

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM MỸ
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số : 18/2019/DS-ST

Ngày: 30/9/2019

V/v: “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”,
“*Đòi lại tài sản*”, “*Đòi bồi thường thiệt hại tài sản*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM MỸ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tùng

Hội thẩm Nhân dân:

Ông Lê Đức Dũng

Bà Lữ Kim Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Hải – Thư ký TAND huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai

- Đại diện VKSND huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai: Ông Dương Văn Khánh - KSV

Ngày 30/9/2019 tại Trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 128/2014/TLST - DS ngày 18/11/2014 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2019/QĐXXST – DS ngày 06/9/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2019/QĐST-DS ngày 18/9/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị H1 – sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 3, ấp 4, xã L, huyện Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Trần Thị L1 – sinh năm 1941 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 8, thôn S, xã X, huyện C, Bà Rịa Vũng Tàu

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Hoài L2 – sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 3, ấp 4, xã L, huyện Cẩm Mỹ, Đồng Nai.

ủy quyền cho bà Võ Thị H1 tham gia tố tụng

+ Ông Đỗ Minh T1 – sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 8, thôn S, xã X, huyện C, Bà Rịa Vũng Tàu

+ Bà Đỗ Thị Thu H2 – sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 6, thôn 4, xã S, huyện C, Bà Rịa Vũng Tàu

+ Bà Đỗ Thị Thu V – sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn 3, xã S, huyện C, Bà Rịa Vũng Tàu

+ Ông Đỗ Minh S – sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 6, thôn 4, xã S, huyện C, Bà Rịa Vũng Tàu

+ Bà Đỗ Thị Thu T2 – sinh năm 1976 (vắng mặt)

ủy quyền cho ông Nguyễn Tri C – sinh năm 1976 tham gia tố tụng (có mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 8, thôn S, xã X, huyện C, Bà Rịa Vũng Tàu

+ Ông Đỗ Minh T3 – sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 8, thôn S, xã X, huyện C, Bà Rịa Vũng Tàu

+ Ông Đỗ Minh L3 – sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đội 10, K1, Trại giam N– xã T, huyện K, Hà Nam

NHẬN THẤY

* Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là bà Võ Thị H1 trình bày:

Ngày 19/5/2009 vợ chồng ông Đỗ Minh Trung, bà Trần Thị L1 có chuyển nhượng cho vợ chồng bà (ông Nguyễn Hoài L2 là chồng của bà) 2.000m² đất thuộc một phần thửa đất số 38, TĐĐ 36 – xã L với giá 65.000.000 đồng. Đôi bên có làm giấy tay thể hiện việc chuyển nhượng. Vợ chồng bà đã đặt cọc trước 25.000.000 đồng, hẹn khi nào hoàn tất thủ tục chuyển tên theo luật định thì mới giao 40.000.000 đồng còn lại. Sau đó thì gia đình bà mới biết phần đất mà ông Trung, bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà thuộc quyền sử dụng đất của hộ ông Đỗ Minh T1. Ông T1 không đồng ý chuyển nhượng nên các bên xảy ra tranh chấp. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến tháng 3/2012 thì vợ chồng bà có canh tác phần đất này, sau đó thì ông T1 đã trực tiếp canh tác. Trong khoảng thời gian canh tác thì vợ chồng bà có thu hoạch được 150kg điều tương đương 4.500.000 đồng. Ông Trung đã chết vào năm 2011. Theo bà biết thì ông Trung, bà L1 có những người con chung như: H2, V, S, T1, T2, T3, L3 là còn sống, Sang thì đã chết, ngoài ra còn có một số người con nữa nhưng không biết tên và cũng chết trước ông Trung. Ông T1 ở sát bên nhà nên bà biết chưa lập gia đình. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà L1. Bà yêu cầu bà L1 cùng những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trung phải thanh toán cho vợ chồng bà 25.000.000 đồng tiền đặt cọc và thêm 20.812.500 đồng tiền lãi suất tính theo mức lãi suất cơ bản mà Nhà nước quy định. Số tiền này phải chịu lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 thì bà chấp nhận cùng thanh toán cho ông T1 4.500.000 đồng tiền giá trị điều.

* Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất và biên bản hòa giải, bị đơn bà Trần Thị L1 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà H1 về quá trình giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng, hàng thừa kế thứ nhất của ông Trung và đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đôi bên, bà chấp nhận cùng các con thanh toán lại cho vợ chồng bà H1 25.000.000 đồng tiền đặt cọc và thêm 20.812.500 đồng tiền lãi suất. Bà đề nghị được xét xử vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh T1 trình bày: việc cha mẹ của ông chuyển nhượng đất của ông cho ông L2, bà H1 ông hoàn toàn không biết. Khi biết được sự việc vào năm 2012 thì ông không đồng ý việc chuyển nhượng này nên phát sinh tranh chấp. Ông chưa lập gia đình là đúng. Hàng thừa kế thứ nhất của cha ông như bà H1 trình bày là đúng. Nay ông cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đôi bên, ông chấp nhận cùng gia đình thanh toán lại cho vợ chồng bà H1 25.000.000 đồng tiền đặt cọc và thêm 20.812.500 đồng tiền lãi suất. Ông yêu cầu bà H1 cùng ông L2 thanh toán 4.500.000 đồng trị giá 150kg điều cho ông. Đối với lãi suất từ tháng 3/2012 cho đến nay là 2.598.750 đồng thì ông không yêu cầu nữa. Trước đây ông có yêu cầu bà H1, ông L2 phải bồi thường thiệt hại cây trồng cho ông nhưng nay ông rút yêu cầu khởi kiện phần này.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đỗ Thị Thu H2, bà Đỗ Thị Thu V, ông Đỗ Minh S, ông Đỗ Minh T3, ông Đỗ Minh L3 thống nhất với lời trình bày của bà L1, ông T1 và đề nghị được xét xử vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Thu T2 ủy quyền cho ông Nguyễn Tri C thống nhất với lời trình bày của bà L1, ông T1.

* Ý kiến của VKSND huyện Cẩm Mỹ:

- Về thủ tục tố tụng: tuân thủ đúng quy định của pháp luật nên không có kiến nghị gì.

- Về nội dung: đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) giữa ông L2, bà H1 và ông Trung, bà L1. Buộc bà L1 cùng các con: V, H, T1, T2, S, T3, L thanh toán cho bà H1, ông L2 25.000.000 đồng tiền đặt cọc và 20.812.500 đồng tiền lãi suất. Số tiền này phải chịu lãi suất trong giai đoạn thi hành án. Buộc bà H1, ông L2 phải thanh toán cho ông T1 4.500.000 đồng giá trị sản phẩm điều đã thu hoạch. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại cây trồng của ông T1. Miễn án phí DSST cho bà H1, bà L1.

XÉT THẤY:

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

- **Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:** bà Võ Thị H1 có đơn khởi kiện bà Trần Thị L1 để tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình Tòa án giải quyết bà H1 xác định yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà L1 cùng những người thuộc diện thừa kế thứ nhất của ông Trung phải thanh toán lại tiền cho vợ chồng bà. Ông Đỗ Minh T1 làm đơn khởi kiện yêu cầu bà H1, ông L2 phải trả lại giá trị sản phẩm điều đã thu hoạch và bồi thường thiệt hại cây trồng cho ông. Phần đất mà các bên có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD tọa lạc tại ấp 4, xã L, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai nên đây là vụ kiện: “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đòi lại tài sản và Bồi thường thiệt hại tài sản” được quy định tại điều 26, 35, 39 BLTTDS và thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Cẩm Mỹ.

- **Về tư cách tham gia tố tụng:** bà H1 là nguyên đơn, bà L1 là bị đơn. Ông L2 (chồng bà H1) cùng nhận chuyển nhượng đất với bà H1 từ ông Trung, bà L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; phần đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau do ông T1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất nên ông T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ông Trung đã chết trước khi bà H1 làm đơn khởi kiện nên những người con chung của ông Trung – bà L1 (bà H2, bà V, bà T2, ông S, ông T1, ông T3, ông L3 được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ngoài ra giữa ông Trung – bà L1 còn có 1 số người con chung: ông Nhơn, ông Sang, ông Nam, ông Hồng nhưng những người này chết đã lâu, có người chết từ khi vài tuổi, có người khi còn sống cũng đã lập gia đình riêng, không sinh sống cùng địa phương, không có chung hộ gia đình với ông T1, bà L1, ông Trung và chết trước ông Trung nên không được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- **Về vấn đề ủy quyền:** Ông Nguyễn Hoài L2 ủy quyền cho bà Võ Thị H1 tham gia tố tụng, bà Đỗ Thị Thu T2 ủy quyền cho ông Nguyễn Tri C tham gia tố tụng. Việc ủy quyền là hợp lệ nên chấp thuận.

- **Về thủ tục tố tụng:** Các đương sự L1, H2, V, L3, T3, S đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ điều 227, 228 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp.

- Xét yêu cầu khởi kiện của các đương sự nhận thấy:

* Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H: các đương sự đều xác định ông Trung, bà L1 chuyển nhượng 2.000m² đất thuộc một phần thửa đất số 38, TĐĐ 36 – xã L cho bà H1, ông L2 với giá 65.000.000 đồng. Đôi bên chỉ làm giấy tay. Phía ông L2, bà H1 đã đặt cọc trước 25.000.000 đồng, 40.000.000 đồng còn lại sẽ giao khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đất này của hộ ông Đỗ Minh T1. Ông T1 không đồng ý chuyển nhượng nên mới xảy ra tranh chấp. Xét cả về hình thức lẫn nội dung của hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đều vi phạm quy định của pháp luật nên việc các bên đương sự thống nhất yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 19/5/2009 giữa ông Trung, bà L1 và ông L2, bà H1 là có căn cứ. Các bên cũng đã thống nhất bà L1 cùng các con có trách nhiệm thanh toán lại cho ông L2, bà H1 25.000.000 đồng tiền đặt cọc và thêm 20.812.500 đồng tiền lãi suất là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên ghi nhận.

* Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trồng của ông Tâm: ông Tâm đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần này nên tiến hành đình chỉ, không giải quyết.

* Đối với yêu cầu đòi lại tài sản của ông T1: ông T1 yêu cầu bà H1, ông L2 phải thanh toán cho ông 4.500.000 đồng giá trị của 150kg điều. Bà H1 đại diện chung cho vợ chồng chấp nhận trả lại 4.500.000 đồng.

Xét các bên đã thống nhất việc bà H1, ông L2 thanh toán lại cho ông T1 4.500.000 đồng nên ghi nhận. Riêng đối với yêu cầu tính lãi suất thì trong đơn khởi kiện ông T1 không có yêu cầu, ông cũng không làm đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung phần lãi suất này, tại phiên tòa ông xác định không yêu cầu nữa nên không xét.

* Về chi phí tố tụng: Bà H1 đã tạm ứng 850.869 (làm tròn là 851.000) đồng để chi phí cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cẩm Mỹ do đặc phần đất có tranh chấp. Xét các bên thống nhất hủy hợp đồng và thanh toán lại tiền cho nhau nên chi phí tố tụng này mỗi bên chịu ½ là phù hợp. Vì vậy cần buộc bà L1 có trách nhiệm thanh toán lại cho bà H1.

* Về án phí: Vụ án được thụ lý năm 2014 nên áp dụng Pháp lệnh số 10 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án để giải quyết. Tuy nhiên vì bà H1, bà L1 trong vụ án này đều là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên áp dụng nguyên tắc có lợi cho đương sự, vì vậy áp dụng Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án mà tiến hành miễn án phí DSST cho bà H1 và bà L1.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà H1, ông T1.

* Quan điểm của vị đại diện VKSND huyện Cẩm Mỹ: phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với quan điểm của HĐXX nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự
- Áp dụng điều 117, 122, 166, 170, 468, 500, 501, 502, 589 Bộ luật Dân sự
- Áp dụng điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013.
- Áp dụng Pháp lệnh số 10 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H1 và ông Đỗ Minh T1.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) lập ngày 19/5/2009 giữa ông Nguyễn Hoài L2, bà Võ Thị H1 với ông Đỗ Minh Trung, bà Trần Thị L1.

2. Các ông bà: Trần Thị L1, Đỗ Thị Thu H2, Đỗ Thị Thu V, Đỗ Minh S, Đỗ Minh T1, Đỗ Thị Thu T2, Đỗ Minh T3, Đỗ Minh L3 có trách nhiệm thanh toán cho ông L2, bà H1 25.000.000 đồng tiền đặt cọc và 20.812.500 đồng tiền lãi suất.

3. Ông L2, bà H1 có trách nhiệm thanh toán cho ông T1 4.500.000 đồng giá trị điều đã thu hoạch.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản (cây trồng) của ông T1 do rút yêu cầu.

5. Về chi phí tố tụng: Bà L1 có trách nhiệm thanh toán lại cho bà H1 425.500 đồng.

6. Về án phí:

- Miễn án phí DSST cho bà H1, bà L1.

- Hoàn lại cho bà H1 số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ theo biên lai thu tiền số 006734 ngày 18/11/2014.

- Hoàn lại cho ông T1 số tiền 1.406.250 đồng tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cẩm Mỹ ngày 25/3/2015 theo biên lai số 006929.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 điều 468 BLDS năm 2015 trên số tiền chậm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014)

Báo cho các đương sự có mặt biết quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng những người vắng mặt thời hạn 15 ngày được tính kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- THA huyện
- VKSND huyện, tỉnh;
- TAND tỉnh
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Tùng