

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẮK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 17/2023/DS-ST
Ngày: 06/9/2023
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẮK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Dũng;
2. Bà H Loang Ưông.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bách - Thư ký Tòa án nhân dân huyện LẮk, tỉnh ĐẮk LẮk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LẮk, tỉnh ĐẮk LẮk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 06/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện LẮk, tỉnh ĐẮk LẮk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2023/QĐXXST-DS ngày 17/8/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thế S, sinh năm 1973, địa chỉ: Buôn B, xã K, huyện L, tỉnh ĐẮk LẮk, *có mặt.*

2. *Bị đơn:* Ông Y L, sinh năm 1995, địa chỉ: Buôn A, xã K, huyện L, tỉnh ĐẮk LẮk, *có mặt.*

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà H A, sinh năm 1962, địa chỉ: Buôn A, xã K, huyện L, tỉnh ĐẮk LẮk, *có mặt.*

- Ông Đinh Văn S, sinh năm 1973, địa chỉ: Thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, *có mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thế S trình bày có nội dung như sau:

Vào ngày 27/01/2022 anh Y L có sang nhượng cho tôi diện tích đất hơn 2.000 m² với số tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), tôi đặt cọc cho anh L trước là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) số tiền còn lại khi nào anh Y L thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) cho tôi thì tôi có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền còn lại là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) cho anh Y L. Trong giấy sang nhượng có ghi bên B (ông Nguyễn Thế S) không lấy thì mất cọc, bên A (anh Y L) bán cho người thứ hai thì đền cọc gấp 02 lần, giấy sang nhượng có đóng dấu và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Krông Nô. Cho đến nay anh Y L không thực hiện như đã cam kết theo thỏa thuận giữa các bên.

Ngày 06/04/2023 tôi nộp đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu anh Y L trả tiền cọc cho tôi số tiền là 80.000.000 đồng nhưng sau đó tôi sửa đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu ông Y L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký ngày 27/01/2022 vì hai bên đã bàn giao đất trên thực tế và tôi đã sử dụng đất đến ngày 20/02/2023 thì tôi không sử dụng được nữa vì có ông Đinh Văn S tranh chấp, ông S cho rằng diện tích đất ông đã mua từ bà H A. Theo tôi được biết, diện tích đất trên anh Y L đã bán và bàn giao đất cho ông Đinh Văn S sau khi tôi và anh Y L thực hiện việc đặt cọc việc mua bán đất. Khi mua đất với anh Y L thì tôi có biết đất đã có quyền sử dụng đất nhưng đứng tên mẹ anh Y L là bà H A và anh Y L đã gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phôi cho tôi biết khi thực hiện mua bán đặt cọc thì bà H A biết và đồng ý để anh Y L bán đất cho tôi nhưng không ký vào giấy sang nhượng đất rẫy mà tôi và anh L đã thực hiện vào ngày 27/01/2022. Sau đó đến tháng 04/2022 Ủy ban xã Krông Nô đã xác nhận sự việc mua bán đất nói trên giữa tôi và anh Y L, còn đối với ý kiến anh Y L về việc trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc thì tôi không đồng ý. Nếu hợp đồng mua bán đất giữa tôi với anh Y L vô hiệu thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra thì tôi không có yêu cầu gì khác.

* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn anh Y L trình bày có nội dung như sau:

Vào ngày 27/01/2022 tôi và ông Nguyễn Thế S có ký hợp đồng về việc sang nhượng đất rẫy. Theo hợp đồng tôi bán cho ông S diện tích hơn 2.000 m², giá chuyển nhượng đất là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), thửa đất thuộc buôn L, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Ông Sơn đã đặt cọc cho tôi số tiền là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Hai bên cam kết khi nào tôi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S thì ông S giao đủ số tiền còn lại 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) cho tôi. Khi thực hiện việc mua bán sang nhượng hai bên có lập giấy sang nhượng viết tay, nội dung do tôi viết và hai bên cùng ký xác nhận sự việc chuyển nhượng này. Nhưng cho đến nay tôi chưa thực hiện các thủ tục để sang tên được cho ông S vì 2.000 m² đất nói trên sau khi bán cho ông S thì tôi tiếp tục bán cho ông Đinh Văn S nhưng người ký giấy tờ bán là mẹ tôi bà H A. Khi ký hợp đồng mua bán đất với ông S thì thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất là mẹ tôi bà H A, khi tôi bán đất cho ông S thì mẹ tôi vẫn đồng ý cho tôi thực hiện việc mua bán này nhưng không có giấy ủy quyền gì.

Nay ông Nguyễn Thế S khởi kiện yêu cầu tôi tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký ngày 27/01/2022 thì tôi không đồng ý vì thửa đất trên mẹ tôi bà H A đã chuyển nhượng cho ông Đinh Văn S từ ngày 13/07/2022. Nếu hợp đồng mua bán đất giữa tôi với ông S vô hiệu thì tôi đồng ý trả số tiền đã nhận cọc là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) và phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), tổng số tiền là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) cho ông S nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên tôi đề nghị ông S cho tôi trả với thời hạn như sau:

Lần 1: Tháng 01/2024 trả 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng)

Lần 2: Tháng 01/2025 trả 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng)

Lần 3: Tháng 01/2026 trả 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng)

Lần 4: Tháng 01/2027 trả 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng)

Ngoài ra tôi không còn yêu cầu gì khác.

* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H A trình bày có nội dung như sau:

Ngày 27/01/2022, anh Y L con trai tôi có thỏa thuận bán cho ông Nguyễn Thế S diện tích đất 2.260 m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 tại buôn L, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk với giá tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Ông S đã đặt cọc trước số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu đồng) cho anh Y L, còn 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) thì khi nào anh Y L thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S thì ông S sẽ giao đủ số tiền còn lại. Hai bên đã bàn giao đất cho ông S sử dụng, nhưng không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S vì đang thế chấp ở ngân hàng.

Khi anh Y L bán đất cho ông S thì tôi có biết và đồng ý cho anh Y L bán đất nhưng tiền thì anh Y L nhận và sử dụng, tôi không nhận tiền của ông S. Khoảng tháng 07/2022 tôi đã bán toàn bộ diện tích đất rẫy nói trên cho ông Đinh Văn S với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), trong đó có cả diện tích đất diện tích 2.260 m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 mà trước đó anh Y L đã thỏa thuận bán cho ông S, hiện tại diện tích đất trên đang do ông S sử dụng. Nay ông S khởi kiện anh Y L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thực hiện và ký kết vào ngày 27/01/2022 theo “giấy sang nhượng đất rẫy” thì tôi không đồng ý. Nếu hợp đồng mua bán đất giữa ông S với anh Y L vô hiệu thì tôi đồng ý cùng với anh Y L trả lại tiền cọc 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) cho ông S thay cho anh Y L nhưng xin trả dần. Ngoài ra tôi không yêu cầu gì.

* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn S trình bày có nội dung như sau:

Tháng 05/2022, tôi có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất rẫy tại buôn L, xã K, huyện L với bà H A. Theo thỏa thuận, bà H A chuyển nhượng cho tôi tổng diện tích đất rẫy hơn 6.000 m², với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), tôi đã giao cho bà H A số tiền là 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng). Đến tháng 7 năm 2022 bà H A đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.260 m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 tại buôn L, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk cho tôi, với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Các thủ tục chuyển nhượng tôi và bà H A đã hoàn thành và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật thay đổi quyền sở hữu cho tôi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Lắk cấp ngày 11/10/1999. Sau khi mua đất xong thì hai bên đã thực hiện bàn giao đất trên thực tế và tôi sử dụng từ đó cho đến nay. Khi mua đất thì đất của bà H A đã trồng cây cà phê, sau này tôi phá bỏ cây cà phê và hiện nay tôi trồng cây dâu nuôi tằm sau khi Tòa án vào xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Khi tôi mua đất của bà H A nói trên thì tôi không biết và bà H A cũng không nói cho tôi là diện tích đất nói trên đã được ông Nguyễn Thế S mua trước đó với anh Y L và khi tôi sử dụng đất thì anh Y L và ông S không có tranh chấp gì với tôi. Hiện tại, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chuyển nhượng từ bà H A tôi đang giữ và chưa thế chấp bất kỳ Ngân hàng hay tổ chức nào. Nay ông S khởi kiện anh Y L về việc yêu cầu anh Y L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký ngày 27/01/2022 giữa anh Y L với ông Nguyễn Thế S đối với diện tích 2.260 m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 tại buôn L, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk thì tôi không đồng ý, vì tôi nhận chuyển nhượng đất từ bà H A và diện tích đất này tôi đã sử dụng từ tháng 7 năm 2022 đến nay ông S và anh Y L không có ý kiến hay tranh chấp gì. Nếu hợp đồng mua bán đất giữa ông S với anh Y L vô hiệu thì việc đặt cọc tiền và nhận cọc giữa ông S và anh Y L thì tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Ngoài ra tôi không còn yêu cầu gì khác.

* Qua xác minh tại Văn phòng Đăng ký Đất đai Chi nhánh huyện Lắk có nội dung:

Thửa đất 123, tờ bản đồ số 05 diện tích 5.800m² và thửa đất số 02 tờ bản đồ số 05 diện tích 2.260m² tại xã Krông Nô, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk đã được Ủy ban nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 047204 cho hộ bà H T vào ngày 21/12/1999.

- Đến ngày 31/05/2018 đã chuyển nhượng lại cho bà H A, sinh năm 1962, địa chỉ: Buôn A, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

- Ngày 09/08/2022 bà H A đã chuyển nhượng lại cho ông Đinh Văn S, sinh năm 1973, địa chỉ: Thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Từ ngày 09/08/2022 đến nay, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 với diện tích 2.260m² tại xã Krông Nô, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk vẫn do ông Đinh Văn S là chủ sở hữu.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Thẩm quyền thụ lý vụ án: Đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vấn đề thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu: Thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và cho Viện kiểm sát đúng theo quy định tại Điều 170 đến Điều 175, Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết là HĐXX), Thư ký phiên tòa và của 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 chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do là thực hiện chưa đúng nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Thế S và anh Y L là không đúng quy định của pháp luật, anh Y L không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H A, vì đất đã được nhà nước công nhận cho bà H A nên khi viết giấy chuyển nhượng đã ghi nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng, bị đơn là bên chuyển nhượng, đồng thời cũng là người nhận tiền cọc chuyển nhượng theo thỏa thuận với số tiền 80.000.000 đồng.

“Giấy sang nhượng đất rẫy” có nội dung phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Qua đó có đủ căn cứ xác định có việc chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.260 m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 tại buôn L, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được UBND huyện Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/1999 đứng tên bà H T, ngày 31/5/2018 bà H A nhận chuyển nhượng lại. Tuy nhiên giao dịch chuyển nhượng nói trên chỉ thực hiện bằng giấy viết tay mà không thông qua công chứng hay chứng thực tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền. Mặt khác các bên đều thừa nhận đất mà nguyên đơn và bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng là đất của bà H A nên vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như hình thức của văn bản, do đó giao dịch chuyển nhượng này bị vô hiệu. Đề nghị HĐXX áp dụng các điều 188; 191; 203 luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; các điều 122, 129, 131, 408, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký ngày 27/01/2022, đề nghị tuyên giao dịch chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế S và anh Y L theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” vào ngày 27/01/2022 là vô hiệu. Buộc anh Y L phải trả lại cho ông S số tiền đã nhận cọc là 80.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của anh Y L đồng ý chấp nhận trả cho ông S số tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng. Đối với diện tích đất 2.660m² hiện nay ông Sơn không quản lý sử dụng nên việc trả lại không xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; lời trình bày của những người tham gia tố tụng, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Thế S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” vào ngày 27/01/2022 giữa bên chuyển nhượng là anh Y L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thế S. HĐXX xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cư trú tại, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk nên Tòa án nhân dân huyện Lắk căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn Sửu đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt ông Sửu.

[3] Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa đương sự có mặt không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm. Do đó HĐXX sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và đương sự giao nộp có lưu trong hồ sơ vụ án. Tại phiên tòa HĐXX đã tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự để thỏa thuận và thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nhưng các đương sự vẫn không thống nhất được. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 27/01/2022 giữa ông Nguyễn Thế S và anh Y L có thỏa thuận là anh Y L chuyển nhượng cho ông S diện tích đất 2.260m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ủy ban nhân dân huyện Lắk cấp số P 047204 ngày 21/12/1999 đứng tên bà H T, (ngày 31/5/2018 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lắk cập nhật, thay đổi chủ sở hữu cho bà H A) với giá 120.000.000 đồng, anh Y L đã nhận tiền cọc từ ông S 80.000.000 đồng, số tiền còn lại 40.000.000 đồng khi nào anh Y L thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) cho ông S thì ông S có trách nhiệm thanh toán đủ. Khi thực hiện việc chuyển nhượng, các bên viết bằng tay nội dung là “giấy sang nhượng đất rẫy” có nội dung bên chuyển nhượng là anh Y L và bên nhận chuyển nhượng là ông S.

[4.1] Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H A đều thừa nhận diện tích đất mà hai bên chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu cho bà H A, bà H A mới là người có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.260m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 5. Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng thì bà H A có biết và đồng ý cho anh Y L thực hiện việc chuyển nhượng đất nhưng không có văn bản ủy quyền gì và nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác sau khi ông S và anh Y L thực hiện việc chuyển nhượng đất bằng giấy ghi tay vào tháng 01/2022 thì đến tháng 7/2022 thì bà H A đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 2.260m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 5 cho ông Đinh Văn S, các thủ tục chuyển nhượng được thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các bên đã giao đất trên thực tế cho ông S quản lý và sử dụng từ đó cho đến nay.

[4.2] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xác định anh Y L thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Sơn vào ngày 27/01/2022 theo “giấy sang nhượng đất rẫy” đối với diện tích đất 2.260m², thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 là trái pháp luật, bởi lẽ nguồn gốc diện tích đất mà anh Y L chuyển nhượng cho ông S đã được Ủy ban nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H T vào ngày 21/12/1999 và ngày 31/5/2018 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà H A do chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số P 047204 ngày 21/12/1999. Căn cứ Điều 188 và 191 luật Đất đai năm 2013 thì người được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên chỉ là bà H A chứ anh Y L không có quyền chuyển nhượng, bản thân bà H A không ủy quyền bằng văn bản gì đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho anh Y L. Mặt khác việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật đất đai thì phải nộp hồ sơ và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng hai bên chuyển nhượng chỉ thực hiện viết giấy tay mà không thông qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không tuân thủ quy định về hình thức của giao dịch dân sự này nên giao dịch này không thể tiếp tục thực hiện. Do đó áp dụng vào các Điều 188, 191 luật Đất đai năm 2013; Điều 122, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 27/01/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

[5] Đối với hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

[5.1] Xét lỗi do giao dịch dân sự bị vô hiệu: Đối với anh Y L biết diện tích đất chuyển nhượng cho ông S là đất đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà H A, anh Y L là người không có quyền thực hiện việc chuyển nhượng đất, bà H A không có văn bản ủy quyền gì cho anh Y L thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông S, nhưng anh Y L vẫn cố tình thực hiện giao dịch chuyển nhượng 2.260m² cho ông S với giá 120.000.000 đồng. Đối với ông Nguyễn Thế S trước khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất với anh Y L cũng biết diện tích đất chuyển nhượng đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà H A, anh Y L là

người không có quyền chuyển nhượng diện tích đất nêu trên nhưng vẫn cố tình nhận chuyển nhượng và trả tiền cọc cho anh Y L. Như vậy giao dịch dân sự đối với việc chuyển quyền sử dụng đất ngày 27/01/2022 bị vô hiệu là do lỗi của cả anh Y L và của ông S, xét mức độ lỗi của mỗi bên như nhau nên đều phải chịu ½ trách nhiệm bồi thường và các chi phí khác..

[5.2] Về bồi thường thiệt hại: Số tiền chuyển quyền sử dụng đất giữa anh Y L và ông S là 120.000.000 đồng, theo giá trị thị trường tại thời điểm định giá ngày 09/6/2023 Hội đồng định giá xác định diện tích đất 2.260 m² có giá 90.400.000 đồng (giá trung bình 40.000.000 đồng/1.000m²) Do giá của Hội đồng định giá thấp hơn giá chuyển nhượng nên anh Y L không phải chịu bồi thường về sự chênh lệch giá. Tuy nhiên trong nội dung của hợp đồng chuyển nhượng và trên thực tế các bên thỏa thuận nội dung là “Bên A có bán bên thứ ba thì sẽ đền gấp đôi 02 lần cọc”; quá trình giải quyết vụ án anh Y L cũng đã thừa nhận anh là người chuyển nhượng đất cho ông S và nhận tiền còn bà H A chỉ là người ký xác nhận các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng nên anh tự nguyện chịu tiền phạt cọc cho ông S số tiền là 80.000.000 đồng, HĐXX xét thấy sự tự nguyện này không bị ép buộc, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, phù hợp với việc cam kết, mua bán, chuyển nhượng đối với đất đai tại địa phương nên cần chấp nhận sự tự nguyện này. Như vậy, áp dụng Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 buộc anh Y L phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thế S số tiền đã nhận cọc là 80.000.000 đồng; tiền bồi thường tiền phạt cọc 80.000.000 đồng, tổng cộng là 160.000.000 đồng.

[5.3] Đối với diện tích đất 2.260 m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại buôn L, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk hiện nay đã được bà H A ký chuyển nhượng cho ông Đinh Văn S, trên thực tế ông S là người đang quản lý và sử dụng nên không xem xét việc giao trả lại đất khi giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 27/01/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu.

[6] Đối với phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa HĐXX xét thấy là phù hợp nên chấp nhận.

[7] Về án phí và tạm ứng án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 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 và danh mục án phí lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết xác định như sau:

[7.1] Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Thế Sơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, được khấu trừ 4.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0020969 ngày 18/4/2023. Nguyên đơn được nhận lại 3.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7.2] Bị đơn phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền cho nguyên đơn nhưng là người đồng bào dân tộc thiểu số cư trú tại xã có điều kiện, kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn toàn bộ tiền án

phí 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.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Giao dịch dân sự bị vô hiệu là do lỗi của các bên như nhau nên nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu ½ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự với số tiền đã chi là 4.400.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi ngày 09/6/2023. Do đó buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 144; 147; 157; 165; 203; 220; 227; 228; 235; 266 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ các điều 188; 191; 203 luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ các điều 122, 129, 131, 408, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế S về việc buộc bị đơn anh Y L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất rẫy” vào ngày 27/01/2022.

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất rẫy” ngày 27/01/2022 giữa ông Nguyễn Thế S với anh Y L vô hiệu.

- Buộc anh Y L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thế S số tiền cọc đã nhận là 80.000.000 đồng (*tám mươi triệu đồng*) và tiền tự nguyện bồi thường tiền phạt cọc 80.000.000 đồng (*tám mươi triệu đồng*). Tổng cộng là 160.000.000 đồng (*một trăm sáu mươi triệu đồng*).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải chịu thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí và tạm ứng án phí:

- Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Thế S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, được khấu trừ 4.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lăk, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0020969 ngày 18/4/2023. Nguyên đơn được nhận lại 3.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn anh Y L vì thuộc trường hợp là người đồng bào dân tộc thiểu số cư trú tại xã có điều kiện, kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu 2.200.000 đồng (*hai triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi ngày 09/6/2023. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn 2.200.000 đồng (*hai triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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, Điều 7 và Điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Văn Công Cường