

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DI LINH
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 21/2020/DS-ST.

Ngày: 20-8-2020

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 DI LINH, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Lệ

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Phúc và bà Lê Thị Chung

- Thư ký phiên tòa: Bà Giáp Thị Thu Ly – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà My La - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 20 tháng 8 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Di Linh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2020/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1966. Địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Hoàng Văn Q, sinh năm 1991. Địa chỉ: Thôn, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 5 năm 2019, trong quá trình xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:

Vào ngày 08-5-2018 bà và ông Hoàng Văn T có thỏa thuận sang nhượng đất. Ông T sang nhượng cho bà diện tích đất 15m x 70m, theo họa đồ đo đạc ngày 06-11-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Di Linh diện tích 595m² đất nông nghiệp (CLN), trong đó có 225,5m² thuộc hành lang lộ giới, thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ 40 đo đạc

năm 2016, với giá 210.000.000 đồng, khi mua không xác định thửa, sổ tờ bản đồ, đất tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, ngày 08-5-2018 bà đã giao cho ông T 20.000.000 đồng tiền đặt cọc, thỏa thuận 20 ngày sau tức là ngày 28-5-2018 bà trả hết tiền cho ông T. Đến ngày 28-5-2018 bà đã trả hết tiền cho ông T và làm giấy tay không ghi ngày, ông T có ghi “*Tôi đã nhận đủ tiền đất bán trên*”. Sau khi trả xong tiền đất bà và ông T có xác định ranh giới đất, đóng cọc. Khi mua bán đất bà có hỏi vợ ông T, nhưng ông T nói rằng ông và vợ đã ly thân, đất này là tài sản riêng của ông T. Bà N chưa quản lý, sử dụng đất, ông T hiện đã chết, không tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng được nên bà khởi kiện. Khi thực hiện việc sang nhượng đất bà không ra công chứng là do có trường thôn ký vô giấy sang nhượng, khi mua bà biết đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà vẫn thực hiện sang nhượng đất.

Nay yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 08-5-2018 giữa bà và ông Hoàng Văn T, người thừa kế theo pháp luật, hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ ông T là bà Nguyễn Thị T, con nuôi ông T là anh Hoàng Văn Q, đối với diện tích 595m², trong đó có 225,5m² thuộc hành lang lộ giới, thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ 40 (*đo đạc năm 2016*), tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Chứng cứ chứng minh: Giấy sang nhượng mua bán đất ngày 08-5-2018 và Giấy sang nhượng đất canh tác cà phê, không ghi ngày tháng năm.

Trong quá trình xét xử và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T và anh Hoàng Văn Q đều trình bày:

Bà T và ông Hoàng Văn T có quan hệ là vợ chồng, đăng ký kết hôn ngày 08-10-1979 tại UBND xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Sau khi kết hôn vợ chồng chung sống đến ngày 10-02-2019 thì ông T chết. Bà T và ông T có một người con nuôi là Hoàng Văn Q, anh Q hiện đang sống cùng với bà T. Ông T chết không để lại di chúc. Bà T và ông T đều không có con riêng, con nuôi nào khác.

Nguồn gốc đất bà N tranh chấp: Năm 2011 vợ chồng bà T cùng mua của ông Nguyễn Văn T, hiện nay đang ở Thôn, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, diện tích khoảng 2.000m² đất nông nghiệp, khi mua toàn bộ đất được trồng cây cà phê khoảng 06 năm tuổi, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2017 vợ chồng bà T, ông T có thuê người làm một cái nhà mái tôn, vách gỗ diện tích khoảng 30m², vợ chồng bà T, ông T không sống ở nhà này, khi nào làm vườn mới vào, bà T và ông T cùng sống tại xã G, D.

Việc ông T có bán đất cho bà N hay không thì bà không biết, vợ chồng bà và anh Q không có bàn bạc về việc bán đất. Bà N cho rằng ông T ký xác nhận vào giấy sang nhượng đất bà cho rằng không phải chữ ký của ông T. Sau khi có kết quả giám định chữ ký và chữ viết là của ông T ký và viết ra thì bà không đồng ý nhưng cũng không yêu cầu giám định lại.

Bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-5-2018 giữa bà N và ông Hoàng Văn T, đối với diện tích 595m², trong đó có 225,5m² thuộc hành lang lộ giới, thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ 40 (*đo đạc năm 2016*), tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Việc sang nhượng đất nêu trên giữa bà và ông Hoàng Văn T không có sự bàn bạc, thống nhất, bà không biết việc sang nhượng đất nêu trên, nguồn gốc đất vợ chồng bà T, ông T mua trong thời kỳ hôn nhân, hiện nay bố mẹ ông T đều đã chết

trước khi ông T chết, giữa bà T và ông T không có con chung, có một người con nuôi là Hoàng Văn Q.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328; Điều 117; Điều 123; Điều 127; Điều 131; Điều 500; Điều 502; Điều 503; Điều 584; Điều 585; Điều 588; Điều 589; Điều 614 và Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N và ông Hoàng Văn T là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Thị N có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị T. Bà T hiện đang cư trú tại huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Do đó, căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Di Linh.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Bà Trần Thị N cho rằng vào ngày 08-5-2018 bà và ông Hoàng Văn T có thỏa thuận sang nhượng diện tích đất 595m² đất nông nghiệp (CLN), trong đó có 225,5m² thuộc hành lang lộ giới, thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ 40 đo đạc năm 2016, với giá 210.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền mua đất cho ông T, đến ngày 10-02-2019 thì ông T chết (*Trích lục khai tử ngày 01-3-2019*), bà T và ông T kết hôn năm 1979, đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Nam Định; bố mẹ ông T đều đã chết trước khi ông T chết; Ông T và bà T chỉ có một người con nuôi là anh Hoàng Văn Q. Bà T và anh Q là người thừa kế thứ nhất của ông T, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết (*ông Hoàng Văn T*) để lại, nên xác định đây là quan hệ “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị N, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 08-5-2018 giữa bà và ông Hoàng Văn T, người thừa kế theo pháp luật, hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ ông T là bà Nguyễn Thị T, con nuôi ông T là anh Hoàng Văn Q, đối với diện tích 595m², trong đó có 225,5m² thuộc hành lang lộ giới, thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ 40 (*đo đạc năm 2016*), tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Theo Kết luận giám định số 1403/GĐ-PC09 ngày 26-9-2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Lâm Đồng kết luận: “Chữ ký, chữ viết ghi họ tên Hoàng Văn T dưới mục “Đại diện bên bán” trên tài liệu ký hiệu A1 (*Giấy sang nhượng mua bán đất ngày 08-5-2018*) so với chữ ký, chữ viết ghi họ tên Hoàng Văn T trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M (*Giấy sang nhượng đất đai ngày 16-9-2018*) là do cùng một người ký và viết ra; Chữ ký, chữ viết “Hoàng Văn T, Tôi đã nhận đủ tiền Đất bán trên” dưới mục “Bên sang nhượng” trên tài liệu ký hiệu A2 (*Giấy sang nhượng đất canh tác cà phê, không ghi ngày tháng năm*) so với chữ ký, chữ viết ghi họ tên Hoàng Văn T trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M (*Giấy sang nhượng đất đai ngày 16-9-2018*) là do cùng một người ký và viết ra”.

Như vậy, có đủ cơ sở kết luận giữa bà Trần Thị N và ông Hoàng Văn T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi xác lập hợp đồng sang nhượng cả hai bên đều biết rõ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*đến nay cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*), Hợp đồng thực hiện vi phạm về hình thức hợp đồng, khi ký Hợp đồng bà N biết ông T đã có vợ là bà T nhưng bà T không ký tên trong hợp đồng sang nhượng đất, ông T có hành vi cố ý làm cho bà N hiểu sai lệch và chủ thể, tính chất của đối tượng sang nhượng (*đất thuộc sở hữu riêng của ông T trong thời kỳ hôn nhân*) nên đã xác lập giao dịch sang nhượng đất, bà N đã giao đủ tiền sang nhượng đất nhưng chưa quản lý, sử dụng đất. Do đó, Hợp đồng sang nhượng đất giữa bà N và ông T xác lập ngày 08-5-2018 là vô hiệu.

Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, các bên chưa thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà N chưa được quản lý, sử dụng đất. Ông T đã nhận của bà N 210.000.000 đồng.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 02-01-2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Thành Đô, kết luận giá trị diện tích 595m², trong đó có 225,5m² thuộc hành lang lộ giới, thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ 40 (*đo đạc năm 2016*), tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng có giá trị 393.000.000 đồng. Giao dịch vô hiệu, mỗi bên có 50% lỗi nên phải chịu trách nhiệm bồi thường chênh lệch hợp đồng 393.000.000 đồng – 210.000.000 đồng = 183.000.000 đồng, chia 50% cho mỗi bên là 91.500.000 đồng. Buộc bà T và anh Q cùng có nghĩa vụ liên đới thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết (*ông Hoàng Văn T*) để lại, có trách nhiệm trả lại cho bà N số tiền là 301.500.000 đồng (*Ba trăm lẻ một triệu năm trăm nghìn đồng*).

Về chi phí đo đạc, thẩm định giá là 8.693.000 đồng, do hợp đồng vô hiệu, phần lỗi mỗi bên 50%, nên mỗi bên chịu 50% chi phí tố tụng là 4.346.500 đồng. Bà N đã nộp tạm ứng và thanh toán xong, cần buộc bà T và anh Q cùng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà N số tiền 4.346.500 đồng.

Về chi phí trưng cầu giám định 4.980.000 đồng, bà T phải chịu do kết quả giám định chứng minh yêu cầu của bà T là không có căn cứ (*bà T cho rằng không phải chữ ký và chữ viết của ông T*), bà T đã nộp và thanh quyết toán xong.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên buộc nguyên đơn bà N; bà T và anh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328; Điều 117; Điều 123; Điều 127; Điều 131; Điều 500; Điều 502; Điều 503; Điều 584; Điều 585; Điều 588; Điều 589; Điều 614 và Điều 615 của Bộ luật Dân

sự năm 2015 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 33 và Điều 35 của Luật Hôn nhân gia đình;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 08-5-2018 giữa bà Trần Thị N và ông Hoàng Văn T, người thừa kế theo pháp luật, hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ ông T là bà Nguyễn Thị T, con nuôi ông T là anh Hoàng Văn Q, đối với diện tích 595m², trong đó có 225,5m² thuộc hành lang lộ giới, thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ 40 (đo đạc năm 2016), tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T và anh Hoàng Văn Q cùng có nghĩa vụ liên đới thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết (ông Hoàng Văn T) để lại, có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị N số tiền là 301.500.000 đồng (Ba trăm lẻ một triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị T và anh Hoàng Văn Q cùng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Trần Thị N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá là 4.346.500 đồng (Bốn triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị T chịu chi phí trưng cầu giám định 4.980.000 đồng. Bà T đã nộp đủ và quyết toán xong.

3. Về án phí:

Buộc bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 19.650.000 đồng, được trừ vào số tiền bà Trần Thị N đã nộp số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0014303 ngày 19 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh. Bà Trần Thị N còn phải nộp thêm 12.150.000 đồng (Mười hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị T và anh Hoàng Văn Q cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.075.000 đồng (Mười lăm triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định này 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Di Linh;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục thi hành án huyện Di Linh;
- Lưu hồ sơ; Ấn văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Huỳnh Thị Mỹ Lệ