TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THUẬN CHÂU** **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2021/DS-ST
Ngày: 29/9/2021
V/v : Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN CHÂU TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Lường Tiến Hải

Các Hội thẩm nhân dân : 1. Ông Nguyễn Thanh Mai

2. Ông Lò Văn Quốc

***- Thư ký phiên toà* :** Bà Đinh Thị Ánh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Thuận Châu tỉnh Sơn La.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La tham gia phiên toà*:** Bà Đinh Thị Bích Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 29/9/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2020/TLST- DS, ngày 02/7/2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2021/QĐXX-DS ngày 24/8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số : 04/2021/QĐST-DS ngày 08/9/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số : 05/2021/QĐST-DS ngày 14/9/2021giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

+ Bà : **Cao Thị H**; Năm sinh : 1975; Địa chỉ : Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La; Có mặt tại phiên tòa.

+ Anh : **Đỗ Ngọc Đ**; Năm sinh : 1995; Địa chỉ : Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La; Vắng mặt tại phiên tòa.

+ Anh : **Đỗ Ngọc D**; Năm sinh : 2005; Địa chỉ : Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La; Vắng mặt tại phiên tòa.

Anh **Đỗ Ngọc Đ**, anh **Đỗ Ngọc D** ủy quyền cho bà **Cao Thị H** (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020).

Bà **Cao Thị H,** anh **Đỗ Ngọc Đ**, anh **Đỗ Ngọc D** là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông **Đỗ Văn T** (đã chết).

2. Bị đơn: Ông **Đỗ Văn Đ**; Năm sinh : 1974; Địa chỉ : Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

+ Bà : **Nguyễn Thị D**; Năm sinh : 1976; Địa chỉ : Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La. Bà **Nguyễn Thị D** ủy quyền cho ông **Đỗ Văn Đ** (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/9/2020); Vắng mặt tại phiên tòa.

+ **Ngân hàng Nchi nhánh huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La - Phòng giao dịch C do ông Quàng Trọng H -** Giám đốc là người đại diện theo pháp luật; Địa chỉ : Thôn 4, xã T, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La; Vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người làm chứng :

+ Ông : **Hà Văn H**; Địa chỉ : Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La; Vắng mặt tại phiên tòa.

+ Ông : **Cao Trung P**; Tên gọi khác : **Cao Huy P**; Địa chỉ : Số nhà 170, tổ 9, phường Q, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Trong đơn khởi kiện đề ngày 15/6/2020 và lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Thuận Châu bà Cao Thị H (nguyên đơn) trình bày :

Ngày 03/3/2004, ông Đỗ Văn Đ chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T (là cH tôi), một mảnh đất nông nghiệp mặt đường Quốc lộ 6 tại khu giáp đồi 24 thuộc địa phận bản N, xã B, huyện Thuận Châu với diện tích là 300m2, cụ thể mặt đường là 10m, chiều sâu là 30m, hai bên thỏa thuận số tiền là 10.000.000 đồng, kể từ ngày 03/3/2004 mảnh đất này là của ông Đỗ Văn T, về thủ tục giấy tờ ông Đỗ Văn Đ phải chịu trách nhiệm đóng dấu Ủy ban nhân dân xã Bon Phặng , còn lại các thủ tục khác do ông Đỗ Văn T chịu trách nhiệm, hai bên có làm giấy tờ mua bán đất viết tay giữa bên bán là ông Đỗ Văn Đ và bên mua là ông Đỗ Văn T, có người làm chứng là ông Cao Huy P và xác nhận của trưởng bản là ông Hà Văn H. Tuy nhiên trong thời gian đó do hoàn cảnh cH tôi ốm, bệnh nặng phải đi điều trị tại Hà Nội nên gia đình chưa tách được bìa đỏ. Sau khi cH tôi đi viện về thì có xuống nhà ông Đỗ Văn Đ để yêu cầu ông Đ tách bìa đỏ thì ông Đ tìm cách khất lần. Năm 2011 cH tôi mất, đến năm 2018 tôi có thuê người đến san ủi thì vợ cH ông Đ, bà D không có ý kiến gì, nhiều lần tôi xuống cải tạo đất, trồng cây, rào bờ rào, trồng cây mận thì gia đình ông Đỗ Văn Đ cản trở, đe dọa, xúc phạm gia đình tôi. Ông Đ cho rằng anh T mới đưa cho ông Đ 6.400.000 đồng, do anh T chưa trả đủ tiền do vậy chưa được phép sử dụng. Lúc cH tôi còn sống không thấy vợ cH ông Đ nói gì về số nợ 3.600.000 đồng, chỉ khi cH tôi mất thì vợ cH anh Đ mới nhắc tới khoản nợ này. Nay tôi yêu cầu anh Đỗ Văn Đ phải trả số diện tích đất như đã mua bán cho gia đình tôi và yêu cầu ông Đ làm thủ tục tách bìa đỏ cho tôi.

Quá trình giải quyết vụ án ông Đỗ Văn Đ khai : Ngày 03/3/2004, tôi có bán cho ông Đỗ Văn T (là cH bà H), một mảnh đất nông nghiệp mặt đường Quốc lộ 6 tại khu giáp đồi 24 thuộc địa phận bản N, xã B, huyện Thuận Châu với diện tích là 300m2, cụ thể mặt đường là 10m, chiều sâu thì chưa biết được vì chưa được đo đạc, hai bên thỏa thuận số tiền là 10.000.000 đồng, việc mua bán có lập giấy mua bán đất có chữ ký của tôi

và ông Đỗ Văn T. Năm 2004 tôi có làm giấy tờ mua bán đất viết tay giữa tôi và bên mua là ông Đỗ Văn T (là cH bà H) tôi có bán đất chiều ngang mặt đường là 10m, còn chiều sâu thì chưa biết được vì chưa được cán bộ đo đạc, hai bên thỏa thuận số tiền là 10.000.000 đồng, ông Đỗ Văn T mới trả cho tôi 6.400.000 đồng, việc giao nhận tiền có vợ tôi là Nguyễn Thị D biết, sau khi nhận tiền tôi đã chuyển tiền cho vợ tôi. Quá trình chị Cao Thị H san đất thì tôi đi làm, còn vợ tôi đi lên trường nên tôi không biết và quá trình san đất chị H không hỏi ý kiến vợ cH tôi. Vì anh T chưa trả đủ tiền do vậy tôi không nhất trí. Nay chị H khởi kiện yêu cầu trả số đất đó tôi không nhất trí, tôi chỉ nhất trí trả diện tích chiều ngang mặt đường là 6,4m và còn chiều sâu thì chưa biết được vì chưa được cán bộ đo đạc.

Quá trình giải quyết bà Nguyễn Thị D khai : Việc mua bán đất giữa cH tôi và ông Đỗ Văn T tôi không biết, tôi cũng không được nhận tiền, giờ thì tôi biết, gia đình tôi sẽ thu xếp trả số tiền ngày xưa cH tôi nhận là 6.400.000 đồng, và tính lãi xuất số tiền theo lãi suất ngân hàng, còn tôi không đồng ý với việc mua bán này.

Tại bản tự khai và biên bản xác minh ông Hà Văn H khai : Thời điểm năm 2004 tôi làm trưởng bản N, xã B, huyện Thuận Châu tôi có xác nhận vào giấy tờ mua bán đất giữa anh Đỗ Văn Đ và anh Đỗ Văn T lập ngày 03/3/2004. Ngày 04/3/2004 mới sang nhà tôi xin xác nhận. Quá trình giao đất, giao tiền tôi không biết. Xác nhận người làm chứng Cao Huy P tôi không biết, tại thời điểm tôi xác nhận không có chữ ký của người làm chứng Cao Huy P.

Tại bản tự khai ông Cao Trung P khai : Ngày 3/3/2004 tôi có tham gia và chứng kiến việc mua bán đất giữa ông Đỗ Văn Đ (người bán đất) và ông Đỗ Văn T (người mua đất) địa điểm tại gian trước nhà ông Đỗ Văn T và bà Cao Thị H. Hai bên thống nhất bán một mảnh đất nông nghiệp mặt đường Quốc lộ 6 thuộc địa phận bản N, xã B, huyện Thuận Châu với mặt đường là 10m, chiều sâu là 30m, hai bên thỏa thuận số tiền là 10.000.000 đồng. Sau khi hai bên thỏa thuận có nhờ tôi viết hộ giấy mua bán đất và chứng kiến cho hai bên (lúc đó tôi ký tên là Cao Huy P), Bà Cao Thị H đã giao số tiền 10.000.000 đồng cho ông Đỗ Văn Đ. Hai bên thống nhất hôm sau ngày 04/3/2004 mới sang nhà ông Hà Văn H - Trưởng bản xin xác nhận vào giấy tờ mua bán đất. Giấy mua bán đó do bên mua giữ và kể từ ngày 3/3/2004 mảnh đất trên thuộc gia đình ông Đỗ Văn T và Bà Cao Thị H.

Tại đơn xác nhận của ông Lê Văn H và ông Giang Văn L khai xác nhận : Ông Lê Văn H đã san mảnh đất cạnh nhà ông Đỗ Văn Đ cho nhà bà Cao Thị H và ông Giang Văn L vào năm 2018.

Tại công văn số 61/NHNoSLa-KTNB.m ngày 04/11/2020 của Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Sơn La cung cấp thông tin tài liệu : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 858200 do UBND huyện Thuận Châu cấp ngày 25/7/2003 mang tên hộ ông Đỗ Văn Đ. Địa chỉ : Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Nchi nhánh huyện Thuận Châu để đảm bảo cho khoản vay của bà Nguyễn Thị D (vợ ông Đỗ Văn Đ) và những người đại diện theo ủy quyền gồm có : Đỗ Văn Đ, Đỗ Ngọc D, Đỗ Ngọc G. Thời hạn vay vốn : 17/03/2020. Thời hạn trả nợ : 17/11/2020.

Tại bản tự khai và đơn đề nghị Ngân hàng Nchi nhánh huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La - Phòng giao dịch C trình bày : Khách hàng Nguyễn Thị D có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng Nchi nhánh huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La - Phòng giao dịch C có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 858200 diện tích 1.562m2 do UBND huyện Thuận Châu cấp ngày 25/7/2003 cấp cho hộ ông Đỗ Văn Đ địa chỉ : Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La. Khi nhận thế chấp được ủy quyền của hộ gia đình có xác nhận của UBND xã Bon Phặng, huyện Thuận Châu, hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Quàng Diên B, địa chỉ : Tiểu khu 3, thị trấn Í, huyện Mường La, tỉnh Sơn La và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đất đai huyện Thuận Châu. Tài sản bảo đảm hợp pháp không có tranh chấp và đảm bảo đúng theo quy định.

Tại công văn số 41/CNVPĐK ngày 03/02/2021 của Chi nhánh văn phòng đất đai huyện Thuận Châu xác nhận : Năm 2003 ông Đỗ Văn Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hà Văn Hiệp diện tích 1.562m2 đất nông nghiệp, địa chỉ thửa đất tại Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La.

Tại biên bản xác minh tại UBND xã B, huyện Thuận Châu xác nhận : Qua xác minh tại sổ địa chính xã B không lưu hồ sơ giấy tờ gì liên quan đến việc cấp và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 858200 do UBND huyện Thuận Châu cấp ngày 25/7/2003 mang tên hộ ông Đỗ Văn Đ, địa chỉ : Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 30/11/2020 là một thửa đất đang tranh chấp giữa các đương sự đang tranh chấp là 300m^2, có chiều rộng mặt đường Quốc lộ 6 là 10m, chiều sâu là 30m. Loại đất : Đất trồng cây lâu năm nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 858200 diện tích 1.562m2 do UBND huyện Thuận Châu cấp ngày 25/7/2003 cấp cho hộ ông Đỗ Văn Đ địa chỉ : Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La. Tứ cận đối với diện tích đất đang tranh chấp như sau : Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 6; Phía nam giáp đất ông Đỗ Văn Đ; Phía Đông giáp đất ông Đỗ Văn Đ; Phía Tây giáp đất nhà ông Giang Văn L.

Tại Kết luận định giá tài sản số : 01/KL-HĐĐG ngày 12/3/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Thuận Châu kết luận : Tài sản đang tranh chấp trong vụ án dân sự giữa nguyên đơn bà Cao Thị H và bị đơn ông Đỗ Văn Đ tại Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La có chiều rộng mặt đường là 10m (dọc quốc lộ 6), chiều sâu 30m, tổng diện tích là 300m^2, loại đất : Trồng cây lâu năm. Giá trị tài sản được định giá là 650.000.000 đồng.

Ngày 21/6/2021 ông Đỗ Văn Đ có đơn đề nghị giám định chữ ký của ông Hà Văn H, ông Cao Huy P. Ngày 02/8/2021 Tòa án nhân dân huyện Thuận Châu đã ra Quyết định trưng cầu giám định số : 01/2021/QĐ-TCGĐ và Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí giám định số 09/TB-TA đối với ông Đỗ Văn Đ tuy nhiên ông Đỗ Văn Đ từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Cao Thị H không cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng, người tham gia tố tụng khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Châu phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán : Kể từ khi Tòa án tiến hành thụ lý vụ án cho đến trước khi ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Thụ lý đúng thẩm quyền tại Điều 28, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đầy đủ tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ đầy đủ đúng quy định. Đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi kịp thời các văn bản tố tụng cho viện kiểm sát và tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng theo quy định tại các Điều 97, Điều 195, Điều 196, Điều 198, Điều 203, Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử tham gia đúng thành phần trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, các trình tự của phiên tòa diễn ra theo đúng quy định của pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật của Thư ký phiên tòa : Tại phiên tòa đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều 51, Điều 237 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng : Nguyên đơn bà Cao Thị H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, Điều 71Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn ông Đỗ Văn Đ đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, Ngân hàng Nchi nhánh huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La - Phòng giao dịch C đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Người làm chứng ông Hà Văn H, ông Cao Trung P đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 77, Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26,điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 25 Điều 70, Điều 71, Điều 72, 73, 74, Điều 77, Điều 78, Điều 91, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 165, Điều 177, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 139, Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31, Điều 79 Luật đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên bố : Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Đ và ông Đỗ Văn T vô hiệu về mặt hình thức do không công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét về lỗi để hợp đồng vô hiệu thuộc về bị đơn. Bên cạnh đó ông Đ, bà D không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu hủy hợp đồng trả lại số tiền đã nhận, từ chối nhận các văn bản tố tụng, cố tình vắng mặt nhiều lần tại phiên tòa. Vì vậy buộc bị đơn trả số tiền chênh lệch giữa giá đất các bên thỏa thuận và giá trị mảnh đất hiện nay là 650.000.000 đồng- 10.000.000 đồng = 640.000.000 đồng cho bà H.

Bên cạnh đó chị D cho rằng, trong việc mua bán đất chị không biết, tại giấy mua bán đất không có chữ ký của chị Duyên là vi phạm về nội dung. Tuy nhiên anh Đ khai nhận tại bản tự khai và tại phiên hòa giải : Mới nhận được số tiền 6.400.000 đồng do anh T đưa tại gia đình anh chị và chị D có biết, sau khi nhận tiền đã chuyển cho chị D luôn. Chị D cũng khai nhận việc anh Thuẫn mới thanh toán số tiền mua đất 6.400.000 đồng. Vì vậy chị D cho rằng không biết việc mua bán là không đúng.

Việc anh Đ, chị D cho rằng anh T mới trả tiền mua đất là 6.400.000 đồng còn nợ 3.600.000 đồng là không có căn cứ vì không có tài liệu chứng minh và anh Đ chị D không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng nào thể hiện anh Thuẫn mới trả 6.400.000 đồng.

Về quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Ngân hàng Nchi nhánh huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La - Phòng giao dịch C hiện đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp bảo đamt khoản vay của gia đình anh Đ, chị D. Xét thấy anh Đ, chị D không vi phạm gì trong hợp đồng tín dụng Ngân hàng. Ngân hàng không có yêu cầu thanh toán khoản nợ trong hợp đồng. Vì vậy hoạt động vay vốn và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ảnh hưởng đến trong quá trình giải quyết vụ án.

Về án phí, chi phí xem xét xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Những yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm:* Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án : Quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn bà Cao Thị H và bị đơn ông Đỗ Văn Đ, là tranh chấp về hợp đồng dân sự, quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Thuận Châu, đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ có Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết nên Tòa án nhân dân huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của các đương sự : Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, ông Đỗ Văn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 3, anh Đỗ Ngọc Đ,

anh Đỗ Ngọc D có văn bản ủy quyền cho bà Cao Thị H, bà Nguyễn Thị D có văn bản ủy quyền cho ông Đỗ Văn Đ, Ngân hàng Nchi nhánh huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La - Phòng giao dịch C, người làm chứng ông Cao Trung P, ông Hà Văn H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, đã có ý kiến về việc giải quyết vụ án tại Tòa án theo quy định Điều 177, khoản 25 Điều 70, Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

[2].Về nội dung tranh chấp :

Ngày 03/3/2004 ông Đỗ Văn Đ và ông Đỗ Văn T thỏa thuận : Ông Đỗ Văn Đ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn T một mảnh đất nông nghiệp mặt đường Quốc lộ 6 tại bản N, xã B, huyện Thuận Châu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 858200 do UBND huyện Thuận Châu cấp ngày 25/7/2003 mang tên hộ ông Đỗ Văn Đ với diện tích là 300m^2, cụ thể mặt đường là 10m, chiều sâu là 30m, hai bên thỏa thuận số tiền là 10.000.000 đồng. Thỏa thuận được các bên lập thành văn bản cùng ngày03/3/2004.

Ông Đỗ Văn Đ và bà Cao Thị H thừa nhận nội dung thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2004, ông Đỗ Văn Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn T một mảnh đất nông nghiệp mặt đường Quốc lộ 6 tại bản N, xã B, huyện Thuận Châu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 858200 do UBND huyện Thuận Châu cấp ngày 25/7/2003 mang tên hộ ông Đỗ Văn Đ với diện tích là 300m^2, cụ thể mặt đường là 10m, chiều sâu là 30m, số tiền chuyển nhượng là 10.000.000 đồng, các bên đều thừa nhận chữ ký tại hợp đồng là chữ ký của ông ông Đỗ Văn Đ và ông Đỗ Văn T, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không bị ép buộc, hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng đất không được công chứng, chứng thực.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hai bên ký kết bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vi phạm quy định tại tại Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 139, Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31 Luật đất đai năm 1993.

Khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đ và ông T chưa thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước vi phạm quy định tại Điều 79 Luật đất đai năm 1993.

Khi ông Đỗ Văn Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn T 300m2 đất là tài sản chung của vợ cH việc định đoạt phải được nhất trí của bà Nguyễn Thị D do vậy đã vi phạm khoản 3 Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đỗ Văn Đ đã không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, ông chỉ thừa nhận ông Đỗ Văn T đã đưa cho ông số tiền 6.400.000 đồng, việc giao nhận có vợ ông là bà Nguyễn Thị D biết, sau khi nhận tiền đã chuyển cho vợ là

bà Nguyễn Thị D. Tuy nhiên tại đơn đề nghị ngày 21/6/2021 ông Đỗ Văn Đ thay đổi lời khai ông và anh Đỗ Văn T thỏa thuận mua bán đất chỉ có hai người bàn bạc với nhau, vợ ông là bà Nguyễn Thị D không biết gì do ông giấu không cho vợ ông biết vì vợ ông không đồng ý bán đất. Bà Cao Thị H chưa bao giờ gặp ông và vợ ông để bàn việc mua bán đất và cũng không chứng kiến việc ông Thuẫn giao số tiền 6.400.000 đồng cho ông. Không có việc ông Cao Trung P, ông Hà Văn H là người làm chứng. Tại đơn đề nghị ngày 20/6/2021 bà Nguyễn Thị D cũng thay đổi lời khai : Từ xưa đến nay đất của gia đình tôi là ổn định, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi được cấp đất không bán chác, không tranh chấp gì với ai cả, chỉ có thế chấp ngân hàng vay vốn làm ăn thôi. Còn giữa ông Đỗ Văn T và cH bà có thỏa thuận với nhau như thế nào thì bà không biết, giờ bà biết, bà sẽ thu xếp trả số tiền ngày xưa cH bà nhận là 6.400.000 đồng, và tính lãi xuất số tiền theo lãi xuất ngân hàng, còn bà không đồng ý với việc mua bán này.

Như vậy, qua xem xét tài liệu chứng cứ, lời khai của các đương sự và lời khai của người làm chứng. Hội đồng xét xử nhận thấy, lời khai của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan bà Nguyễn Thị D có nhiều mâu thuẫn, việc ông Đỗ Văn T đã giao cho ông Đỗ Văn Đ số tiền là 10.000.000 đồng theo giấy mua bán đất lập ngày 03/3/2004 thể hiện rõ ông Đỗ Văn Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 300m^2 cho ông Đỗ Văn T, ông Đỗ Văn T trả số tiền là 10.000.000 đồng kể từ ngày 03/3/2004 mảnh đất thuộc về ông Đỗ Văn T. Về thủ tục giấy tờ, anh ĐỗVăn Đ chịu trách nhiệm đóng dấu UBND xã B, các thủ tục khác anh Đỗ Văn T chịu trách nhiệm. Ông Đỗ Văn Đ cho rằng chỉ có ông và ông Đỗ Văn Đ là hoàn toàn không có cơ sở. Bởi vì việc lập giấy mua bán đất lập ngày 03/3/2004 là do ông Cao Trung P (lúc đó ký tên là Cao Huy P) được ông Đỗ Văn Đ và Đỗ Văn T nhờ viết hộ. Đồng thời, chứng kiến việc ông Đỗ Văn T giao tiền cho ông Đỗ Văn Đ là có căn cứ, việc ông Đỗ Văn Đ khai chỉ được nhận số tiền là 6.400.000 đồng, ông Đ đã không cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông Thuẫn còn nợ số tiền 3.600.000 đồng, do đó không có căn cứ pháp luật để chấp nhận.

Từ các căn cứ trên xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2004 được giao kết giữa ông Đỗ Văn Đ và ông Đỗ Văn T bị vô hiệu. Xét về lỗi để hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được trong vụ án này : Bên mua ông Đỗ Văn T đã thanh toán đầy đủ số tiền 10.000.000 đồng. Bên bán ông Đỗ Văn Đ không tiến hành các thủ tục công chứng, chứng thực, không tiến hành thủ tục giao đất, cho đến nay đã dùng tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng Nchi nhánh huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La - Phòng giao dịch C, lỗi hoàn toàn thuộc về bên bán là ông Đỗ Văn Đ.

Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo Kết luận định giá tài sản số : 01/KL-HĐĐG ngày 12/3/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Thuận Châu kết luận : Tài sản đang tranh chấp trong vụ án dân sự giữa nguyên đơn bà Cao Thị H và bị đơn ông Đỗ Văn Đ tại Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La có chiều rộng mặt đường là 10m (dọc quốc lộ 6), chiều sâu 30m, tổng diện tích là 300m^2, loại đất : Trồng cây lâu năm. Giá trị tài sản được định giá là 650.000.000 đồng. Do đó

buộc bị đơn ông Đỗ Văn Đ phải trả lại cho bà Cao Thị H giá trị tài sản đang tranh chấp là 650.000.000 đồng trừ đi số tiền ông Đỗ Văn T đã thanh toán cho ông Đỗ Văn Đ là 10.000.000 đồng. Ông Đỗ Văn Đ phải thanh toán cho bà Cao Thị H số tiền 640.000.000 đồng.

Đối với diện tích đất đang tranh chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 858200 do UBND huyện Thuận Châu cấp ngày 25/7/2003 mang tên hộ ông Đỗ Văn Đ. Địa chỉ : Bản N, xã B, huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Nchi nhánh huyện Thuận Châu để đảm bảo cho khoản vay của bà Nguyễn Thị D (vợ ông Đỗ Văn Đ) và những người đại diện theo ủy quyền gồm có : Đỗ Văn Đ, Đỗ Ngọc D, Đỗ Ngọc G. Thời hạn vay vốn : 17/03/2020. Thời hạn trả nợ : 17/11/2020. Việc vay vốn bảo đảm khoản vay của Ngân hàng Nchi nhánh huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La - Phòng giao dịch C là hợp pháp, không có liên quan, không có tranh chấp và đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Ngân hàng chưa yêu cầu thanh toán khoản nợ trong hợp đồng do đó không đặt ra vấn đề giải quyết.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*:* Bà Cao Thị H tự nguyện chịu chi phí là 3.000.000 đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp tại Tòa án là 3.000.000 đồng. Do đó không đặt vấn đề giải quyết tại phiên tòa.

[4] Về án phí : Trong vụ án này lỗi để hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi của bị đơn ông Đỗ Văn Đ do vậy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với mức thu là 20.000.000 đồng + (4% x 240.000.000 đồng) = 29.600.000 đồng.

Nguyên đơn bà Cao Thị H được hoàn lại tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng vận dụng vận dụng khoản 3 Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Về quyền kháng cáo : Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26,điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 25 Điều 70, Điều 71, Điều 72, 73, 74, Điều 77, Điều 78, Điều 91, khoản 3Điều 144, Điều 147, Điều 165, Điều 177, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 139, Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31, Điều 79 Luật đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Văn T có chiều rộng mặt đường là 10m (dọc quốc lộ 6), chiều sâu 30m, tổng diện tích là 300m^2, loại đất : Trồng cây lâu năm nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 858200 do UBND huyện Thuận Châu cấp ngày 25/7/2003 mang tên hộ ông Đỗ Văn Đ là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Văn Đ có trách nhiệm trả lại cho bà Cao Thị H số tiền 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử 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 của các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí : Ông Đỗ Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 29.600.000 đồng (hai mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

Bà Cao Thị H được trả lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Châu, tỉnh Sơn La theo biên lai thu số AA/2016/0004343 ngày 02/7/2020.

3. Về quyền kháng cáo : Nguyên đơn bà Cao Thị H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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:
- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Thuận Châu (02 bản);
- Chi cục THADS huyện Thuận Châu;
- Các đương sự.
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lường Tiến Hải