

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA SÚP
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số 07/2024/DSST.

Ngày 09/5/2024.

“V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và 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 EA SÚP -TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Xuân Sơn**.

Các hội thẩm nhân dân: Ông **Vũ Đức Năm** và ông **Nguyễn Ngọc Phú**.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Phạm Đức Nguyễn Hoàng**– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Súp.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp tham gia phiên tòa: Bà **Hà thị Hồng Hưởng** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 5 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Súp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 71/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023, về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024 và các quyết định hoãn phiên tòa số 23/2024/QĐST-DS ngày 22/3/2024 và số 33/2024/QĐST-DS ngày 22/4/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh – có mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Trần Quang T**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

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

Ông **Lê Đình Q**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày như sau:

Vào ngày 05/3/2022 ông chuyển nhượng cho ông Trần Quang T 01 thửa đất diện tích 18,25 ha, với giá 90.000.000 đồng/ha, tổng số tiền là 1.640.000.000đ (*một tỷ sáu trăm bốn mươi triệu đồng*), đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có trích lục thửa đất ngày 15/6/2020 do Chi nhánh VPĐK đất đai huyện E đo.

Ông T đã đặt cọc cho ông số tiền 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*) và trả tiếp các lần sau, tổng cộng là 901.000.000đ (*chín trăm lẻ một triệu đồng*), sau khi khấu trừ số tiền chi phí đo đạc là 81.000.000đ (*tám mươi một triệu đồng*) do ông đã chi trả; như vậy số tiền ông đã nhận của ông Trần Quang T tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng đất là 820.000.000đ (*tám trăm hai mươi triệu đồng*), còn lại 820.000.000đ (*tám trăm hai mươi triệu đồng*) ông T chưa thanh toán cho ông.

Ngay sau khi lập hợp đồng xong hai bên thống nhất thỏa thuận ông T có trách nhiệm đi liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng, sau khi công chứng chứng thực xong hợp đồng thì ông T sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho ông và ông bàn giao đất cho ông T. Tuy nhiên, ông T không thực hiện theo cam kết, nhiều lần ông gọi điện nhắc nhở báo trước nhưng ông T vẫn không thực hiện.

Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc và giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả lại cho ông T số tiền mà ông đã nhận là 820.000.000đ (*tám trăm hai mươi triệu đồng*); ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- *Bị đơn ông Trần Quang T trình bày:* Vào ngày 05/3/2022 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L thửa đất như ông L trình bày nêu trên là đúng. Tổng số tiền hiện ông đã thanh toán cho ông L là 901.000.000đ (*chín trăm lẻ một triệu đồng*) trừ đi số tiền chi phí đo đạc là 81.000.000đ (*tám mươi một triệu đồng*), ông còn nợ ông L là 820.000.000đ (*tám trăm hai mươi triệu đồng*), hai bên chưa bàn giao đất; thửa đất hiện ông L đang cho ông Lê Đình Q thuê để trồng cây ngắn ngày (trồng mỳ).

Từ khi lập hợp đồng cho đến nay ông đã nhiều lần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nộp hồ sơ tại UBND xã E, huyện E để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đang chờ xét cấp; lý do chưa cấp là phía UBND xã đang xem xét để đo lại tổng thể đất đai trên địa bàn xã, sau đó mới xét cấp, sau khi được cấp thì ông sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Nay ông xin được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- *Ông Lê Đình Q trình bày:* Thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn L và ông Trần Quang T, ông đang mượn của ông Lâm để trồng mỳ (sắn),

trước khi mượn ông cũng có đưa cho ông L 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền mượn đất; việc ông mượn để sản xuất chỉ là tạm thời, trồng cây ngắn ngày, nếu sau này ông L lấy thì ông trả, còn việc Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông L và ông T ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:*

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa giải quyết vụ án dân sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc giải quyết vụ án.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung:*

- Việc khởi kiện của Lâm là đúng theo quy định Điều 186 BL TTDS. Tòa án đã tiến hành hòa giải, tuy nhiên hai bên không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

- Về thời hiệu khởi kiện: Đúng quy định tại điều 155 Bộ luật dân sự .

- Với các tài liệu Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án, Kiểm sát viên đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

Đối với hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/03/2022 chưa công chứng, chứng thực, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không tuân thủ các yêu cầu của pháp luật về hình thức như công chứng, chứng thực, không đúng quy định của khoản Điều 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về đối tượng hợp đồng: lô đất mà ông Lâm chuyển nhượng cho ông T thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 249 tại thôn 5, xã Ea Rôk, qua kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã E thì thửa đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay địa phương đang đo đạc và quy hoạch lại. Chưa thoả mãn điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai.

Xét thấy do không thể xác định được đến thời điểm nào thì mới làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L không muốn tiếp tục thực hiện tiếp thoả thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên. Thoả thuận chuyển nhượng đất lập ngày 05/03/2022 không thoả mãn các điều kiện của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực). Do đó ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Trần Quang T vô hiệu là có căn cứ và cần được chấp nhận.

Hiện tại toàn bộ diện tích đất 18,23 ha đất ông L chuyển nhượng cho ông T thì ông L đang cho ông Lê Đình Q trú tại: thôn B, xã E, huyện E mượn sử dụng trồng cây mì, ông Q khai bản thân ông không liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L và ông T, khi chủ đất đòi lại thì ông sẽ trả lại.

Căn cứ các điều 188, 167 Luật đất đai, Điều 131 Bộ luật Dân sự, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Trần Quang T vô hiệu. Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông Nguyễn Văn L phải trả lại số tiền 820.000.000đ (*tám trăm hai mươi triệu đồng*) cho ông Trần Quang T.

- Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án; Ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện E giải quyết tuyên “ Hợp đồng đặt cọc; Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền cọc” giữa ông với ông Trần Quang T là vô hiệu, do đó Hội đồng xét xử xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; đối tượng của hợp đồng là bất động sản, tài sản là diện tích đất 18,25 ha ở tại Thôn A, xã E, huyện E, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 05/3/2022, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng cho ông Trần Quang T 01 thửa đất diện tích 18,25 ha, với giá 90.000.000 đồng/ha, tổng số tiền là 1.640.000.000đ (*một tỷ sáu trăm bốn mươi triệu đồng*), đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có trích lục thửa đất ngày 15/6/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E đo vẽ.

Ông Trần Quang T đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn L số tiền 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*) và trả tiếp các lần sau, tổng cộng là 901.000.000đ (*chín trăm lẻ một triệu đồng*), sau khi khấu trừ số tiền chi phí đo đạc là 81.000.000đ (*tám mươi một triệu đồng*) do ông L đã chi trả; như vậy số tiền ông Nguyễn Văn L đã nhận của ông Trần

Quang T tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng đất tổng cộng là 820.000.000đ (*tám trăm hai mươi triệu đồng*), còn lại 820.000.000đ (*tám trăm hai mươi triệu đồng*) ông T chưa thanh toán cho ông L.

Ngay sau khi lập hợp đồng xong hai bên thống nhất thỏa thuận ông Trần Quang T có trách nhiệm đi liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng, sau khi công chứng chứng thực xong hợp đồng thì ông T sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho ông L và ông L bàn giao đất cho ông T. Tuy nhiên, ông T không thực hiện theo cam kết nên ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc và giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả lại cho ông T số tiền mà ông đã nhận là 820.000.000đ (*tám trăm hai mươi triệu đồng*).

Quá trình giải quyết, ông Trần Quang T không đồng ý theo ý kiến của ông Nguyễn Văn L mà đề nghị được tiếp tục hợp đồng và xin trả tiếp số tiền 450.000.000đ (*bốn trăm năm mươi triệu đồng*), số tiền còn lại ông sẽ tiếp tục trả hết cho ông L khi xong hợp đồng nhưng ông L không đồng ý.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2022 do hai bên lập chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2022 không tuân thủ về hình thức, vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Về nội dung hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc (không ghi ngày) tháng 04/2021 và giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc ngày 05/3/2022 do ông Nguyễn Văn L và ông Trần Quang T lập với nội dung là ông Trần Quang T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L diện tích đất 18,25 ha đất với giá .640.000.000đ (*một tỷ sáu trăm bốn mươi triệu đồng*).

Vị trí thửa đất hai bên chuyển nhượng thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 249, thuộc tiểu khu 195 (nay thuộc tờ bản đồ số 61 được phân ra các thửa gồm thửa 175, 178, 188, 194, 197) ở tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có trích lục thửa đất do hai bên thuê đo vẽ. Sau khi đặt cọc và lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông Trần Quang T có nghĩa vụ lập hồ sơ nộp tại cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ hỗ trợ về mặt pháp lý.

Qua xác minh tại UBND xã E, huyện E ngày 25/7/2024 thì ông Trần Quang T không nộp hồ sơ, làm thủ tục để xin cấp quyền sử dụng đất, như vậy ông T không thực hiện theo như đã cam kết, vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận.

Để xem xét về tình trạng pháp lý của thửa đất, ngày 24/8/2023 Tòa án đã có Công văn số 100/2023/TA gửi UBND xã E, huyện E để được cung cấp thông tin. Tại công văn số 166/UBND -ĐC ngày 30/10/2023 của UBND xã E, huyện E cho biết: Thửa đất do hai bên chuyên nhượng hiện do cho UBND xã E quản lý, thửa đất không thuộc vào vị trí ranh giới đất để chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định 875/QĐ-TTg ngày 23/7/2021 của Thủ tướng Chính phủ.

Như vậy, Thửa đất ông Nguyễn Văn L và ông Trần Quang T thỏa thuận chuyển nhượng không thỏa mãn các điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai, việc thỏa thuận nêu trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật như: Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang do UBND xã E quản lý, đất nằm ngoài phạm vi ranh giới quy hoạch sử dụng đất theo quy định của Chính phủ. Thỏa thuận của các bên vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức theo quy định tại các Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 do đó các thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng đất đều vô hiệu.

[4] Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Nguyễn Văn L khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc và giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả lại cho ông T số tiền mà ông đã nhận là 820.000.000đ (*tám trăm hai mươi triệu đồng*); ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ cần chấp nhận, còn ông Trần Quang T đề nghị tiếp tục được thực hiện hợp đồng là không có căn cứ theo như đã phân tích nêu trên. Do giao dịch giữa ông L và ông T vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông L đã nhận của ông T số tiền 820.000.000 đồng (trong đó 200.000.000đ tiền đặt cọc và 620.000.000đ tiền chuyển nhượng đất) nên ông L có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cho ông T.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự được miễn tiền án phí DSST theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn L tự nguyện nộp 2.000.000đ (*hai triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

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 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử: Chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Trần Quang T.

1/ Tuyên bố: “Hợp đồng đặt cọc (hợp đồng không ghi ngày) tháng 4/2021 và Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền cọc ngày 05/3/2022” giữa ông Nguyễn Văn L và ông Trần Quang T là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Quang T số tiền 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc và 620.000.000đ (*sáu trăm hai mươi triệu đồng*) tiền chuyển nhượng đất. tổng cộng là: 820.000.000đ (*tám trăm hai mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2/ Về án phí: Các đương sự được miễn tiền án phí DSST theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0003655 ngày 08/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Súp.

3/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn L nhận nộp 2.000.000đ (*hai triệu đồng*), được khấu trừ số tiền ông L đã nộp tạm ứng tại Tòa án là 2.000.000đ (*hai triệu đồng*), ông L đã nộp đủ.

4/ Về quyền kháng cáo: báo cho nguyên đơn, bị đơn biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan biết có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

+ Nơi nhận:

- TAND tỉnh ;
- VKSND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Các đương sự;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Lưu HS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa.

(đã ký)

Bùi Xuân Sơn

