| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN KRÔNG NĂNG**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 60/2021/DS - ST

Ngày: 22 - 7 - 2021

*"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐĂKLĂK**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Ông Bùi Ngọc San.

*Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Nguyễn Văn Sáu và ông Lê Đăng Huấn.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Lương Công Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng tham gia phiên tòa***: Bà Lê Trịnh Xuân Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 6 và 22 tháng 7 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 182/2020/TLST- DS ngày 13 tháng 10 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2021/QĐXXST – DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Nh ( Sinh năm 1971, có mặt ).

Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- *Bị đơn:* Bà Tạ Thị Cẩm D ( Sinh năm 1982, có mặt ).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Mai Duy B (Bà H ủy quyền cho ông Bình tham gia tố tụng, ông B có mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

+ Ông Đậu Đình T ( Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Q, xã E, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Ngô Thị H.

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

( Bà H ủy quyền cho ông B tham gia tố tụng, ông B có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị S ( Có mặt).

Địa chỉ: TDP 8, Thị trấn K, huyện K Năng, tỉnh Đắk Lắk.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện K

Địa chỉ: Tổ dân phố 9, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đăng H1 - Chi cục trưởng.

( Chi cục Thi hành án dân sự có văn bản từ chối tham gia tố tụng).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**- Trong đơn khởi kiện, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Phan Thị Nh trình bày:**

Vào ngày 27/11/2017 bà nhận chuyển nhượng của bà Tạ Thị Cẩm D 01 lô đất diện tích 260m2, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 44, địa chỉ thửa đất tại thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích nói trên đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 619948 ngày 05/7/2007, mang tên Hộ ông ông Đậu Đình T và bà Tạ Thị Cẩm D. Tứ cận lô đất như sau: Phía đông giáp đường liên thôn; Phía tây giáp phần đất của ông Nguyễn Xuân H; Phía nam giáp đất nhà ông Nguyễn T; Phía bắc giáp đất của bà Trần Thị T1;

Giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận là 270.000.000đ ( Hai trăm bảy mươi triệu đồng). Sau khi thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất thì bà đã trả cho bà D tổng số tiền 120.000.000 đồng cụ thể: Lần 1 vào ngày 27/11/2017 trả 70.000.000 đồng; lần 2 vào ngày 13/2/2018 trả 50.000.000 đồng. Sau khi trả tiền lần 2 thì bà tiến hành xây dựng nhà ở, đồng thời bà và bà D tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, nhưng do ông Đậu Đình T ( Chồng cũ bà D ) không hợp tác, nên không thể thực được việc sang tên quyền sử dụng đất.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng bà D có báo cho bà biết là trong tổng diện tích đất 260m2 thì chỉ có 01 nửa là của bà D, bởi vì giữa bà D và ông T đã lập văn bản thỏa thuận giao cho bà D quản lý sử dụng đối với diện tích đất 125m2 tại thôn E, xã E. 01 nửa diện tích đất còn lại thì bà D nói là của vợ chồng ông bà Mai Duy B - Ngô Thị H, đồng thời bà D cho bà biết là vợ chồng ông B có nhờ bà D chuyển nhượng, nếu bà nhận chuyển nhượng thì bà D sẽ nói lại với bà H và ông B. Sau khi nghe bà D nói vậy thì bà đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 260m2.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà đã tiến hành xây dựng nhà ở trên đất. Do việc bà nhận chuyển nhượng đất của bà D là ngay tình và đúng thực tế, đồng thời đã nhận đất xây nhà và sử dụng ổn định từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến nay. Vì vậy bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà với bà D có hiệu lực pháp luật, yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng, hoàn tất các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà như các bên đã thỏa thuận với nhau. Bà sẽ có trách nhiệm trả cho bà D số tiền còn lại là 150.000.000đ.

Trường hợp Tòa án xác định không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và bà D có hiệu lực toàn bộ, thì bà đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa bà và bà D có hiệu lực đối với phần bà đã xây dựng nhà ở, yêu cầu bà D hoàn tất thủ tục tách thửa, sang tên cho bà, bà sẽ có trách nhiệm trả cho bà D số tiền 10.000.000đ còn thiếu. Riêng đối với phần diện tích đất mà bà đã xây nhà vượt quá ½ ( Nhà xây chiều ngang 5,1m, vượt 0,1m) thì bà và ông B sẽ tự giải quyết với nhau.

Trường hợp Tòa án xác định việc chuyển nhượng đất giữa bà và bà D là vô hiệu toàn bộ và tuyên bố giao dịch vô hiệu thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo hướng: Buộc bà D hoàn trả cho bà số tiền đã nhận của bà, cộng với tiền lãi suất theo mức lãi ngân hàng kể từ ngày bà giao tiền cho tới khi bà D hoàn trả; Buộc bà D bồi thường toàn bộ giá trị nhà và tài sản gắn liền với đất mà bà đã tạo dựng, tính bằng số tiền chi ra làm nhà từ khi làm nhà đến khi hoàn trả lại và tính lãi với mức lãi suất ngân hàng.

**- Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Tạ Thị Cẩm D trình bày:**

Bà công nhận vào ngày 27/11/2017 bà có chuyển nhượng cho bà Phan Thị Nh lô đất diện tích 260m2, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 44. Các nội dung thỏa thuận về giá

chuyển nhượng, số tiền đã thanh toán đúng như bà Nh đã trình bày. Bà công nhận đã nhận của bà Nh số tiền 120.000.000đ.

Lô đất chuyển nhượng cho bà Nh có giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Tạ Thị Cẩm D và ông Đậu Đình T ( Chồng cũ của bà D, đã ly hôn năm 2014). Khi ly hôn bà và ông T đã thỏa thuận chia mỗi người được sử dụng ½ lô đất, việc phân chia do hai người tự lập văn bản và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E, nhưng bà và ông T chưa làm thủ tục để tách thửa theo quy định của pháp luật và cũng không xác định phần đất mà mỗi người được quyền sử dụng thuộc vị trí nào. Khi thỏa thuận phân chia đất thì ông T báo cho bà biết ½ diện tích đất thuộc quyền sử dụng là của ông Mai Duy B. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Nh thì bà có hỏi ý kiến của ông B và ông B đồng ý để bà chuyển nhượng phần đất thuộc quyền sử dụng của ông B với giá 140.000.000đ. Do có sự đồng ý của ông B nên bà đã chuyển nhượng toàn bộ lô đất cho bà Nh với giá 270.000.000đ, trong đó phần đất của bà có giá 130.000.000đ, phần đất của ông B có giá 140.000.000đ. Bà Nh trả cho bà 120.000.000đ. Hiện nay bà Nh còn nợ lại phần của bà 10.000.000đ và nợ 140.000.000đ thuộc phần đất của vợ chồng ông B. Sau khi thỏa thuận bà và bà Nh đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, nhưng do ông Đậu Đình T không hợp tác, nên không thể thực được việc sang tên quyền sử dụng đất.

Năm 2019 bà mang giấy chứng nhận QSD đất tín chấp cho bà Nguyễn Thị S để vay tiền, nhưng không trả được nợ, không lấy được giấy chứng nhận QSD đất về, nên không thể làm thủ tục sang tên QSD đất cho bà Nh. Hiện bà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và Nh có hiệu lực pháp luật, bà đề nghị gia hạn thêm thời gian để thu xếp làm thủ tục sang tên QSD đất cho bà Nh.

**- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Duy B trình bày:**

Lô đất mà bà D chuyển nhượng cho bà Nh có ½ thuộc quyền sử dụng của ông, bởi vì nguồn gốc lô đất là do gia đình ông nhận chuyển nhượng chung với vợ chồng bà D. Mặc dù nhận chuyển nhượng chung, nhưng tất cả các giấy tờ chuyển nhượng và sang tên QSD đất đều do ông T và bà D đứng tên. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà D với bà Nh ông không được biết. Vì vậy hiện nay ông có yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị Cẩm D và bà Phan Thị Nh vô hiệu ½; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đối với ½ lô đất diện tích 260m2 mà hiện nay bà Nh đang quản lý, sử dụng.

**- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đậu Đình T trình bày:**

Ông với bà Tạ Thị Cẩm D trước đây là vợ chồng. Ông công nhận lô đất mà bà D đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phan Thị Nh là lô đất mà ông và bà D đã được cấp quyền sử dụng đất năm 2007. Năm 2015 ông và bà D đã lập văn bản thỏa thuận mỗi người được quyền sử dụng ½ lô đất, có xác nhận của UBND xã E, nhưng ông và bà D chưa làm thủ tục tách thửa theo quy định của luật đất đai. Mặc dù đứng tên ông và bà D, tuy nhiên trên thực tế thì lô đất trên do ông và bà D với vợ chồng ông Mai Duy B nhận chuyển nhượng chung, khi ly hôn ông và bà D đã thỏa thuận chia ½ diện tích đất cho bà D, phần còn lại thuộc quyền sử dụng của ông, nhưng thực tế là của vợ chồng ông B.

Khi bà D chuyển nhượng đất cho bà Nh thì ông không được biết. Khi bà Nh tiến hành làm nhà thì ông mới biết, nhưng ông không có ý kiến gì, bởi vì thấy bà Nh chỉ xây dựng nhà trên một phần diện tích đất, nên ông nghĩ là bà D chỉ chuyển nhượng cho bà Nh phần đất của bà D. Do việc thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa ông với bà D là chưa rõ ràng, việc bà D chuyển nhượng đất cho bà Nh, sau đó lại mang giấy chứng nhận QSD đất đi tín chấp để vay tiền mà không có sự đồng ý của ông là hoàn toàn trái pháp luật. Vì vậy ông đề nghị các bên liên quan trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông, để ông và bà D làm thủ tục phân chia theo quy định của pháp luật.

**- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày:**

Năm 2019 bà cho bà Tạ Thị Cẩm D và chồng là Nguyễn Đức L vay số tiền 170.000.000đ. Khi vay tiền bà D và ông L có tín chấp cho bà 01 giấy chứng nhận QSD đất số AK 619948 mang tên Đậu Đình T và Tạ Thị Cẩm D. Do bà D và ông L không trả được nợ nên bà đã khởi kiện tại Tòa án, Tòa án đã xét xử buộc bà D và ông L phải trả cho bà số tiền gốc + lãi là 215.490.000đ. Khi bản án có hiệu lực do bà D và ông L không tự nguyện thi hành, nên bà đã có đơn yêu cầu Thi hành án. Giấy chứng nhận QSD đất số AK 619948 hiện nay bà đang giữ. Bà đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho bà khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà Nh với bà D.

**- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng ông Phan Văn Đ trình bày:** Ông là anh trai bà Phan Thị Nh. Vào ngày 27/11/2017 ông có đứng ra đặt cọc cho bà D số tiền 70.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông chỉ là người giao tiền cho bà D thay bà Nh, do hôm đó bà Nh bận việc gia đình. Tiền đặt cọc không phải là tiền của ông và ông cũng không tham gia việc chuyển nhượng đất. Do không liên quan đến việc chuyển nhượng đất nên ông từ chối tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, mà chỉ yêu cầu Tòa án triệu tập ông tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng.

***Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản có tranh chấp, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá cụ thể như sau:***

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Lô đất tranh chấp có diện tích 260m2, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 44, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất số AK 619948 ngày 05/12/2007, mang tên Hộ ông Đậu Đình T và bà Tạ Thị Cẩm D, lô đất có vị trí tứ cận: Đông giáp đường liên thôn, Tây và Nam giáp đất ông Nguyễn Xuân H, Bắc giáp đất bà Trần Thị T. Tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 nhà xây cấp 4 diện tích 86,7m2 xây dựng năm 2018; 01 mái che hiên trước khung sắt lợp tôn diện tích 25,5m2, 01 giếng nước sâu 26m; 06 cây bơ, 01 cây hồng xiêm và 01 cây ổi. Các tài sản gắn liền với đất do bà Phan Thị Nh tạo dựng.

- Kết quả định giá:

+ Giá trị quyền sử dụng đất: Giá theo khung giá quy định của UBND tỉnh Đăk Lăk: 18.380.000đ; Giá theo giá thị trường tại thời điểm định giá: 300.000.000đ.

+ Giá trị tài sản gắn liền với đất: Nhà ở: Giá trị còn lại: 129.215.659đ; mái che: 1.449.420đ; giếng nước: 20.699.000đ; Cây trồng: 06 cây bơ, 01 cây hồng xiêm và 01 cây ổi có tổng giá trị là 1.000.000đ. Tổng giá trị tài sản gắn liền với đất: 152.364.579đ

***Tại phần tranh luận, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và về nội dung:***

- Về Tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và đúng các quy định của bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa các đương sự tuân thủ nội quy phiên tòa và sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa.

- Về nội dung:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Nh và bà Tạ Thị Cẩm D vô hiệu một phần, công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà bà Nh đã xây dựng nhà kiên cố cho bà Nh.

+ Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Mai Duy B và bà Ngô Thị H không cung cấp được chứng cứ thể hiện ông bà được quyền sử dụng ½ lô đất tranh chấp, tương đương diện tích 130m2. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mai Duy B.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

**[ 1 ]. Về thủ tục tố tụng:**

Căn cứ vào các tài liệu đã thu thập thì tài sản đang có tranh chấp trong vụ án đang bị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Krông Năng phong tỏa để đảm bảo việc thi hành án. Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định Cơ quan Thi hành án dân sự huyện K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án và đã có thông báo tham gia tố tụng. Tuy nhiên Cơ quan Thi hành án dân sự huyện K đã có văn bản từ chối tham gia tố tụng. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 227, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

**[ 2 ]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Căn cứ vào các tài liệu đã thu thập và ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, thấy rằng: Trong các lần bà Nh và bà D xác lập giao dịch chuyển nhượng đất thì các giấy tờ đều ghi là "Giấy đặt cọc". Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận tại các giấy tờ trên đều thể hiện hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng đất, số tiền bà Nh giao cho bà D là một phần của giá trị đất chuyển nhượng theo thỏa thuận. Mặt khác, sau khi thực hiện việc giao nhận tiền thì bên giao tiền đã nhận tài sản là quyền sử dụng đất và làm nhà ở ổn định cho đến nay. Do các bên không thực hiện được đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật. Như vậy, HĐXX xác định tranh chấp giữa bà Phan Thị Nh và bà Tạ Thị Cẩm D là Tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và Điều 500 BLDS, đơn khởi kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

**[ 3 ]. Về nội dung tranh chấp:**

**[ 3.1 ]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:** Bà Phan Thị Nh yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/11/2017 giữa bà Nh với bà Tạ Thị Cẩm D đối với lô đất diện tích 260m2, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 44 có hiệu lực toàn bộ hoặc một phần, HĐXX xét thấy:

+ Về hình thức hợp đồng: Theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai và Điều 502 Bộ luật dân sự, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Bà Nh và bà D sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thì chỉ viết giấy tay với nhau, không làm thủ tục công chứng, chứng thực theo quy

định của pháp luật. Giá trị của hợp đồng chưa thực hiện được ½. Vì vậy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nh và bà D đã vi phạm về mặt hình thức.

+ Về nội dung hợp đồng: Căn cứ vào lời khai của các đương sự tại phiên tòa và các tại liệu đã thu thập được đã có cơ sở để xác định:

Lô đất diện tích 260m2, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 44 đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 619948 ngày 05/7/2007, mang tên Hộ ông Đậu Đình T và bà Tạ Thị Cẩm D. Ông T và bà D ly hôn năm 2014, theo trình bày của bà D thì lô đất trên ông T và bà D đã tự chia mỗi người ½ và có xác nhận của UBND xã E. Tuy nhiên, tại nội dung văn bản thỏa thuận chia tài sản giữa ông T và bà D không có phần nào thể hiện việc ông T và bà D thỏa thuận chia lô đất 260m2, cũng không có phần nào xác định vị trí, diện tích phần đất các bên được sử dụng. Mặt khác các bên cũng chưa làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật. Như vậy, HĐXX xác định lô đất nêu trên hiện đang là tài sản chung hợp nhất của bà D và ông T.

Bà D cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà Nh ½ lô đất. Tuy nhiên, chưa có căn cứ nào để xác định ½ diện tích lô đất là thuộc quyền sử dụng của bà D. Mặt khác, tại các tài liệu do các đương sự cung cấp đều thể hiện bà D thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ lô đất 260m2 cho bà Nh và thực tế hiện nay bà Nh đang quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất. Nội dung thỏa thuận giữa bà D và bà Nh không có sự đồng ý của ông T. Việc bà D định đoạt tài sản mà không có sự đồng ý của đồng sở hữu tài sản là đã vi phạm quy định điều kiện về định đoạt tài sản chung theo quy định tại Điều 218 BLDS. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nh với bà D đã vi phạm về mặt nội dung ngay từ khi xác lập.

Do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nh và bà D đã vi phạm cả về hình thức và nội dung. Mặt khác, lô đất có tranh chấp hiện nay đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện K phong tỏa phần quyền sử dụng, sở hữu của bà D, để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bà D tại 01 bản án khác đã có hiệu lực pháp luật theo yêu cầu của người được thi hành án là bà Nguyễn Thị S. Vì vậy, mặc dù nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực, bị đơn đồng ý với ý kiến của nguyên đơn, nhưng HĐXX xác định hợp đồng vô hiệu toàn bộ, vì lý do vi phạm về hình thức và nội dung và đối tượng của hợp đồng đang bị phong tỏa để đảm bảo việc Thi hành án.

- Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh với bà D là vô hiệu nên cần buộc hai bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Buộc bà Nh trả lại cho bà D toàn bộ lô đất 260m2, buộc bà D trả lại cho bà Nh số tiền 120.000.000đ.

- Về xác định lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu, thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại:

+ Về lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án cả bà Nh bà bà D đều xác định khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì bà D đã thông báo cho bà Nh biết là bà D chỉ được quyền sử dụng ½ lô đất, nhưng cả hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà không có sự đồng ý của đồng sở hữu tài sản là ông Đậu Đình T; việc chuyển nhượng đất không được hai bên công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Đối với bà D ngoài các lỗi nêu trên còn có lỗi là mặc dù đã thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Nh nhưng lại tín chấp giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền.

HĐXX xác định lỗi của bà D là 70%, lỗi của bà Nh là 30%.

+ Về xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: HĐXX xác định mức chênh lệch giá trị tài sản tại thời điểm xác lập hợp đồng so với giá trị tài sản theo mức giá thị trường tại thời điểm xét xử để tính mức thiệt hại. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nh với bà D đối với quyền sử dụng đất 260m2 tại thời điểm xác lập do hai bên thỏa thuận là 270.000.000 đồng, giá thị trường tại thời điểm xét xử là 300.000.000 đồng. Thiệt hại xảy ra trong trường hợp này là chênh lệch giá trị tài sản tại thời điểm giao dịch và tại thời điểm xét xử, cụ thể: 300.000.000đ - 270.000.000đ = 30.000.000đ

Bà Nh đã trả được 120.000.000đ/270.000.000đ = 44,444%. Như vậy, phần giá trị tăng thêm tương ứng với số tiền mà bà Nh đã thanh toán là: 30.000.000đ x 44,444% = 13.333.000đ.

Do xác định bà D có lỗi 70% trong việc dẫn tới hợp đồng vô hiệu nên bà D phải chịu 70% thiệt hại. Như vậy bà D phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà Nh 70% giá trị tài sản tăng thêm là 13.333.000 x 70% = 9.331.000đ.

+ Về nghĩa vụ hoàn trả giá trị công trình xây dựng trên đất: Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà Nh đã tiến hành xây dựng nhà ở và công trình kiên cố trên đất, giá trị tài sản gắn liền với đất tại thời điểm xét xử là 152.364.579đ. Bà Nh trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận đất từ bà D, nên bà Nh có trách nhiệm trả lại đất cho bà D. Bà D phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ giá trị nhà ở và công trình xây dựng cho bà Nh.

Đối với ý kiến của bà Nh về việc yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền đã trả và tiền xây dựng công trình trên đất: Yêu cầu này là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

**[ 3. 2 ]. Xét yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

Ông Mai Duy B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà D với bà Nh vô hiệu ½ và yêu cầu Tòa án công nhận QSD đất của ông đối với ½ lô đất, HĐXX xét thấy: Mặc dù cả ông B, ông T và bà D đều cho rằng lô đất hiện có tranh chấp là do 02 gia đình ( Vợ chồng ông B và vợ chồng ông T ) nhận chuyển nhượng chung. Tuy nhiên ngoài lời trình bày thì các đương sự đều không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh lô đất trên thuộc quyền sử dụng chung của các đương sự, mặc dù Tòa án đã có yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh. Vì vậy, xét không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông B. Mặt khác, do xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nh và bà D là vô hiệu, bà Nh trả lại đất cho bà D, nên sau khi án có hiệu lực thì giữa ông T, bà D và vợ chồng ông B có quyền tự thỏa thuận để thực hiện thủ tục tách thửa, chia QSD đất theo quy định của pháp luật.

**[ 4 ].** Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là không có cơ sở để chấp nhận.

***** Từ những phân tích nêu trên, HĐXX thấy rằng cần căn cứ vào các Điều 167, 188 Luật đất đai; các Điều 122, 123, 129, 131, 407, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự để:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Nh với bà Tạ Thị Cẩm D vô hiệu toàn bộ; buộc bà Nh giao lại cho bà D lô đất 260m2 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, buộc bà D phải hoàn trả cho bà Nh số tiền 120.000.000đ đồng, buộc bà D bồi thường cho bà Nh số tiền giá trị tăng thêm là 9.331.000đ; bồi thường giá trị công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất là 152.364.579đ.

Tổng số tiền bà D phải hoàn trả và bồi thường cho bà Nh là 281.695.579đ.

- Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Mai Duy B.

**[ 5 ] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng**: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

**[ 6 ] Về nghĩa vụ chịu án phí**:

- Do yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch do phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho nguyên đơn. Số tiền án phí có giá ngạch phải chịu là 281.695.579đ x 5% = 14.084.778đ.

**Vì các lẽ trên;**

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166 và 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 167, 188, Luật đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 129, 131, 407, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Nh về việc: "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật".

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ( Giấy đặt cọc chuyển nhượng đất lập ngày 27/11/2017 + Giấy đặt cọc tiền và chuyển nhượng đất lập ngày 13/2/2018 ) giữa bà Phan Thị Nh với bà Tạ Thị Cẩm D vô hiệu toàn bộ.

- Buộc bà Phan Thị Nh trả lại cho bà Tạ Thị Cẩm D lô đất diện tích 260m2, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 44, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất số AK 619948 ngày 05/12/2007, mang tên Hộ ông Đậu Đình T và bà Tạ Thị Cẩm D (Lô đất có vị trí tứ cận: Đông giáp đường liên thôn, Tây và Nam giáp đất ông Nguyễn Xuân H, Bắc giáp đất bà Trần Thị T). Bà D được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với lô đất do bà Nh trả, gồm: 01 nhà xây cấp 4 diện tích 86,7m2; 01 mái che hiên trước khung sắt lợp tôn diện tích 25,5m2, 01 giếng nước sâu 26m; 06 cây bơ, 01 cây hồng xiêm và 01 cây ổi.

- Buộc bà Tạ Thị Cẩm D phải hoàn trả và bồi thường cho bà Phan Thị Nh số tiền là 281.695.579đ (Hai trăm tám mươi mốt triệu sáu trăm chín mươi lăm ngàn năm trăm bảy mươi chín đồng), bao gồm: Tiền hoàn trả do hợp đồng vô hiệu là 120.000.000 đồng, tiền bồi thường do lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu là 161.965.579 đồng ( Giá trị nhà, cây trồng vật kiến trúc là 152.364.579đ; giá đất trị tăng thêm là 9.331.000đ).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với khoản tiền phải thi hành khi người được thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án.

2. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Mai Duy B về việc: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Phan Thị Nh với bà Tạ Thị Cẩm D vô hiệu một phần" và "Yêu cầu yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất" đối với ½ lô đất diện tích 260m2, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 44 đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 619948 ngày 05/7/2007.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Phan Thị Nh phải chịu 2.200.000đ ( Hai triệu hai trăm ngàn đồng, được khấu trừ vào số tiền 2.200.000đ đã nộp tạm ứng.

4. Về án phí:

Bà Phan Thị Nh  phải nộp 300.000đ ( Ba trăm ngàn đồng ), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0009385 ngày 01/10/2020.

Bà Tạ Thị Cẩm D phải nộp 14.084.778đ ( Mười mười bốn triệu không trăm tám mươi tư ngàn bảy trăm bảy mươi tám đồng ) án phí dân sự có giá ngạch.

Ông Mai Duy B phải nộp 300.000đ ( Ba trăm ngàn đồng ) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0015123 ngày 23/12/2020.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 là ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

*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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***
*-TAND tỉnh Đắk Lắk;*
*- VKSND huyện Krông Năng;*
*- THADS huyện Krông Năng;*
*- Đương sự;*
*- Lưu hồ sơ, VP.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**( Đã ký )**

**Bùi Ngọc San**