

Bản án số: 22/2023/DS-ST
Ngày: 18/8/2023
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LÂM - TỈNH KHÁNH HOÀ

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoài Tâm

Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bội Hoàn
2. Ông Trịnh Lương Vượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Trần Xuân Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 18/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2020/TLST-DS ngày 06/3/2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2023/QĐXXST-DS ngày 13/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2023/QĐST-DS ngày 28/7/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Dương Trọng H – Sinh năm: 1966

Địa chỉ: phường L, Tp. N, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

*** Bị đơn:** Ông Cao T - Sinh năm: 1977

Địa chỉ: thôn S, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

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

1. Ủy ban nhân dân xã S. (Vắng mặt người đại diện)

2. Bà Cao Thị C – Sinh năm: 1979

Địa chỉ: thôn S, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

3. Ông Cao Văn L – Sinh năm: 1998

Địa chỉ: thôn S, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Bà Cao Thị T – Sinh năm: 2001

Địa chỉ: thôn S, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

5. Bà Ngô Thị N – Sinh năm: 1966

Địa chỉ: phường L, Tp. N, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

6. Ông Lê Trọng Thiên L – Sinh năm: 1992

Địa chỉ: phường T, Tp. B, tỉnh Đồng Nai. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 20/01/2020, các đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 24/02/2020 và ngày 05/3/2020; bản tự khai ngày 30/6/2020, biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2021 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Dương Trọng H trình bày: Vào năm 2006, ông H có hai lần sang nhượng đất của ông Cao T. Lần thứ nhất vào ngày 24/01/2006 ông H sang nhượng phần đất hình tam giác có diện tích 500 m²; phía Tây giáp với đường lên Hòn Bà là 0 m, phía Đông là 20 m giáp với phần đất còn lại của ông T, phía Nam giáp với đất ông T, phía Bắc giáp với đất ông H với số tiền là 1.500.000 đồng. Hai bên có làm giấy viết tay. Lần thứ hai vào ngày 12/12/2006 ông H sang nhượng thêm phần đất có diện tích 1.200 m² sát với phần đất diện tích 500 m² với số tiền 8.500.000 đồng. Hai bên cũng làm giấy viết tay. Tổng cộng, ông H đã sang nhượng của ông T hai lần là 1.700 m². Thời điểm ông H sang nhượng đất ông T chưa có giấy tờ sổ đỏ. Do đất xấu, người dân thả bò nên từ khi sang nhượng đất ông H không canh tác trên đất. Đến năm 2013, địa chính xã báo cho ông H biết ông Cao T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất ông T đã sang nhượng cho ông H. Phần đất ông H sang nhượng của ông T thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại thôn Suối Lau 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm. Hiện nay, phần đất của ông H đã bị thu hồi một phần làm nhà máy nước của xã Suối Cát. Ông H đã gặp ông T mượn sổ đỏ để làm thủ tục tách thửa nhưng ông T không đưa và ông T buộc ông H phải mua hết phần đất còn lại có diện tích 2.300 m² với số tiền 200.000.000 đồng thì mới đưa sổ. Do ông H không có tiền nên không đồng ý mua thêm. Ông H đã nhiều lần nhờ UBND xã Suối Cát giải quyết nhưng không thành. Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Cao T phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất đã chuyển nhượng.

Trong biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2020, đơn trình bày đề ngày 16/6/2022 và tại phiên tòa, bị đơn ông Cao T trình bày: Năm 2006, ông T có sang nhượng cho ông Dương Trọng H một phần đất có diện tích 1.700 m² tiếp giáp với đất của ông H. Ông H có đưa cho ông T 9.000.000 đồng. Ông T mang tiền về thì mẹ và vợ ông T không đồng ý bán đất cho ông H. Ông T mang tiền trả lại cho ông H nhưng không biết nhà ông H. Từ trước giờ gia đình ông T quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất. Ông T không đồng ý giao đất và làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của ông H.

Trong biên bản lấy lời khai ngày 05/02/2021 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị C trình bày: Năm 2006, bà C nghe chồng bà là ông Cao T sang nhượng đất cho ông Dương Trọng H nhưng bà C không đồng ý. Tuy nhiên, số tiền sang nhượng đất bà C đã dùng vào việc chữa bệnh cho con và tiêu dùng cho gia đình. Từ trước giờ gia đình bà C quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất. Bà C không đồng ý giao đất và làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của ông H.

Trong bản tự khai ngày 01/4/2022 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T trình bày: Năm 2019, bà T nghe cha bà là ông Cao T kể lại việc sang nhượng đất cho ông Dương Trọng H nhưng bà T không rõ và không đồng ý. Từ trước giờ gia đình bà T quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất. Bà T không đồng ý giao đất và làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của ông H,

Trong biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn L trình bày: Năm 2019, ông L nghe cha ông là ông Cao T kể lại việc sang nhượng đất cho ông Dương Trọng H nhưng ông L không rõ và không đồng ý. Từ trước giờ gia đình ông L quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất. Ông L không đồng ý giao đất và làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của ông H

Trong biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2021 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N trình bày: Năm 2006, chồng bà là ông Dương Trọng H có nói cho bà biết có mua đất của ông Cao T tại thôn Suối Lau 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm. Do phải lo công việc và chăm con nhỏ nên toàn bộ việc sang nhượng đất là do chồng bà thực hiện. Tiền sang nhượng đất là tiền chung của vợ chồng bà N. Khi đó vợ chồng bà có chăn nuôi bò gần thửa đất tranh chấp nên bà N có vài lần lên xem đất. Bà N cũng thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Dương Trọng H, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Cao T phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất đã chuyển nhượng.

Trong biên bản lấy lời khai ngày 07/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng Thiên L trình bày: Năm 2018, ông L có mua của gia đình ông Cao T thửa đất số 03, tờ bản đồ số 53, diện tích 3268,3 m² tọa lạc tại thôn Suối Lau 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có ai tranh chấp. Ông L đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/02/2019. Gần đây, ông L mới được Tòa án thông báo ông Dương Trọng H và ông Cao T có tranh chấp đối với một phần đất của ông. Việc ông H yêu cầu ông giao lại một phần đất là vô lý nên ông L không đồng ý.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến như sau:

- Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự ông Dương Trọng H, ông Cao T, bà Cao Thị T, ông Cao Văn L, bà Ngô Thị N, ông Lê Trọng Thiên L đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện UBND xã Suối Cát, bà Cao Thị C không chấp hành các quy định của pháp luật về tố tụng, đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 134, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2006 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2006 vô hiệu. Buộc ông Cao T và bà Cao Thị C phải bồi thường thiệt hại cho ông Dương Trọng H và bà Ngô Thị N.

- Về chi phí tố tụng: Yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngày 20/01/2020, ông Dương Trọng H khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm đã thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn L, ông Lê Trọng Thiên L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ủy ban nhân dân xã Suối Cát, bà Cao Thị C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Diện tích đất mà ông Cao T sang nhượng cho ông Dương Trọng H thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại thôn Suối Lau 2, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm. Thửa đất này được UBND huyện Cam Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Cao T và bà Cao Thị C năm 2012.

Năm 2006, ông Dương Trọng H hai lần sang nhượng đất của ông Cao T. Lần thứ nhất vào ngày 24/01/2006, ông H sang nhượng phần đất hình tam giác có diện tích không xác định; phía Tây giáp với đường lên Hòn Bà là 0 m, phía Đông là 20 m giáp với phần đất còn lại của ông T, phía Nam giáp với đất ông T, phía Bắc giáp với đất ông H với số tiền là 1.500.000 đồng. Hai bên có làm giấy viết tay. Lần thứ hai vào ngày 12/12/2006, ông H sang nhượng thêm phần đất có diện tích 1.200 m² sát với phần đất sang nhượng lần đầu với số tiền 8.500.000 đồng. Hai bên cũng làm giấy viết tay. Tổng cộng, ông H đã sang nhượng của ông T hai lần là 1.700 m². Thời điểm ông H sang nhượng đất gia đình ông Cao T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Ông Cao T cũng thừa nhận vào năm 2006 ông đã sang nhượng cho ông Dương Trọng H 1.700 m² đất với số tiền là 9.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại các giấy sang nhượng đất thể hiện ông T đã nhận của ông H hai lần tiền, tổng cộng là 10.000.000 đồng.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy các giấy sang nhượng đất được lập bằng giấy viết tay, nội dung sơ sài, không đầy đủ thông tin, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 401, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Ngoài ra, qua kết quả cung cấp thông tin của Ủy ban nhân dân xã Suối Cát thì từ trước đến nay ông Dương Trọng

H không trực tiếp quản lý, canh tác trên phần đất tranh chấp mà là ông Cao T trực tiếp quản lý, canh tác. Ông H trình bày ông đã kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2009, tuy nhiên ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho việc này. Vì vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao T và ông Dương Trọng H bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

Hiện nay, Nhà nước đã thu hồi một phần đất và đã xây dựng nhà máy nước sinh hoạt cho 03 thôn Suối Lau, phần còn lại gia đình ông Cao T đã sang nhượng hợp pháp cho ông Lê Trọng Thiên L. Ông Lê Trọng Thiên L là người thứ ba ngay tình nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và gia đình ông Cao T có hiệu lực pháp lý. Do đó, ông Dương Trọng H yêu cầu ông Cao T phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất đã chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra là giá đất chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng và giá đất trên thị trường tại thời điểm hiện nay.

Ông Th đã nhận của ông H 10.000.000 đồng nên phải hoàn trả số tiền này.

Năm 2018, nhà nước đã thu hồi 716,6 m² đất để xây dựng nhà máy nước và đã bồi thường cho hộ ông Cao T tiền đất là 26.514.200 đồng.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 15/01/2021 thì giá thị trường của phần đất các bên sang nhượng là 350.000 đồng/m². Sau khi nhà nước thu hồi đất thì phần diện tích đất sang nhượng còn lại là 983,4 m². Như vậy, giá thị trường của phần diện tích đất này là 983,4 m² x 350.000 đồng = 344.190.000 đồng.

Như vậy giá trị chênh lệch tại thời điểm sang nhượng đất và hiện nay là 370.704.200 đồng – 10.000.000 đồng = 360.704.200 đồng.

[2.5] Số tiền mua bán đất là tiền chung của vợ chồng ông H, bà N. Mặc dù, bà Cao Thị C không trực tiếp bán đất cho ông H nhưng bà C có sử dụng số tiền ông T bán đất cho ông H. Do đó, bà C phải có nghĩa vụ cùng ông T trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho ông H, bà N. Các bên giao kết hợp đồng đều có lỗi ngang nhau nên ông T, bà C phải bồi thường cho ông H, bà N 50% giá trị thiệt hại, tức là 180.352.100 đồng.

Như vậy, ông Cao T và bà Cao Thị C phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Dương Trọng H và bà Ngô Thị N số tiền mua đất và tiền bồi thường thiệt hại là 190.352.100 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ là 6.602.000 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí:

- Yêu cầu của nguyên đơn ông Dương Trọng H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 300.000 đồng.

- Bị đơn ông Cao T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị C có nghĩa vụ thanh toán và bồi thường thiệt hại cho ông Dương Trọng H và bà Ngô Thị N 190.352.100 đồng nên ông Cao T, bà Cao Thị C phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là $190.352.100 \text{ đồng} \times 5\% = 9.517.605 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 134, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009-2010;

- Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Trọng H về việc buộc ông Cao T phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất đã chuyển nhượng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2006 và ngày 12/12/2006 giữa ông Dương Trọng H và ông Cao T vô hiệu.

Buộc ông Cao T và bà Cao Thị C phải bồi thường cho ông Dương Trọng H và bà Ngô Thị N số tiền 190.352.100 đồng (Một trăm chín mươi triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn, một trăm đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Trọng H phải chịu chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ là 6.602.000 đồng (*Sáu triệu, sáu trăm lẻ hai nghìn đồng*).

3. Về án phí:

- Ông Dương Trọng H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2018/0008088 ngày 05/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Cao T và bà Cao Thị C phải chịu 9.517.605 đồng (*Chín triệu, năm trăm mười bảy nghìn, sáu trăm lẻ năm đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

4. Quy định:

- Kể từ ngày ông Dương Trọng H và bà Ngô Thị N có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Cao T và bà Cao Thị C chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

Nguyên đơn ông Dương Trọng H; bị đơn ông Cao T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N, bà Cao Thị T có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị C, ông Cao Văn L, ông Lê Trọng Thiên L và đại diện Ủy ban nhân dân xã S vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Hoài Tâm