBND xã ĐH cung cấp thông tin anh Lê Văn C hiện đang chiếm giữ Giấy chứng nhận QSD đất số CC 712452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 02/3/2016 của bà L và giao cho bà đơn ngăn chặn cấp giấy chứng nhận QSD đất đề ngày 06/01/2020 của anh C, bản tường trình ngày 13/01/2020 của anh C; Hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 363, tờ 18, xã ĐH giữa bà Trương Thị L và chị Nguyễn Thị Kim T, Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng thửa đất số 363, tờ 18, xã ĐH giữa bà Trương Thị L (đại diện nhận tiền là chị Phạm Thị Kim L) và chị Nguyễn Thị Kim T, anh Lê Văn C đề ngày 30/01/2019.

Trong khi bà L không biết và cũng chưa từng gặp anh Lê Văn C, chị Nguyễn Thị Kim T. Bà L cũng không có bất kỳ giao dịch gì với anh C, chị T liên quan đến thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB.

Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện TB giải quyết:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 363 tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN xác lập giữa bà Trương Thị L và chị Nguyễn Thị Kim T là vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng đề ngày 30/01/2019 xác lập giữa bà Trương Thị L (đại diện nhận tiền là chị Phạm Thị Kim L) và chị Nguyễn Thị Kim T, anh Lê Văn C đối với thửa đất số 363, tờ 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN là vô hiệu.

+ Buộc anh Lê Văn C phải trả lại cho bà Trương Thị L 01 bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số CC 712452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 02/3/2016 cho bà Trương Thị L đối với thửa đất số 363, tờ 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN.

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì thực tế giữa bà L và anh C, chị T không có giao

dịch gì với nhau, thửa đất số 363 tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN hiện nay bà đang cho con trai bà là anh Phạm Minh L đang quản lý, sử dụng; bà không hề nhận tiền đặt cọc, tiền chuyển nhượng của anh C, chị T. Anh C đang chiếm giữ bất hợp pháp Giấy chứng nhận QSD đất số CC 712452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 02/3/2016 của bà nên buộc phải trả lại cho bà L theo quy định của pháp luật.

Các chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**- Tại bản tường trình đề ngày 08/12/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Lê Văn C đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Kim T trình bày:**

Anh Lê Văn C có quen biết từ trước với chị Phạm Thị Kim L (Con gái của bà Trương Thị L) nên vào đầu năm 2019 anh C đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 363, tờ bản đồ 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN với giá chuyển nhượng là 1.017.842.000 đồng. Vì chị L nói bà L già yếu nên mọi vấn đề về giao dịch chuyển nhượng đất, nhận tiền do chị thực hiện thay cho bà L. Ngày 30/01/2019, anh C đã giao đủ số tiền 1.017.842.000 đồng cho chị Phạm Thị Kim L nhận, trước sự chứng kiến của bà Trương Thị L. Để ghi nhớ việc chị L có nhận số tiền nêu trên của anh C, anh và chị L có ký kết hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng QSD đất đề ngày 30/01/2019 trong đó có tên của bà Trương Thị L, chị Phạm Thị Kim L và chị Nguyễn Thị Kim T, anh Lê Văn C nhưng chỉ có chị Phạm Thị Kim L và anh Lê Văn C ký, còn bà L, chị T không ký vào hợp đồng này.

Mặt khác, do chị Nguyễn Thị Kim T cũng có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 363, tờ bản đồ 18, xã Đông Hoà, huyện TB, tỉnh ĐN của anh Lê Văn C. Theo quy định của pháp luật thì phải đăng ký sang tên cho anh C nhưng để tránh phải sang tên cho anh rồi mới ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị T thì phải nộp 02 lần thuế chuyển nhượng nên anh C ghi tên chị T trên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất chứ thực tế chị T không trực tiếp tham gia giao kết, chuyển nhượng, giao nhận tiền với bà Trương Thị L. Việc chuyển nhượng thửa đất số 363 tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN giữa bà Trương Thị L và chị Nguyễn Thị Kim T là không có thật.

Sau khi tiến hành đặt cọc thì anh C mới biết thửa đất số 363 tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN có 2.250 m<sup>2</sup> là đất lúa và giấy chứng nhận QSD đất đã hết thời hạn sử dụng đất. Anh C có nhờ người quen gia hạn thời hạn sử dụng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất lúa nước còn lại sang đất trồng cây hàng năm khác nhưng chưa chuyển đổi được. Sau đó, anh có liên hệ chị L để nhờ bà L ký lại hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vì anh C là giáo viên, chị T không xin được giấy xác nhận cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thuộc đối tượng không được nhận chuyển nhượng đất lúa theo quy định nhưng chị L hứa hẹn nhiều lần với lý do bà L đang đi thăm con cháu ở nước ngoài chưa về được.

Anh không đồng ý với việc tuyên bố 02 hợp đồng nêu trên vô hiệu vì thực tế bà L có trực tiếp giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH cho anh C. Sau khi anh giao đủ số tiền 1.017.842.000 đồng cho

chị Phạm Thị Kim L (nhận thay bà L) thì anh nhận từ bà L bản chính giấy chứng nhận QSD đất số CC 712452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 02/03/2016.

Trường hợp Tòa án giải quyết xác định cả 02 hợp đồng nêu trên vô hiệu thì anh không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Anh sẽ khởi kiện chị Phạm Thị Kim L người đã nhận tiền của anh bằng một vụ kiện dân sự khác không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đối với bản chính giấy chứng nhận QSD đất số CC 712452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 02/03/2016 cho bà Trương Thị L, anh không đồng ý trả lại vì đây là chứng cứ thể hiện giao dịch giữa anh và chị L.

**- Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 06/11/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Minh L trình bày:**

Anh Phạm Minh L là con của ông Phạm Duy N và bà Trương Thị L. Cha anh chết không để lại di chúc, toàn bộ tài sản thừa kế của cha anh gia đình thống nhất chia cho mẹ là bà Trương Thị L quản lý, sử dụng trong đó có thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB.

Cuối năm 2019, bà Trương Thị L liên hệ UBND xã ĐH để lập di chúc chia thửa đất trên cho anh và anh Phạm Minh Châu nhưng không thấy bản chính giấy chứng nhận QSD đất nên có làm đơn trình báo về việc mất giấy chứng nhận QSD đất và làm thủ tục cấp lại.

Quá trình làm việc, UBND xã ĐH cung cấp thông tin anh Lê Văn C đang chiếm giữ Giấy chứng nhận QSD đất số CC 712452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 02/3/2016 đứng tên bà Trương Thị L và nộp đơn ngăn chặn cấp giấy chứng nhận QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Trương Thị L và chị Nguyễn Thị Kim T, Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng đất giữa bà Trương Thị L (đại diện nhận tiền là chị Phạm Thị Kim L) và chị Nguyễn Thị Kim T, anh Lê Văn C đề ngày 30/01/2019.

Từ năm 2011 đến nay, anh L là người trực tiếp trồng hoa màu (Đậu phộng, ngô, đu đủ) trên thửa đất số 363, tờ 18, xã ĐH, huyện TB. Suốt thời gian qua không có bất kỳ ai vào xem đất cũng như yêu cầu anh giao đất cho họ.

Anh cam kết thửa đất số 363, tờ 18, xã ĐH, huyện TB là tài sản riêng của bà Trương Thị L, anh không có quyền lợi gì đối với tài sản này. Trường hợp, Tòa án giải quyết thửa đất này thuộc về ai thì anh sẽ thu hoạch cây trồng và giao trả đất cho người đó mà anh không đòi hỏi bất kỳ lợi ích nào.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TB, tỉnh ĐN phát biểu ý kiến:**

+ Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/01/2019 giữa bên chuyển nhượng - nhận đặt cọc là bà Trương Thị L, chị Phạm Thị Kim L và bên nhận chuyển nhượng- đặt cọc bà Nguyễn Thị Kim T, anh Lê Văn C thì

thấy bà L là người chuyển nhượng nhưng tại phần bên người chuyển nhượng (nhận cọc) không có chữ ký của bà L. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng bà Trương Thị L và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa đất 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB thì thấy: Về mặt hình thức hợp đồng không được công chứng chứng thực, bị đơn khai khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì chị T là bên nhận chuyển nhượng không có mặt mà sau khi bà L và chị L ký thì sau đó anh C mới đem về đưa cho chị T ký. Đồng thời bà L vẫn là người quản lý sử dụng đất từ trước đến nay.

Căn cứ Điều 117, 122 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB là vô hiệu. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị L là có căn cứ, được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB xác lập giữa bà Trương Thị L và chị Nguyễn Thị Kim T và Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, Trảng Bom giữa bà Trương Thị L (đại diện nhận tiền là bà Phạm Thị Kim L) và chị Nguyễn Thị Kim T, anh Lê Văn C đề ngày 30/01/2019 là vô hiệu; buộc anh Lê Văn C phải trả lại cho bà L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC712452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 02/3/2016.

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do các bên không có yêu cầu giải quyết nên không đề cập.

Về án phí: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội buộc đương sự phải nộp án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Bà Trương Thị L khởi kiện đối với anh Lê Văn C, chị Nguyễn Thị Kim T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất”, đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản. Căn cứ Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TB, tỉnh ĐN là Tòa án nơi có bất động sản.

[1.2] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an xã ĐH, tỉnh ĐN kết quả như sau: Chị Phạm Thị Kim L, sinh năm 1980, CMND số 271.365.375 do công an tỉnh ĐN cấp có đăng ký nhân khẩu thường trú tại địa phương. Địa chỉ đăng ký thường trú: Số 42 đường Đông Hòa 3, ấp QĐ, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN. Hiện nay, chị Phạm Thị Kim L không còn cư trú tại địa chỉ đăng ký thường trú nêu trên. Chị L hiện cư trú ở đâu thì địa phương không nắm rõ vì trước khi bỏ đi khỏi địa phương, thì chị L không làm thủ tục cắt khẩu,

chuyển khẩu hay đăng ký tạm vắng. Thời điểm chị L bỏ đi khỏi địa phương khoảng tháng 12/2019.

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn ghi địa chỉ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Kim L trùng khớp với kết quả xác minh của Tòa án;

Ngày 18/05/2021, Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã ban hành quyết định thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với chị Phạm Thị Kim L. Sau đó bà Trương Thị L đã thực hiện việc đăng tin tìm kiếm chị Phạm Thị Kim L trên báo Lao động các ngày 25,26,27/5/2021 và phát sóng trên Đài tiếng nói Việt Nam vào các ngày 20,21,22/5/2021 nhưng vẫn không thấy tin tức gì của chị Phạm Thị Kim L.

Căn cứ vào Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa, chị Phạm Thị Kim L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Anh Lê Văn C vắng mặt không có lý do, anh Phạm Minh L có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt chị Phạm Thị Kim L, anh Lê Văn C, anh Phạm Minh L là đúng quy định của pháp luật.

## **[2] Về nội dung:**

Giao dịch giữa các bên được xác lập vào năm 2019 nên cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

*[2.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 30/01/2019:*

Theo hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 30/01/2019 có nội dung như sau:

“Hôm nay, ngày 30 tháng 01 năm 2019 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh ĐN, khu Phước Hải - thị trấn Long Thành - huyện Long Thành - tỉnh ĐN. Chúng tôi cùng nhau lập hợp đồng đặt cọc này gồm có: Bên chuyển nhượng – nhận đặt cọc (bên A): bà Trương Thị L. Ngày tháng năm sinh: 1937. CMND số 270.432.827, cấp ngày 02/10/2007, cấp tại: Công An Đồng Nai. Hộ khẩu thường trú: Quảng Đà – xã Đông Hoà - huyện TB – tỉnh ĐN. Đại diện nhận tiền là bà: Phạm Thị Kim L. Bên nhận chuyển nhượng – đặt cọc (bên B): Bà Nguyễn Thị Kim Thúy. Ngày tháng năm sinh: 14/04/1968. CCCD số 022.091.200 cấp tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Hộ khẩu thường trú: 320 – Lê Văn Sỹ - P.1 - Q. Tân Bình - Tp.HCM. Đại diện là ông Lê Văn C. Ngày tháng năm sinh 1982. CMND số: 271 608 400 cấp ngày 4/1/2013 cấp tại Công An Đồng Nai. Hộ khẩu thường trú: Ấp 3 - xã An Phước - huyện Long Thành - tỉnh ĐN.

Hai bên thống nhất nội dung hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng QSD đất như sau:

Điều 1: Bên A đồng ý chuyển nhượng QSD đất cho bên B thừa đất, gồm có: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 712452 do Sở Tài nguyên và môi trường

tỉnh ĐN cấp ngày 02/03/2016 là thửa đất thuộc quyền sử dụng của bên A, cụ thể: Thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Đông Hoà – huyện TB – tỉnh ĐN. Diện tích: 7270,3 (Bảy nghìn hai trăm bảy mươi phẩy ba mét vuông). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại: 2250 m<sup>2</sup>; BHK: 4720,3 m<sup>2</sup>. Thời hạn sử dụng:...Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Điều 2: Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là : 140.000 đồng /1 m<sup>2</sup> (một trăm bốn mươi nghìn đồng một mét vuông ). Hình thức thanh toán : Tiền mặt. Phương thức thanh toán : 1 lần (Bên A đã nhận đủ). Việc thanh toán số tiền trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

...  
Phía dưới hợp đồng ghi bên chuyển nhượng (Bên nhận cọc) có chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Thị Kim L; bên nhận chuyển nhượng (Bên đặt cọc) có chữ ký, chữ viết mang tên Lê Văn C.

Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng QSD đất là một giao dịch dân sự, giao dịch có hiệu lực phải thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; trong đó điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự quy định: *“Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật”*.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau: *“Trong thời hạn sử dụng đất”*.

Đồng thời, khoản 3 Điều 191 Luật đất đai 2013 quy định trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất như sau: *“Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa”*.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 712452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 02/03/2016 cho bà Trương Thị L thể hiện: Thời hạn sử dụng của thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã Đông Hoà, huyện TB, tỉnh ĐN đến ngày 14/8/2016. Các bên thực hiện giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã Đông Hoà, huyện TB, tỉnh ĐN vào ngày 30/01/2019 là thời điểm đã hết thời hạn sử dụng đất.

Mặt khác, bà L không thừa nhận bà L có bất kỳ giao dịch gì với bị đơn. Anh C không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện bà L đã ủy quyền hợp pháp cho chị Phạm Thị Kim L được toàn quyền định đoạt đối với QSD thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã Đông Hoà, huyện TB, tỉnh ĐN. Anh C cũng thừa nhận chị Phạm Thị Kim L là người nhận tiền cọc của anh C còn bà L, chị T không ký kết đối với hợp đồng này.

Anh Lê Văn C là giáo viên công tác tại Trường PTTT Long Thành, huyện LT, tỉnh ĐN từ năm 2009 đến nay là đối tượng được hưởng lương thường xuyên từ ngân sách Nhà nước. Căn cứ khoản 2 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì

anh Lê Văn C không phải là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

Đối chiếu quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 và Điều 191 Luật Đất đai 2013 thì thấy: Thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã Đông Hoà, huyện TB, tỉnh ĐN đã hết thời hạn sử dụng đất nên không đủ điều kiện được chuyển nhượng, anh Lê Văn C là đối tượng không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa; không có căn cứ chứng minh bà Trương Thị L - Là chủ sử dụng đất có giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng thửa đất này cho anh C, chị T.

Do đó, hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 30/01/2019 là vô hiệu.

[2.2] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bên chuyển nhượng là bà Trương Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã Đông Hoà, huyện TB, tỉnh ĐN:*

Nội dung của hợp đồng thể hiện:

“Tại Phòng công chứng số 4 tỉnh ĐN, khu Phước Hải - thị trấn Long Thành - huyện Long Thành - tỉnh ĐN. Chúng tôi cùng nhau lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này gồm có: Bên chuyển nhượng (bên A): bà Trương Thị L. Ngày tháng năm sinh: 1937. CMND số: 270.432.827, cấp ngày 02/10/2007 tại Công an Đồng Nai. Hộ khẩu thường trú: Quảng Đà, xã Đông Hoà, huyện TB, tỉnh ĐN. Bên nhận chuyển nhượng (bên B): Bà Nguyễn Thị Kim Thuý. Ngày tháng năm sinh: 14/04/1968. Chứng minh nhân dân số: 022.091.200 cấp tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Hộ khẩu thường trú: 320 Lê Văn Sỹ, P.1, Q. Tân Bình, Tp. HCM.

...  
Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000 đồng/ 01 m<sup>2</sup> ( Bằng chữ: Ba mươi nghìn đồng trên một mét vuông)”.

Như phân tích ở trên, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã Đông Hoà, huyện TB, tỉnh ĐN đã hết thời hạn sử dụng đất.

Anh C thừa nhận chị Nguyễn Thị Kim T đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng thực tế chị T không trực tiếp giao kết, thực hiện việc chuyển nhượng, giao nhận tiền, nhận đất thực địa với bà Trương Thị L. Việc giao dịch, ký kết hợp đồng diễn ra tại quán cà phê gần nhà bà Trương Thị L ở ấp Quảng Đ, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN chứ không phải ở Phòng công chứng số 4 tỉnh ĐN như hợp đồng ghi. Giá chuyển nhượng anh C xác nhận là 1.017.842.000 đồng tương đương 140.000 đồng/01 m<sup>2</sup> còn hợp đồng lại ghi giá chuyển nhượng là 30.000 đồng/01 m<sup>2</sup>. Như vậy, chủ thể giao kết hợp đồng, địa điểm giao kết hợp đồng và nội dung của hợp đồng không đúng sự thật.

Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 và Điều 502 Bộ luật dân sự 2015.

Đối chiếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bên chuyển nhượng là bà Trương Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã Đông Hoà, huyện TB, tỉnh ĐN với các quy định của pháp luật điều chỉnh thì thấy: Hợp đồng vi phạm về hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 và Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; nội dung của giao dịch vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 123 Bộ luật dân sự 2015;

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bên chuyển nhượng là bà Trương Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã Đông Hoà, huyện TB, tỉnh ĐN là vô hiệu.

[2.3] *Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:*

Theo quy định tại Điều 122, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015: “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”.

Anh Lê Văn C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trương Thị L 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 712452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 02/03/2016 cho bà Trương Thị L đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN.

Bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả (bồi thường thiệt hại) của hợp đồng vô hiệu. Vì thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN hiện nay bà L đang cho anh Phạm Minh L quản lý, sử dụng; bà không hề nhận tiền đặt cọc, tiền chuyển nhượng QSD đất của anh C, chị T.

Anh C cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc chị Phạm Thị Kim L phải trả lại cho anh C số tiền chị L đã nhận của anh C và bồi thường thiệt hại trong vụ án này. Trường hợp phát sinh tranh chấp, anh Lê Văn C có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Do các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với hậu quả và phần bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[2.4] *Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị L đối với anh Lê Văn C, chị Nguyễn Thị Kim T:*

Như phân tích ở trên thì thấy: Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng đề ngày 30/01/2019 xác lập giữa bà Trương Thị L (đại diện nhận tiền là chị Phạm Thị Kim L) và chị Nguyễn Thị Kim T, anh Lê Văn C đối với thửa đất số 363, tờ 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN; Hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN xác lập giữa bà Trương Thị L và chị Nguyễn Thị Kim T đều bị vô hiệu. Anh Lê Văn C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trương Thị L 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 712452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 02/03/2016 cho

bà Trương Thị L đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN.

Như vậy, các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên cần được chấp nhận toàn bộ.

[2.5] *Xét ý kiến phản đối của bị đơn anh Lê Văn C:*

Anh C cho rằng bà L trực tiếp giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB cho anh Lê Văn C; việc anh giao nhận số tiền 1.017.842.000 đồng cho chị Phạm Thị Kim L có sự chứng kiến, đồng ý của bà L nhưng anh C không cung cấp được tài liệu chứng cứ cũng như không có ai làm chứng để chứng minh ý kiến phản đối của anh là có căn cứ.

Do đó, ý kiến phản đối của bị đơn anh Lê Văn C là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về chi phí tố tụng: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp tạm ứng với số tiền là 15.920.000 đồng (Mười lăm triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng) bao gồm: Chi phí đo vẽ (số tiền 1.340.000 đồng), chi phí thẩm định giá tài sản (số tiền 14.580.000 đồng) bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn theo quy định tại các Điều 156, 158, 164, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[5] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không phải nộp tiền án phí. Bà Trương Thị L được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thu nộp án phí, lệ phí Tòa án.

Anh Lê Văn C, chị Nguyễn Thị Kim T mỗi người phải nộp số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thu nộp án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 156, 157, 158, 165, 166, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 123, 129, 131, 407, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167, Điều 188, Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án.

Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị L đối với anh Lê Văn C, chị Nguyễn Thị Kim T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”:

+ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 30/01/2019 xác lập giữa bên chuyển nhượng - nhận đặt cọc bà Trương Thị L (đại diện nhận tiền là chị Phạm Thị Kim L) và bên nhận chuyển nhượng - đặt cọc chị Nguyễn Thị Kim T, anh Lê Văn C đối với thửa đất số 363, tờ 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN là vô hiệu;

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bên chuyển nhượng bà Trương Thị L và bên nhận chuyển nhượng chị Nguyễn Thị Kim T đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN là vô hiệu;

+ Anh Lê Văn C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trương Thị L 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 712452 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 02/03/2016 cho bà Trương Thị L đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 18, xã ĐH, huyện TB, tỉnh ĐN.

2. Về chi phí tố tụng khác: Buộc anh Lê Văn C và chị Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ liên đới phải trả lại cho bà Trương Thị L số tiền 15.920.000 đồng ( Mười lăm triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng) chi phí tố tụng mà bà Trương Thị L đã nộp tạm ứng. Phần nghĩa vụ liên đới của anh Lê Văn C và chị Nguyễn Thị Kim T là bằng nhau.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Văn C, chị Nguyễn Thị Kim T mỗi người phải nộp số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, người có mặt tính từ ngày tuyên án, người vắng mặt tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện TB;
- VKSND tỉnh ĐN;
- Chi cục THADS H. Trảng Bom;
- TAND tỉnh ĐN;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đào Duy Mạnh**

