

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH Đ

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

Bản án số: **101/2024/DS-ST**
Ngày: 13 - 11 - 2024
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 N, TỈNH Đ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai

Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Kim Xuyên

Ông Hoài Đức Huệ

Thư ký phiên tòa: Bà Quân Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1706/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Tiến Đ, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp V, xã A, huyện N, tỉnh Đ.

2. *Bị đơn:* Bà Trương Thị D, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp V, xã A, huyện N, tỉnh Đ.

(Các đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Lê Tiến Đ trình bày:*

Ngày 18/9/2016 ông ký hợp đồng đặt cọc với bà Trương Thị D, thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.612m² thửa số 61 tờ bản đồ số 94 xã A, huyện N, tỉnh Đ với giá 875.000.000 đồng, ông đã đặt cọc cho bà D nhận 275.000.000 đồng. Bà D nói thừa đất trên bà mua của ông T (cháu ruột) nhưng chưa sang tên và hứa khi làm thủ tục thì ông T sẽ trực tiếp ký chuyển nhượng cho ông Đ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông và bà D với ông T chưa hoàn tất thủ tục

chuyển nhượng vì diện tích đất trên bị cấp lộn thửa cho người khác, phải chờ tách thửa lại cho ông T xong mới ký chuyển nhượng cho ông Đ được. Ngoài ra, khi ký hợp đồng đặt cọc bà D thỏa thuận sẽ chừa con đường 03m làm lối đi chung ngang qua phần đất phía ngoài của ông T. Hai bên thỏa thuận khi nào ra ký công chứng sang tên người mua thì sẽ chồng đủ tiền. Đến ngày 23/7/2017, ông Đ giao tiếp cho bà D 100.000.000 đồng và thời gian sau giao thêm 32.000.000 đồng để làm hàng rào. Tổng cộng ông Đ đã giao cho bà D 407.000.000 đồng.

Ngày 02/7/2017, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D yêu cầu ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng để trả đủ số tiền còn lại cho bà nhưng ông không đồng ý vì muốn bà D và ông T có trách nhiệm tách con đường 03m thành đường công cộng chứ không phải là lối đi chung.

Để thực hiện tách con đường đi 03m, hai bên có làm đơn gửi UBND xã A, khi được mời lên làm việc thì các bên thỏa thuận ông Đ và bà D sẽ hỗ trợ cho ông T 30.000.000 đồng (ông Đ 20.000.000 đồng, bà D 10.000.000 đồng) để ông T tách con đường đi 03m. Tuy nhiên khi ông T làm đơn yêu cầu tách đường nộp UBND huyện N thì không được chấp nhận. Bà D có gọi điện thoại cho ông Đ để thực hiện hợp đồng nhưng thời điểm đó ông đang ở miền Tây, ông có nói bà D đợi ông về làm thủ tục tách con đường. Sau đó bà D chuyển nhượng thửa 61 tờ bản đồ số 94 nêu trên cho bà Huyền và nhờ ông T ký thủ tục sang tên bà H mà không báo cho ông Đ.

Ông Đ đã khởi kiện yêu cầu bà D, ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 2.612m² thửa 61 tờ bản đồ số 94 xã A, huyện N, tỉnh Đ; Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị D, ông Nguyễn Văn T với bà Trịnh Thị Thanh H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Thanh H với ông Thái Văn Nh đối với diện tích đất 2.612m² nêu trên. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện N thụ lý số 339/2020/LTST-DS ngày 03/11/2020.

Ngày 05/12/2022, tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST, Tòa án nhân dân huyện N không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Ngày 07/12/2022, ông Đ kháng cáo. Tại bản án số 168/2023/DS-PT ngày 02/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đ không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do trước đây ông chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, nên nay ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2016 giữa ông (Lê Tiến Đ) với bà Trương Thị D, buộc bà D trả lại cho ông tổng số tiền 400.000.000 đồng (khi khởi kiện ông yêu cầu bà D trả 407.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa bà D khai số tiền 7.000.000 đồng bà giao cho ông T nên ông Đ chỉ yêu cầu bà D trả lại 400.000.000 đồng).

Ông Đ không tranh chấp số tiền 7.000.000 đồng với ông T, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ông Đ rút yêu cầu về việc buộc bà D bồi thường số tiền 407.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận đặt cọc ngày 18/9/2016 và cả việc giao tiền giữa ông Đ với bà D đều do cá nhân ông thực hiện, không liên quan đến vợ ông (bà Nguyễn Thị Thanh C). Số tiền ông Đ giao cho bà D 407.000.000 đồng là tiền riêng của ông, không phải tài sản chung vợ chồng nên ông Đ đề nghị Tòa án không đưa bà C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Ông Đ chỉ khởi kiện bà D, yêu cầu một mình bà D trả lại tiền, còn ông T, bà Huyền và ông Nhựt không liên quan gì trong vụ án này.

** Bị đơn bà Trương Thị D trình bày:*

Bà thừa nhận vào ngày 18/9/2016 có ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Tiến Đ diện tích đất 2.612m² thửa số 61 tờ bản đồ số 94 xã A, huyện N, tỉnh Đ với giá 875.000.000 đồng, ông Đ đã đặt cọc cho bà D nhận 275.000.000 đồng. Diện tích đất nêu trên bà mua của ông Nguyễn Văn T (cháu ruột bà) nhưng chưa sang tên. Khi lập hợp đồng đặt cọc, hai bên có thỏa thuận khi nào ông T làm xong giấy chứng nhận và ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ phải trả đủ số tiền còn lại. Trong thời gian chờ ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 23/01/2017, ông Đ giao tiếp cho bà 100.000.000 đồng. Một thời gian sau ông Đ đưa thêm 25.000.000 đồng. Tổng cộng bà nhận của ông Đ 400.000.000 đồng, còn 7.000.000 đồng là ông Đ đưa cho ông T.

Đến ngày 02/11/2017, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có yêu cầu ông Đ ký hợp đồng sang tên và giao đủ tiền cho bà thì ông Đ yêu cầu ông T ký thỏa thuận chừa lối đi chung 03m, sau đó lại yêu cầu tách con đường 03m ra khỏi sổ để làm đường đi vào đất.

Bà đã làm đơn khiếu nại gửi UBND xã A đề nghị mở đường đi vào đất. Khi được mời giải quyết thì tại UBND xã, bà và ông Đ thỏa thuận mua lại con đường 03m của ông T với giá 30.000.000 đồng (bà chịu 20.000.000 đồng, ông Đ chịu 10.000.000 đồng), nhưng sau khi ông T nộp hồ sơ lên UBND huyện thì không được chấp nhận.

Sau đó nhiều lần bà yêu cầu ông Đ ký hợp đồng và giao tiền đủ cho bà nhưng ông Đ cứ hứa hẹn mà không thực hiện nên bà mới chuyển nhượng đất cho người khác.

Nay ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/9/2016 giữa bà với ông Đ, bà đồng ý. Bà đồng ý trả lại cho ông Đ 400.000.000 đồng đã nhận nhưng hiện nay tiền bà đã chi xài hết nên sẽ trả dần.

Bà không tranh chấp với ông T, bà H, ông Nh nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ thụ lý

vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ tranh chấp đúng và đầy đủ; xác định tư cách của đương sự, thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Xét thấy khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2016, bà Trương Thị D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 61 tờ bản đồ 94 xã A nên việc bà Trương Thị D thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Lê Tiến Đ là vi phạm quy định tại Điều 167,168 Luật đất đai năm 2013, giao dịch giữa ông Đ và bà D vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Do giao dịch vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cả ông Đ và bà D đều có lỗi ngang nhau nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường.

Tại phiên tòa, ông Đ rút yêu cầu về việc buộc bà Trương Thị D phải bồi thường số tiền 407.000.000 đồng. Việc rút đơn của ông Đ là tự nguyện, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc buộc bà D bồi thường.

Căn cứ các điều 131, 328, 357, 468 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến Đ về việc buộc bà D trả lại số tiền 400.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

+ Thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Tiến Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà Trương Thị D trả lại tổng số tiền ông Đ đã giao cho bà D. Do thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng tọa lạc tại xã A nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện N có thẩm quyền giải quyết vụ án.

+ Quan hệ pháp luật được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

+ Tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định nguyên đơn là ông Lê Tiến Đ, bị đơn là bà Trương Thị D.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bồi thường số tiền 407.000.000 đồng, chỉ buộc bà D trả số tiền 400.000.000 đồng nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định.

[2.2]. Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc:

Ông Lê Tiến Đ và bà Trương Thị D đều thừa nhận vào ngày 18/9/2016 có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, nội dung bà D chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất 2.612m² thửa số 61 tờ bản đồ số 94 xã A, huyện N, tỉnh Đ với giá

875.000.000 đồng, ông đã đặt cọc cho bà D nhận 275.000.000 đồng, sau đó giao thêm 02 lần tiền. Tổng cộng bà D đã nhận từ ông Đ 400.000.000 đồng.

Xét thấy: thửa đất số 61 tờ bản đồ số 94 xã A là do bà D nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền, thời điểm ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cho ông Đ thì bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giao dịch trên vi phạm quy định tại các điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013. Từ đó xác định được giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông Đ vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nay ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2016 là phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu trả lại số tiền 400.000.000 đồng:

Do giao dịch vô hiệu nên bà D phải trả lại cho ông Đ số tiền cọc đã nhận. Ngoài ra bà D và ông Đ đều thừa nhận sau khi đặt cọc ông Đ có giao thêm cho bà D 02 lần tiền. Như đã nhận định trên, cần buộc bà D phải trả lại toàn bộ số tiền 400.000.000 đồng đã nhận cho ông Đ là phù hợp.

[3]. Ông Đ không tranh chấp số tiền 7.000.000 đồng với ông T nên không xem xét.

[4]. Về chi phí tố tụng: Bà Trương Thị D phải chịu toàn bộ 800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do ông Đ đã nộp tạm ứng số tiền trên nên cần buộc bà D phải trả lại cho ông Đ.

[5]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Lê Tiến Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Thị D thuộc đối tượng người cao tuổi và đã có đơn đề nghị nên được miễn án phí theo quy định.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 227, 244, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 118, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 167, 168, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tiến Đ về việc buộc bà Trương Thị D phải bồi thường số tiền 407.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Lê Tiến Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Trương Thị D.

Xử: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/9/2016 giữa bà Trương Thị D và ông Lê Tiến Đ đối với thửa đất số 61 tờ bản đồ 94 xã A, huyện N.

Buộc bà Trương Thị D phải trả cho ông Lê Tiến Đ số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn 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 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trương Thị D phải chịu 800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (trả lại cho ông Lê Tiến Đ số tiền này).

4. Về án phí: Trả lại cho ông Lê Tiến Đ số tiền 18.210.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017307 ngày 06/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đ.

Bà Trương Thị D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

“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, 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 ông Lê Tiến Đ, bà Trương Thị D biết được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Tòa án tỉnh; Thi hành án;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Mai