

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN C  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 09/2021/DS-ST

Ngày 15-12-2021

“*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 C, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hứa Sơn Tùng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu Hương
2. Ông Nguyễn Văn Diện

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hải – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2021/TLST-DS ngày 17/5/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2021/QĐXXST-DS ngày 19/11/2021, giữa các đương sự:

*\*Nguyên đơn:* Bà Lê Thị K, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

*\*Bị đơn:* Ông Ngô Xuân T, sinh năm 1969; bà Đinh Thị Kh, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ông Nguyễn Tư N, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

(Các đương sự có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 06/02/2021 vợ chồng ông Ngô Xuân T, bà Đinh Thị Kh có bán cho tôi diện tích đất 300m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 583 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại tổ

dân phố 13, thị trấn C, huyện C. Trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư còn lại là đất sản xuất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, bà Lê Thị K đã trả trước 350.000.000 đồng. Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng do chồng bà Lê Thị K là ông Nguyễn Tư N viết và không được chứng thực theo quy định của pháp luật do thửa đất trên ông Ngô Xuân T, bà Đinh Thị Kh đã thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi ký kết hợp đồng ông T, bà Kh không thực hiện hợp đồng để chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị K. Sau 1 tháng Tòa án thụ lý kể từ ngày 17/5/2021 diện tích đất thuộc thửa đất số 583 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại tổ dân phố 13, thị trấn C, huyện C ông Ngô Xuân T và bà Đinh Thị Kh đã bán cho người khác diện tích đất và tài sản gắn liền với đất số tiền 670.000.000đ và bán đường dây điện thấp sáng với số tiền 7.000.000 đồng và không thông báo nội dung sang nhượng cho người khác với bà Lê Thị K.

Nay bà Lê Thị K khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị K và vợ chồng bà Đinh Thị Kh, ông Ngô Xuân T đồng thời yêu cầu phải trả cho bà Lê Thị K tiền đã mua đất là 350.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu bà Đinh Thị Kh, ông Ngô Xuân T trả số tiền 58.000.000 đồng tiền lãi suất của số tiền 350.000.000 đồng (lãi suất là 20%/1 năm, đến nay là 10 tháng).

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:* Vào ngày 06/02/2021 vợ chồng ông Ngô Xuân T, bà Đinh Thị Kh có bán cho bà Lê Thị K diện tích thuộc thửa đất số 583 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại tổ dân phố 13, thị trấn C, huyện C. Trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư còn lại là đất sản xuất nông nghiệp. Giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, bà Lê Thị K đã trả trước số tiền 350.000.000 đồng, các bên có lập hợp đồng viết tay do chồng bà Khuyên là ông Nguyễn Tư N viết, hợp đồng không được chứng thực theo quy định của pháp luật do thửa đất này vợ chồng ông Ngô Xuân T, bà Đinh Thị Kh đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn để vay số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng thì ông Thủy có dùng điện thoại chụp lại mặt trước của hợp đồng, theo hợp đồng các bên lập thì không có thỏa thuận về điện 3 pha và phần đất vi phạm lộ giới. Do hợp chỉ có 1 bản sau khi lập xong do vợ chồng bà Lê Thị K, ông Nguyễn Tư N giữ nên ông Nguyễn Tư N viết thêm vào.

Cho đến nay đã hết thời hạn thực hiện hợp đồng, mà nguyên đơn không thực hiện đúng như cam kết mà lại khởi kiện ra Tòa thì ông Thủy, bà Đinh Thị Khuyên không đồng ý và nguyên đơn phải tự chịu trách nhiệm vi phạm trước pháp luật. Ông Ngô Xuân Thủy, bà Đinh Thị Khuyên đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Nay phía bà Lê Thị K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả số tiền 350.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu bà Đinh Thị Kh, ông Ngô Xuân T trả số tiền 58.000.000 đồng tiền lãi suất của số tiền 350.000.000 đồng (lãi suất là 20%/1 năm, đến nay là 10 tháng) thì ông T, bà Đinh Thị Kh chỉ đồng ý hủy hợp đồng còn vấn đề khác không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tư N trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà Lê Thị K và không bổ sung gì thêm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và các đương sự chấp hành đúng

pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng 117, 122, 123, 129, 131, 320 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai. Xử: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Khuyên và ông Ngô Xuân Thủy, bà Đinh Thị Kh vô hiệu. Ông Ngô Xuân T, bà Đinh Thị Kh phải trả cho bà Lê Thị K số tiền 350.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của bà Lê Thị K về việc trả lãi, đây là yêu cầu vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không chấp nhận.

Về án phí: Buộc ông Ngô Xuân T, bà Đinh Thị Kh chịu án phí dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú trên địa bàn C nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C.

[2] Về nội dung: Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 06/2/2021 bà Lê Thị K và ông Ngô Xuân T, bà Đinh Thị Kh, đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 583 tờ bản đồ số 8 diện tích 300m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng thì Bà Lê Thị K đã giao cho ông Ngô Xuân T, bà Đinh Thị Kh số tiền 350.000.000 đồng, theo hợp đồng thì các bên cam kết đến khoảng tháng 2 năm 2021 âm lịch thì bên mua sẽ giao trả đủ tiền cho bên bán, bên bán giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bên mua làm thủ tục chuyển nhượng. Phía nguyên đơn cho rằng khi đến thời hạn thực hiện hợp đồng phía bị đơn không thực hiện như đã cam kết là giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng, còn phía bị đơn cho rằng do phía nguyên đơn không giao đủ tiền như đã cam kết để phía bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, diện tích đất các bên chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp phát triển Việt Nam – Chi nhánh huyện C – Lâm Đồng II, đồng thời hiện nay diện tích đất này phía bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác nên về nội dung hợp đồng không thể thực hiện được.

Nhận thấy, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”. Như vậy, việc vợ chồng ông Ngô Xuân T, bà Đinh Thị Kh và bà Lê Thị K thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất, đây là hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

06/02/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, do hợp đồng vô hiệu nên cần hủy hợp đồng và xác định lỗi của các bên làm cho hợp đồng bị vô hiệu là như nhau nên chỉ buộc bị đơn là ông Ngô Xuân T, bà Đinh Thị Kh có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền 350.000.000 đồng cho bà Lê Thị K như vậy là phù hợp với quy định tại Điều 126, 131 của Bộ luật dân sự, Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình.

Đối với yêu cầu tại phiên tòa của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền 58.000.000 đồng tiền lãi suất của số tiền 350.000.000 đồng (lãi suất là 20%/1 năm, đến nay là 10 tháng). Hội đồng xét xử xét thấy đây là yêu cầu vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không xem xét.

[3] Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện về hợp đồng vô hiệu được chấp nhận và chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 117, 122, 123, 129, 131, 320, 500 của Bộ luật dân sự, Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình; Điều 12, 167, 168 của Luật đất đai.

- Áp dụng Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

1. Xử: Chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2021, giữa nguyên đơn và bị đơn.

Buộc bị đơn ông Ngô Xuân T, bà Đinh Thị Kh có nghĩa vụ liên đới phải trả lại cho bà Lê Thị K số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành án 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, Điều 7 và Điều 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.

2. Về án phí: Ông Ngô Xuân T, bà Đinh Thị Kh phải chịu 17.500.000 đồng án

phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị K số tiền 8.750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0005157 ngày 17/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

**Hứa Sơn Tùng**