TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG NĂNG** TỈNH ĐẮK LẮK	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – H phúc**

Bản án số: 23/2019/DS-ST
Ngày: 17 - 6 - 2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng
Chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG

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

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thiên Lý

Các Hội thẩm nhân dân: **1.** Ông Nguyễn Văn Lam; **2.** Ông Y Mip Niê.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Tạ Thanh Hoàng – Là thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng tham gia phiên tòa: Bà Giản Thị Chung – Kiểm sát viên (Vắng mặt).

Trong ngày 17 tháng 6 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh ĐăkLăk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2019/QĐXXST-DS ngày 02/5/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2019/QĐST-DS ngày 17/5/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H (Vắng mặt)

Nơi ĐKHKTT: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đồng Văn N (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 06/8/2018) (Có mặt).

Địa chỉ: 42 Tôn Đức Thắng, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đăk Lăk.

Bị đơn: Ông Mai Văn Th và bà Nguyễn Thị L (bà L ủy quyền cho ông Th theo Giấy ủy quyền ngày 16/10/2018) (Vắng mặt)

Trú tại: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phan D (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk

2/ Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn K, chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn T, chức vụ: Phó chủ tịch UBND thị trấn K (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thị trấn K, huyện K, tỉnh Đăk Lăk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đồng Văn N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Phan D đã ly hôn vào năm 2016 theo quyết định thuận tình ly hôn số 111 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng. Về phần tài sản mới phân chia một phần, còn thửa đất số 17a, 20, tờ bản đồ số 13, diện tích 6.710 m^2 tại tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện K, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 586902 do UBND huyện K cấp ngày 07/4/2015 cho ông Phan D và bà Nguyễn Thị Mỹ H thì hai bên chưa phân chia. Từ năm 2017 bà H đã về quê (Quảng Ngãi) sinh sống cho đến nay. Khoảng đầu năm 2018 bà H biết thửa đất trên ông D đã tự ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 17a, 20, tờ bản đồ số 13, diện tích 6.710 m^2 tại tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện K được UBND thị trấn K, huyện K chứng thực ngày 09/3/2017, chữ ký bên chuyển nhượng tên Nguyễn Thị Mỹ H không phải do bà H ký và viết tên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Th, bà L. Nay bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Năng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17a, 20, tờ bản đồ số 13, diện tích 6.710 m^2 tại tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện K giữa ông Phan D và vợ chồng ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Mai Văn Th trình bày:

Vợ chồng ông và ông Phan D, bà Nguyễn Thị Mỹ H có quan hệ là bạn bè, chơi với nhau từ lâu. Năm 2016 ông D và bà H ly hôn, về phần phân chia tài sản thì đối với thửa đất số 17a và 20, tờ bản đồ số 13, diện tích 6.710 m^2 tại thị trấn K ông D và bà H tự thỏa thuận phân chia, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vào ngày 22/9/2016 vợ chồng ông và ông Phan D có lập hợp đồng viết tay (Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất) để chuyển nhượng diện tích đất 6.710 m^2, đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 17a và 20, tờ bản đồ số 13 tại tổ dân phố 4, thị trấn K (giáp suối Krông Năng), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 586902 do UBND huyện Krông Năng cấp ngày 07/4/2015 cho ông Phan D,

bà Nguyễn Thị Mỹ H. Giá trị hợp đồng là 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng), vợ chồng ông đưa trước cho ông D 50.000.000đ. Hai bên đã bàn giao đất từ tháng 9/2016, trước khi nhận chuyển nhượng thì ông có gọi điện cho bà H, bà H nói đất đã giao cho ông D thì ông D bán cho ai là việc của ông D. Đến ngày 07/3/2017 các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng) vì trước đó ông đã Th toán trước cho ông D được 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng được soạn thảo tại UBND xã P nhưng các bên không cùng có mặt để ký tên, hợp đồng trên được Ủy ban nhân dân thị trấn K chứng thực ngày 09/3/2017. Ngày 03/4/2017 UBND huyện K đã đăng ký biến động sang tên thửa đất trên cho vợ chồng ông. Hiện nay thửa đất trên vợ chồng ông vẫn đang quản lý, sử dụng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông vẫn đang giữ, không cầm cố thế chấp cho ai. Việc bà H yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại biên bản lấy lời khai, ông Phan D trình bày: Ông thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L như ông Th trình bày, việc bà H có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không thì ông không biết. Số tiền chuyển nhượng đất ông đã dùng 180.000.000 đồng để Th toán khoản nợ chung của ông và bà H tại Ngân hàng VIB, còn số tiền 110.000.000 đồng ông đã sử dụng, không chia cho bà H. Nay bà H yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý vì số tiền chuyển nhượng đất ông dùng để Th toán cho khoản nợ chung của bà H và ông.

Tại bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị trấn K trình bày: Ngày 09/3/2017 Ủy ban nhân dân thị trấn K có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan D bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L. Thủ tục chứng thực hợp đồng tại Ủy ban được thực hiện theo quy trình một cửa, hồ sơ chứng thực được nộp tại bộ phận một cửa, bộ phận một cửa chuyển cho bộ phận chuyên môn (tư pháp) để kiểm tra tính pháp lý của hợp đồng theo quy định về chứng thực, sau đó bộ phận tư pháp trình lãnh đạo UBND ký chứng thực hợp đồng. Việc chứng thực hợp đồng giữa ông D, bà H và ông Th, bà L cũng được thực hiện theo quy trình như trên. Do đó, việc bà Nguyễn Thị Mỹ H yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan D bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L được UBND thị trấn K chứng thực ngày 09/3/2017 thì UBND thị trấn K yêu cầu

Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết tên Nguyễn Thị Mỹ H trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại kết luận giám định số 135/PC09 ngày 29/12/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh ĐắkLắk đã kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị Mỹ H dưới mục "Bên A" ở trang 3 trong "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" được Ủy ban nhân dân thị trấn K chứng thực ngày 09/3/2017 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Mỹ H trong các tài liệu mẫu so sánh *là không phải do cùng một người ký và viết ra*.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan D, bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L vô hiệu; đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng 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.

[2] Về thủ tục tố tụng: Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nên căn cứ vào quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ngày 17/6/2019 Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng có Công văn số 299/VKS-DS đề nghị Tòa án xem xét hoãn phiên tòa vì kiểm sát viên không thể tham gia phiên tòa. Tuy nhiên căn cứ vào khoản 1 Điều 232 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt kiểm sát viên.

[3] Về nội dung: Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và các tài liệu đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định:

Bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Phan D đã ly hôn theo quyết định thuận tình ly hôn số 111/2016/QĐST-HNGĐ năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng. Về phần tài sản mới phân chia một phần, còn thửa đất số 17a, 20, tờ bản đồ số 13, diện tích 6.710 m^2 tại tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện K, giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BN 586902 do UBND huyện Krông Năng cấp ngày 07/4/2015 cho ông Phan D và bà Nguyễn Thị Mỹ H thì hai bên chưa phân chia. Ngày 22/9/2016 ông D viết giấy tay chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L. Đến tháng 3/2017 các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phan D, bà Nguyễn Thị Mỹ H và bên nhận chuyển nhượng là ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L và được UBND thị trấn Krông Năng, huyện Krông Năng chứng thực ngày 09/3/2017. Nguyên đơn bà H xác định bà không biết việc chuyển nhượng này, chữ ký tên Nguyễn Thị Mỹ H trong hợp đồng chuyển nhượng không phải do bà ký và viết ra, phía bị đơn ông Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan D không xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng có phải là chữ ký của bà H hay không. Theo kết quả trưng cầu giám định đã xác định chữ ký tên Nguyễn Thị Mỹ H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất so với chữ ký trong tài liệu giám định không phải do cùng một người ký và viết ra. Như vậy, tại thời điểm ông Phan D chuyển nhượng tài sản chung của ông D và bà H thì chưa được sự đồng ý của bà H, bà H cũng không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm quy định của pháp luật về việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng theo Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, việc bà H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích quyền và nghĩa vụ của các đương sự về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, các đương sự xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về chi phí trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết: Do yêu cầu giám định của nguyên đơn bà H là có căn cứ nên bà H không phải chịu chi phí trưng cầu giám định, bị đơn phải chịu chi phí trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án dân sự không có giá ngạch.

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 147; khoản 2 Điều 161; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều luật áp dụng: các Điều 122; 127; 128; 410 và 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 33, 35 Luật Hôn nhân và gia đình.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 17a, 20, tờ bản đồ số 13, diện tích 6.710 m^2 tại tổ dân phố 4, thị trấn Krông Năng, huyện Krông Năng giữa ông Phan D, bà Nguyễn Thị Mỹ H và vợ chồng ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L được UBND thị trấn Krông Năng, huyện Krông Năng chứng thực ngày 09/3/2017 là vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên không xem xét.

- Về lệ phí giám định: Ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L phải chịu 6.160.000 đồng chi phí trưng cầu giám định, bà Nguyễn Thị Mỹ H được nhận lại số tiền 6.160.000 đồng tiền chi phí giám định sau khi thu được từ ông Mai Văn Th, bà Nguyễn Thị L.

- Về án phí: Ông Mai Văn Th và bà Nguyễn Thị L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Mỹ H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0010264 ngày 18/9/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án này được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh ĐắkLắk
- VKSND huyện Krông Năng
- THADS huyện Krông Năng
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu VT

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Thiên Lý