TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SA ĐÉC** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 30/2022/DS-ST Ngày: 27/7/2022 "V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng vay"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hai

2. Ông Lê Nguyễn Minh Tùng

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Huỳnh Hoàng Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Tiến Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2021/TLST-DS, ngày 02 tháng 4 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng vay" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Kim L, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số D H, khóm B, phường B, thành phố S, Đồng Tháp

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Minh T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long *(Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2021)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hồ Mỹ S, Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Bị đơn: Ông Trần Minh M, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số B H, khóm D, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn T1, Văn phòng luật sư Nguyễn Văn T1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thị Thu P, sinh năm 1970;

Ủy quyền cho: Ông Trần Minh M, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Số B H, khóm D, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp *(Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2022)*.

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh G, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số C Rạch C, khóm B, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Phòng C tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P1;

Chức vụ: Trưởng phòng.

Địa chỉ: Số D N, khóm E, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4/ Ông Nguyễn Công T2, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số B khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

(Các đương sự: Bà Nguyễn Minh T, ông Trần Minh M, ông Nguyễn Công T2; Luật sư Hồ Mỹ S, Luật sư Nguyễn Văn T1 có mặt tại phiên tòa; các đương sự bà Nguyễn Thị Thanh G, ông Nguyễn Văn P1 vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn bà Trần Kim L ủy quyền cho bà Nguyễn Minh T trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa trình bày:***

Khoảng năm 2006 bà L có vay tiền của ông M nhiều lần, số tiền vay mỗi lần 5 - 10 triệu đồng, lần nhiều nhất là lần vay cuối cùng vào tháng 6/2012 vay 60 triệu đồng, lãi suất 4-5%/tháng, thời hạn vay thường không thỏa thuận, các lần vay tiền ông M đều cho bà L ký tên vào sổ của ông M, khi đóng lãi cũng không có làm biên nhận. Do đó, bà L không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc vay tiền của ông M.

Khoảng tháng 6/2012 hai bên tổng kết số nợ vay tổng cộng 260 triệu đồng và lãi 40 triệu, tổng cộng chung là 300 triệu đồng. Sau đó, ông M yêu cầu bà L đưa cho ông M tài sản để đảm bảo nên bà L có đưa cho ông M bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số bìa BA 394775, số vào sổ cấp giấy QSDĐ CH 000039, do UBND thị xã S cấp ngày 26/02/2010 cho bà L đứng tên QSDĐ đối với thửa đất 308, tờ bản đồ số 17, diện tích 90,4m^2 (ODT), tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Trên đất có căn nhà cấp 4 của bà L đang ở chiều ngang khoảng 4,6m x dài khoảng 15m, diện tích khoảng 78,2m^2 (Hình 2 của sơ đồ đo đạc). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/6/2012 đối với thửa 308, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500 triệu đồng (do ông M yêu cầu ghi 500 triệu, thực tế vốn lãi chỉ 300 triệu đồng), hợp đồng công chứng tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp, thực chất hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin về việc bà L có vay của ông M số tiền 300 triệu đồng. Đến năm 2018 bà L đến liên hệ ông M yêu cầu ông M trả lại giấy chứng nhận QSDĐ, bà L sẽ trả số tiền vay 300 triệu đồng và lãi cho ông M nhưng ông M không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Hiện tại phần nhà, đất này vẫn do bà L đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra, từ năm 2014 tới nay bà L có hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Thanh G thuê phần đất trống phía trước nhà bà L (Hình 1 của sơ đồ đo đạc) để bà G bán đồ ăn sáng.

Đối với việc UBND phường B1 hòa giải ngày 26/01/2018 bà L trình bày thừa nhận có bán cho ông M 41,32m^2 đất và đồng ý giao đất cho ông M là vì khi đó bà L bị ông M thúc ép trả nợ, lúc đó bà L không có tiền trả nên hứa để trì hoãn vì nếu giao đất cho ông M (phần đất trống phía trước) thì bà L sẽ không có lối đi vào nhà.

Đối với tờ cam kết ngày 06/11/2018 do ông M nộp về việc bà L có hứa tháng 12/2019 giao đất cho ông M thì bà L không thừa nhận. Bà L không có ký tên tờ cam kết này, bà L cũng không có yêu cầu giám định chữ ký của bà L trong tờ cam kết.

Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày đất bà L được thừa kế riêng nhưng tự nguyện nhập tài sản chung của vợ chồng nên trường hợp chuyển nhượng nhưng không có chồng (ông T2) ký tên nên hợp đồng cũng bị vô hiệu.

Nay bà Trần Kim L yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/6/2012 giữa bà Trần Kim L với ông Trần Minh M đối với thửa đất 308, tờ bản đồ số 17, diện tích 90,4m^2 (ODT), tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S với lý do hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách, bà L chỉ vay tiền của ông M chứ không có chuyển nhượng QSD đất cho ông M.

Bà L đồng ý trả lại cho ông M số tiền vay 300 triệu đồng và lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 20/6/2012 đến nay theo mức lãi suất 0,83%/tháng x 120 tháng = 298.800.000đ. Tổng cộng vốn, lãi 598.800.000đ. Bà L đề nghị thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông M.

Qua đo đạc thực tế theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thì nguyên đơn đồng ý. Ngoài ra, bà Trần Kim L không còn yêu cầu gì khác.

**** Bị đơn ông Trần Minh M, ông M đồng thời dại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thu P trình bày***:

Ngày 01 tháng 11 năm 2011 bà L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà P phần đất trống trước nhà bà L thuộc một phần thửa 308 do bà L đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, phần đất có chiều ngang 4,35m x dài 9,5m, diện tích 41,32m^2, giáp mặt tiền đường H với giá chuyển nhượng là 300 triệu đồng. Hai bên có lập giấy tay mua bán ngày 01/11/2011 do bà P đứng tên nhận chuyển nhượng, trong đó bà L ghi rõ đã nhận đủ số tiền 300 triệu đồng và ký tên bên bán.

Ngày 20/6/2012 ông M và bà L đến Phòng C tỉnh Đồng Tháp lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm đó toàn bộ thửa đất 308, diện tích 90,4m^2 do bà L đứng tên nhưng do hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng một phần của thửa đất có diện tích 41,32m^2 (Đo đạc thực tế diện tích 38,1m^2 thuộc Hình 1) còn (Hình 2) diện tích 78,2m^2 vẫn thuộc QSD của bà L, nên hai bên thỏa thuận lập thủ tục chuyển nhượng trọn thửa cho ông M đứng tên, sau đó mới lập thủ tục tách thửa trả lại phần đất còn lại cho bà L (Vị trí Hình 2 có nhà bà L đang ở) nên hai

bên thống nhất ghi số tiền chuyển nhượng QSDĐ trong hợp đồng là 500 triệu đồng cho phù hợp với diện tích ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 90,4m^2.

Ngày 08/8/2018 ông M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác nhận điều chỉnh trang 4 QSDĐ cho ông M đứng tên toàn bộ thửa đất 308, tờ bản đồ 17, diện tích 90,4m^2. Hiện giấy chứng nhận QSDĐ ông M vẫn đang giữ. Do có tranh chấp nên ông M chưa tách thửa trả lại diện tích 78,2m^2 (Hình 2) cho bà L như đã thỏa thuận.

Trước đó, ngày 26/01/2018 tại UBND phường 2 hòa giải tranh chấp giữa hai bên thì bà L vẫn thừa nhận diện tích thực tế chuyển nhượng cho ông M là 41,32m^2, bà L cam kết giao đất cho ông M sử dụng. Ngày 06/11/2018 bà Liên tiếp t làm tờ cam kết hứa tháng 12/2019 giao đất cho ông M nhưng cũng không thực hiện. Việc bà L không thừa nhận chữ ký của bà L trong tờ cam kết là không đúng vì tờ cam kết do ông M viết và đưa bà L ký tên. Tuy nhiên, ông M cũng không có yêu cầu giám định chữ ký.

Ông M không thừa nhận việc bà L trình bày có vay tiền nhiều lần của ông M tổng cộng 260 triệu đồng, mà thực tế bà L chuyển nhượng đất cho ông M như ông M đã trình bày.

Qua đo đạc thực tế phần đất trống trước nhà bà L chuyển nhượng cho ông M (thuộc Hình 1 của sơ đồ đo đạc) có diện tích 38,1m^2 thuộc các mốc M1 – M2 – M3 – M9 – M10 – M11 – M1 của sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thì ông M đồng ý.

Nay ông M phản tố yêu cầu bà Trần Kim L giao cho ông M phần đất đã chuyển nhượng đo đạc thực tế diện tích 38,1m^2 (Hình 1) thuộc các mốc M1 – M2 – M3 – M9 – M10 – M11 – M1 của sơ đồ đo đạc để ông M được quản lý, sử dụng. Phần đất này thuộc một phần thửa 308, tờ bản đồ số 17, diện tích 90,4m^2 (ODT), tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do ông M đứng tên QSDĐ ngày 08/8/2018. Đối với diện tích đất không có chuyển nhượng có nhà bà L 78,2m^2, thuộc các mốc M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M9 – M10 – M3 của sơ đồ đo đạc (Hình 2) ông M đồng ý giao trả lại cho bà L như đã thỏa thuận.

Ông M cũng đồng ý cho bà L chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng 38,1m^2 với giá Hội đồng định giá đã định là 35.000.000đ/1m^2 x 38,1m^2 = 1.333.500.000đ.

Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì ông M yêu cầu bà L trả lại cho ông M số tiền chuyển nhượng 300 triệu đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.033.500.000đ. Tổng cộng 1.333.500.000đ (Bằng với giá trị QSDĐ theo giá hội đồng định giá đã định). Ngoài ra, ông Trần Minh M không còn yêu cầu gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T2 trình bày:***

Ông T2 với bà L là vợ chồng chung sống năm 1994, có đăng ký kết hôn ngày 02/12/2002 tại UBND xã T, thị xã S. Phần đất tranh chấp thửa 308 là tài sản chung của vợ chồng ông T2, bà L. Ông T2 thừa nhận di chúc của cha vợ (ông Trần Văn B) để lại tài sản cho một mình vợ ông thừa kế và bà L đăng ký khai thừa kế, được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận QSDĐ riêng cá nhân. Tuy nhiên, vợ chồng ông cùng thỏa thuận

đó là tài sản chung của vợ chồng do bà L đồng ý nhập tài sản riêng thành tài sản chung (không có lập văn bản). Bà L không có hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông M mà chỉ vay tiền của ông M 300 triệu đồng, nếu chuyển nhượng phải có ông T2 tham gia ký hợp đồng vì là tài sản chung vợ chồng. Ông T2 không có yêu cầu gì trong vụ kiện, ông T2 thống nhất ý kiến trình bày của vợ ông.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh G có lời khai trình bày:***

Từ năm 2014 bà G có hợp đồng thuê mặt bằng phía trước nhà của bà L diện tích khoảng 40m^2 để bán đồ ăn sáng, sau khi thuê bà G có láng nền xi măng và làm mái che tiền chế (có thể di dời) để mua bán. Giá thuê thỏa thuận 1 triệu đồng/tháng, chỉ sử dụng vào buổi sáng. Lúc đầu thuê chỉ thỏa thuận miệng, đến ngày 02/4/2017 hai bên có làm hợp đồng giấy tay, thời hạn thuê là 2 năm đến 02/4/2019 hết hạn, bên bà G có đưa tiền cọc trước 5 triệu đồng cho bà L. Sau khi hết hạn hợp đồng (Ngày 02/4/2019) hai bên thỏa thuận miệng gia hạn hàng năm mà không làm hợp đồng mới.

Bà G xác định không có tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ kiện, trường hợp phải giao đất cho ông M bà G cũng không yêu cầu bà L trả lại tiền cọc hay chi phí láng xi măng mà để tự thỏa thuận với bà L.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C tỉnh Đồng Tháp có văn bản trình bày:***

Ngày 20/6/2012 Phòng công chứng có công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với ông M, hợp đồng thực hiện đúng theo trình tự quy định của pháp luật.

**** Luật sư nguyên đơn phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn***: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Theo Luật sư di chúc ông B để lại di sản nhà thờ cho bà L không được bán; vợ chồng bà L cùng thừa nhận thửa đất 308 là tài sản chung, do đó hợp đồng chuyển nhượng không có ông T2 ký tên nên bị vô hiệu.

**** Luật sư bị đơn phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:*** Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo luật sư phía ông T2, bà L không có chứng cứ chứng minh tài sản chung của vợ chồng. Về di chúc không được bán nhà thờ nhưng phần đất chuyển nhượng cho ông M là đất trống không có nhà trên đất. Phía ông M cũng đồng ý cho bà L chuộc lại đất theo giá Hội đồng định giá đã định.

**** Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:***

- Về tố tụng: Thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, HĐXX; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

- Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Kim L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2012 vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế 78,2 m^2 theo sơ đồ đo đạc.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Minh M. Buộc bà Trần Kim L và bà Nguyễn Thị Thanh G di dời tài sản giao phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 38,1 m^2 thuộc một phần thửa đất 308 thể hiện tại các mốc M1-M2-M3-M9-M10-M11-M1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho ông Trần Minh M quản lý, sử dụng.

Về tiền án phí và chi phí tố tụng đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của các đương sự, HĐXX xác định quan hệ pháp luật của vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng vay"*. Theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Xét thấy bà G, ông P1 có đơn xin xét xử vắng mặt, tại phiên tòa các đương sự có mặt đồng ý đề nghị Tòa án tiến hành xét xử. HĐXX căn cứ các điều 227, 228 BLTTDS tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn HĐXX thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà L và ông M đều thừa nhận phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 308, tờ bản đồ 17, đo đạc thực tế diện tích là 38,1m^2, nằm trong diện tích cấp giấy 90,4m^2 loại đất ODT, hiện do ông M đứng tên QSDĐ (điều chỉnh trang 4) nhưng bà L đang quản lý, sử dụng. Đây là những tình tiết không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[2.2] Nguyên đơn bà L cho rằng xuất phát từ việc bà L có vay tiền của ông M số tiền 300 triệu đồng nhưng để đảm bảo tiền vay nên lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 308 cho ông M. Từ đó bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do là hợp đồng giả cách. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía nguyên đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc nguyên đơn bà L có vay tiền của ông M, như biên nhận vay tiền, biên nhận đóng lãi … Trong khi đó phía bị đơn ông M không thừa nhận có cho bà L vay tiền và yêu cầu bà L phải làm hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ để đảm bảo như bà L trình bày.

[2.3] Mặt khác, qua thu thập chứng cứ còn thể hiện ngày 26/01/2018 tại Biên bản hòa giải của UBND phường B1 bà L thừa nhận có bán cho ông M 41,32m^2 đất. Sau đó ngày 06/11/2018 bà Liên tiếp t làm tờ cam kết hẹn đến tháng 12/2019 giao đất cho ông M xây dựng.

Tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

"1. Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp…"

Căn cứ các quy định trên, xét việc bà L không chứng minh được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/6/2012 giữa ông M và bà L được công chứng tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp là giao dịch giả tạo để che giấu cho giao dịch khác là hợp đồng vay tiền giữa bà L với ông M số tiền 300 triệu đồng như bà L trình bày. Do đó, HĐXX không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà L.

[3] Trên cơ sở đó HĐXX thấy rằng: Giữa nội dung giấy tay mua bán đất phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng, phù hợp với nội dung trình bày của bà L khi hòa giải ở UBND phường B1 và cũng phù hợp với nội dung tờ cam kết giao đất mà bà L cho rằng không có ký tên. Việc bà L cho rằng do bị ông M thúc ép trả nợ nên mới ký các văn bản trên nhưng không có gì chứng minh nên không có cơ sở xem xét. Mặt khác, trước khi lập hợp đồng công chứng thì giữa bà L với bà P vợ ông M đã làm giấy tay mua bán đất với nhau ngày 01/11/2011 và bà L ghi rõ đã nhận đủ số tiền 300 triệu đồng.

Qua các tình tiết trên có căn cứ chứng minh thực tế bà L có hợp đồng chuyển nhượng diện tích đo thực tế 38,1m^2 đất cho ông M như ông M trình bày là đúng. Do đó, việc bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tiền của ông M là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với những người làm chứng của nguyên đơn trình bày cũng chưa đủ căn cứ chứng minh bà L vay tiền 300 triệu đồng của ông M và hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để đảm bảo nợ vay.

[5] Qua đó, xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/6/2012 ký kết giữa ông M và bà L được công chứng tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp HĐXX thấy rằng:

"Điều 697 BLDS 2005 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai".

"Điều 127 Luật Đất đai 2003 về trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ

1. Việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) ……..

b) Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất".

[5.1] Xét về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng thực hiện đúng hình thức, được lập thành văn bản có công chứng theo quy định. Do đó, hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật.

[5.2] Xét về nội dung của hợp đồng: QSD đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L, tại thời điểm chuyển nhượng không phát sinh tranh chấp. Do đó, hợp đồng cũng đảm bảo về nội dung theo quy định pháp luật.

[5.3] Đối với ông T2, bà L cho rằng thửa đất 308 là tài sản chung của vợ chồng là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: ông T2, bà L đều thừa nhận cha bà L (ông B) có lập di chúc để lại tài sản cho cá nhân bà L thừa kế, trên cơ sở đó bà L cũng được cấp QSDĐ đứng tên cá nhân bà L. Cho nên về mặt pháp lý tài sản thửa 308 là của cá nhận bà L.

"Điều 13 Nghị định 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình: Việc nhập tài sản riêng của một bên vợ hoặc chồng vào tài sản chung;

1. Việc nhập tài sản là nhà ở, quyền sử dụng đất và các tài sản khác có giá trị lớn thuộc sở hữu riêng của một bên vợ hoặc chồng vào tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại khoản 2 Điều 32 của Luật Hôn nhân và gia đình phải được lập thành văn bản, có chữ ký của cả vợ và chồng. Văn bản đó có thể được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

2. Việc nhập tài sản riêng của một bên vào khối tài sản chung của vợ chồng nhằm trốn tránh thực hiện các nghĩa vụ riêng của bên đó về tài sản thì vô hiệu theo quy định tại Điều 11 của Nghị định này".

Việc bà L và ông T2 cho rằng thửa đất 308 là tài sản chung vợ chồng do bà L nhập tài sản riêng được thừa kế vào tài sản chung nhưng việc thỏa thuận không lập thành văn bản theo quy định. Do đó, việc bà Liên hợp đ chuyển nhượng QSDĐ thửa 308 do bà L đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ cho ông M đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Nên ông M đã được cơ quan thẩm quyền xác nhận QSDĐ theo đúng quy định của pháp luật.

[5.4] Theo bị đơn ông Trần Minh M trình bày và qua Tòa án thu thập chứng cứ thấy rằng: Thực tế ông M chỉ nhận chuyển nhượng một phần của thửa đất 308 mà không phải chuyển nhượng trọn thửa, việc hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng trọn thửa 308 là do các bên tự nguyện thỏa thuận để đảm bảo về mặt thủ tục pháp lý. Sau khi ông M được đứng tên QSDĐ sẽ tách phần không chuyển nhượng trả lại cho bà L, nhưng phía bà L không giao đất nên ông M chưa thực hiện việc tách trả lại QSDĐ phần không chuyển nhượng cho bà L. Nay ông M đồng ý trả lại diện tích 78,2m^2 tại Hình 2 cho bà L là phù hợp, đúng với thỏa thuận của hai bên nên HĐXX ghi nhận.

[5.5] Từ những căn cứ trên, HĐXX xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với ông M có hiệu lực pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn.

[6] Qua đó, xét yêu cầu của ông M HĐXX thấy rằng: Qua đo đạc thực tế thửa đất 308 có diện tích 116,3m^2, trong đó phần đất ông M chuyển nhượng thực tế của bà

L có diện tích 38,1m^2 thuộc các mốc M1 – M2 – M3 – M9 – M10 – M11 – M1 (Hiện trạng phần đất trống phía trước nhà bà L) là Hình 1 của sơ đồ đo đạc; Phần diện tích còn lại không có tranh chấp có diện tích 78,2m^2 (Hiện trạng nhà bà L đang ở H) ông M đồng ý trả lại cho bà L thuộc các mốc M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M9 – M10 – M3 của sơ đồ đo đạc. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa mặc dù ông M yêu cầu bà L giao đất chuyển nhượng diện tích 38,1m^2 cho ông M được quyền sử dụng nhưng ông M khẳng định cũng đồng ý cho bà L chuộc lại đất theo giá Hội đồng định giá đã định là 35.000.000đ/m^2. HĐXX thấy rằng việc ông M cho chuộc đất là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật theo hướng có lợi cho bà L vì giá trị QSD đất của bà L sẽ có giá trị hơn; về giá 35.000.000đ/m^2 là giá do Hội đồng định giá đã định theo giá thị trường, đảm bảo hài hòa quyền lợi của các bên. Mặt khác, trường hợp buộc bà L giao đất thì nhà bà L đang ở sẽ bị phần đất phía trước chắn ngang sẽ gây ảnh hưởng nhiều đến đời sống, sinh hoạt của gia đình bà L.

Đối với bà L trường hợp yêu cầu vô hiệu hợp đồng không được chấp nhận, bà L cũng đồng ý chuộc lại đất nhưng không đồng ý với giá của Hội đồng định giá nhưng không có yêu cầu định giá lại nên Hội đồng xét xử không xem xét. Từ đó thấy rằng việc cho bà L chuộc lại đất theo giá Hội đồng định giá đã định 35.000.000đ/m^2 là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của các bên.

[7] Từ những phân tích trên, HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bà L được quyền tiếp tục sử dụng toàn bộ thửa đất 308, diện tích đo đạc thực tế 116,3m^2. Buộc bà L trả cho ông M tiền giá trị QSDĐ là 1.333.500.000đ (35.000.000đ/m^2 x 38,1m^2). Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông M để cấp lại cho bà L được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất 308.

[8] Đối với hợp đồng thuê đất giữa bà L với bà G các bên đương sự không có tranh chấp nên HĐXX không xem xét.

[9] Qua đo đạc thực tế phần đất trống trước nhà bà L chuyển nhượng cho ông M (thuộc Hình 1 của sơ đồ đo đạc) có diện tích 38,1m^2 thuộc các mốc M1 – M2 – M3 – M9 – M10 – M11 – M1 của sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ít hơn so với diện tích chuyển nhượng giấy tay (41,32m^2) phía ông M cũng đồng ý nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[10] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu một phần và buộc bà L giao đất cho ông M phần đất chuyển nhượng 38,1m^2, HĐXX xem xét chấp nhận một phần như đã phân tích.

[11] Qua đó, đối với ý kiến của luật sư bên nguyên đơn chưa đủ căn cứ nên HĐXX không chấp nhận; Đối với ý kiến của luật sư bên bị đơn là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[12] Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST) và chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Do bà L là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên HĐXX miễn toàn bộ án phí DSST cho bà L theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 127, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 471, 129, 697, 698, 699, 700, 701, 702 BLDS năm 2005;

Căn cứ Điều 13 Nghị định 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Minh M.

3. Buộc ông Trần Minh M giao trả lại cho bà Trần Kim L được quyền sử dụng phần đất thửa 308, tờ bản đồ số 17, diện tích 90,4m^2 (ODT), đo đạc thực tế có diện tích 116,3m^2, thuộc H và Hình 2, nằm trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M9 – M10 – M11 – M12 – M1 của sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, do ông Trần Minh M đứng tên QSDĐ điều chỉnh trang 4 (Hiện phần đất đang do bà L quản lý, sử dụng).

4. Buộc bà Trần Kim L trả cho ông Trần Minh M giá trị QSDĐ tương ứng diện tích 38,1m^2 số tiền 1.333.500.000đ (Một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng).

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

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông M để cấp lại cho bà L được quyền sử dụng phần đất trọn thửa 308 theo bản án đã tuyên.

(Có Biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo)

5. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho bà L do là người cao tuổi theo quy định pháp luật.

Hoàn trả cho ông M nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000đ theo biên lai số 0013777 ngày 08/6/2021 và 18.502.500đ theo biên lai số 0000817 ngày 20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng 3.223.500đ do bà L chịu toàn bộ. Số tiền này ông M đã nộp tạm ứng và chi xong nên thu của bà L số tiền 3.223.500đ để trả lại cho ông M.

Trường hợp bản án 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 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, 7, 7a, 7b 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tống đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND TP. Sa Đéc;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Minh Trí