

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 51/2018/DS-ST

Ngày: 15-11-2018

V/v: “*Tranh chấp về hủy bỏ hợp
đồng dân sự chuyển đổi quyền sử
dụng đất và bồi thường thiệt hại
do hợp đồng bị hủy*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Đ - TỈNH LÂM ĐỒNG

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

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Báu.

- ***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Ông Mai Phú;

2. Ông Trương Minh Thọ.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Minh Hòa – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 169/2018/TLST-DS ngày 26/10/2017 về việc “Tranh chấp về hủy bỏ hợp đồng dân sự chuyển đổi quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị hủy”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2018/QĐXXST-DS ngày 29/10/2018 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Anh Nguyễn Xuân P, sinh năm: 1996.

Địa chỉ: Đường V, Phường Đ, thành phố Đ.

- ***Bị đơn:***

1. Ông Đinh Hùng A, sinh năm: 1968.

2. Bà Mai Thị D, sinh năm: 1971.

Cùng địa chỉ: Đường V, Phường Đ, thành phố Đ.

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

1. Bà Đinh Thị Hồng M, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Đường V, Phường Đ, thành phố Đ.

2. Anh Nguyễn Quốc H, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Đường V, Phường Đ, thành phố Đ.

(Anh P, ông Hùng A, bà D, bà M, anh H đều có mặt)

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn:
Ngày 11/01/2016 anh P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 751m² thửa 72, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường Đ, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC282284.

Tháng 5 năm 2015 anh P và vợ chồng ông Hùng A, bà D có thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất, thỏa thuận này không liên quan đến bà M (mẹ anh P). Việc chuyển đổi chỉ thỏa thuận miệng và không lập thành văn bản. Các bên thỏa thuận, anh P đổi phần đất thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường Đ, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC282284 ngày 11/01/2016 để lấy lô đất có diện tích khoảng 2.500m² dưới hực của vợ chồng ông Hùng A và bà D. Hai bên thỏa thuận anh P nhận đất của ông Hùng A vào tháng 11 năm 2017, còn vợ chồng ông Hùng A đã nhận đất của anh P vào tháng 5 năm 2015.

Đến ngày 16/5/2017 thì vợ chồng ông Hùng A tuyên bố không đổi đất cho anh P nữa và anh P cũng chưa sử dụng đất của vợ chồng ông Hùng A. Do việc không tiếp tục chuyển đổi đất như đã thỏa thuận nên anh P đã nhiều lần đòi đất nhưng vợ chồng ông Hùng A không trả. Ngày 21/6/2017 anh P làm đơn khởi kiện ra Ủy ban nhân dân Phường Đ, thành phố Đ yêu cầu vợ chồng ông Hùng A trả lại đất, UBND Phường Đ, thành phố Đ hòa giải nhưng vợ chồng ông Hùng A không đồng ý trả lại đất.

Do việc chuyển đổi không thực hiện được nên anh P yêu cầu Tòa án buộc ông Hùng A và bà Mai Thị D trả lại diện tích đất thực tế đang sử dụng là 726m² thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường Đ, thành phố Đ (theo họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 12/4/2018); và bồi thường thiệt hại do anh P không có đất để canh tác từ tháng 6 năm 2015 đến tháng 9 năm 2018 là 32.500.000đ; Về cây bông hồng trên đất và nhà kính thì anh P đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Hùng A toàn bộ số cây hồng trên đất (bao gồm cả hồng ghép và hồng đại, không yêu cầu vợ chồng ông Hùng A thanh toán lại giá trị hồng đại) và tự tháo dỡ nhà kính. Trường hợp Tòa án giải quyết buộc phải nhận cây trồng trên đất và nhà kính thì anh P đồng ý thanh toán lại cho vợ chồng ông Hùng A giá trị

của hồng ghép và giá trị nhà kính căn cứ theo giá trị trong chứng thư thẩm định giá, trừ đi số tiền bồi thường thiệt hại do anh P không có đất để canh tác số tiền còn lại anh P đồng ý thanh toán và xin được trả dần. Ngoài ra anh P không còn yêu cầu nào khác.

Đối với kết quả đo vẽ và kết quả thẩm định giá thì anh P thống nhất và không có ý kiến gì. Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá hết tổng cộng 16.763.000đ anh P không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo biên bản lấy lời khai và trình bày tại phiên tòa của bị đơn: Tháng 5 năm 2015 vợ chồng ông Đinh Hùng A, bà Mai Thị D có thỏa thuận với bà Đinh Thị Hồng M về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất việc chuyển đổi chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập thành văn bản. Sau khi thỏa thuận bà M đã giao cho vợ chồng ông Hùng A sử dụng lô đất có diện tích 726 m² thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường Đ, thành phố Đ, vợ chồng ông Hùng A giao cho bà M sử dụng 2500m² đất ở dưới hực nhưng do phần đất này vợ chồng ông Hùng A đang cho cháu tên là T thuê đến tháng 11 năm 2017 nên ông Hùng A đã giao cho bà M 4 sào đất gần nhà bà M để canh tác (4 sào đất này là của bà H) và bà M đồng ý đến tháng 11 năm 2017 khi hết thời hạn cho chị T thuê thì vợ chồng ông Hùng A sẽ giao 2500m² này cho bà M. Bà M sử dụng 4 sào đất này được 01 năm thì bà H nhờ ông D (anh rể của ông Hùng A) lấy lại 4 sào đất này. Khi nhận sử dụng lô đất thuộc thửa 72 thì trên đất chỉ có cây bông hồng đại, đã chết một phần. Sau đó vợ chồng ông Hùng A làm nhà kính và ghép hồng để canh tác. Toàn bộ thỏa thuận thì vợ chồng ông Hùng A chỉ thỏa thuận với bà M chứ không thỏa thuận với anh P và anh H. Do bà M không đồng ý chuyển đổi nữa nên xảy ra tranh chấp và đã làm đơn ra UBND Phường Đ, thành phố Đ. Nay anh P khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất 726 m² thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường Đ, thành phố Đ, tháo dỡ nhà kính, nhận lại cây trồng trên đất và bồi thường thiệt hại do anh P không có đất canh tác thì vợ chồng ông Hùng A đồng ý trả lại đất cho anh P và yêu cầu thanh toán phần vợ chồng ông Hùng A đã đầu tư trên đất và khi nào trả tiền thì giao trả đất.

Việc bà M và anh H có thỏa thuận bán cho vợ chồng ông Hùng A lô đất thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường Đ, thành phố Đ với giá 350.000.000đ. Do để trong gia đình thỏa thuận nên vợ chồng ông Hùng A chưa làm đơn yêu cầu và nếu không thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Còn việc tiếp tục đổi đất thì do đã đầu tư vào lô đất của vợ chồng ông Hùng A và lô đất của anh P rất nhiều nên không đồng ý tiếp tục trao đổi đất như thỏa thuận.

Đối với kết quả đo vẽ và kết quả thẩm định giá thì vợ chồng ông Hùng A thống nhất và không có ý kiến gì. Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá tổng cộng 16.763.000đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo biên bản lấy lời khai và trình bày tại phiên tòa của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Quốc H:

Vào năm 2015 (không rõ tháng) anh H có mượn 90.000.000đ của vợ chồng ông Hùng A, bà D với mục đích là để làm ăn. Anh H đã giao đất thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường Đ, thành phố Đ cho vợ chồng ông Hùng A, bà D trồng hoa và hai bên có thỏa thuận là nếu anh H trả lại tiền thì vợ chồng ông Hùng A, bà D sẽ trả lại đất. Sau đó anh H có làm giấy bán đất cho vợ chồng ông Hùng A ngày 25/7/2016 để làm tin. Trước khi giao đất cho vợ chồng ông Hùng A thì trên đất có trồng 9.000 gốc bông hồng, nhà kính khung sắt có giá trị khoảng 100.000.000đ.

Trong vụ án này thì anh H không có yêu cầu gì và cũng không có tranh chấp với ai trong vụ án này.

Theo biên bản lấy lời khai và trình bày tại phiên tòa của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Đinh Thị Hồng M:

Bà M có 01 thửa đất tách ra thành 02 thửa cho 02 người con là Nguyễn Quốc H (thửa 71) và Nguyễn Xuân P (thửa 72). Khoảng tháng 5 năm 2013 bà M chia cho anh P thửa 72 để anh P quản lý, sử dụng đến ngày 06/6/2015 thì bà M làm hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Xuân P thửa đất 72. Việc chuyển đổi đất giữa anh P với vợ chồng ông Hùng A, bà D thì bà M không biết. Bà M không có thỏa thuận với vợ chồng ông Hùng A về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất. Tại giấy bán đất giữa anh Nguyễn Quốc H và vợ chồng ông Đinh Hùng A, bà Mai Thị D ngày 25/7/2016 bà M có ký tên vì sợ cậu cháu xích mích với nhau nên bà M ký tên mà không biết trong giấy ghi nội dung gì.

Đối với trình bày của vợ chồng ông Hùng A về việc do 2.500m² đất ở dưới hục đang cho người khác thuê nên không giao cho bà M được khi chuyển đổi và có giao 4 sào đất ở gần đó để bà M canh tác là không đúng vì 04 sào đất này không liên quan đến việc chuyển đổi giữa vợ chồng ông Hùng A và anh P. Khi giao cho bà M sử dụng thì ông Hùng A có nói chỉ cho làm trong 3 tháng và hết 3 tháng này thì ông Hùng A không chịu trách nhiệm, bà M sử dụng đất được 5 tháng thì bị ông D (em rể bà M) đuổi không cho làm.

Hiện nay trong việc tranh chấp đất giữa anh P và vợ chồng ông Hùng A, bà D thì bà M đề nghị vợ chồng ông Hùng A, bà D trả lại đất cho anh P và không có yêu cầu gì khác, còn việc mua bán giữa anh Nguyễn Quốc H và vợ chồng ông Hùng A thì bà M không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng

xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật; về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử, xử: Chấp nhận yêu cầu trả lại đất của anh P và do trên đất có tài sản nên anh P phải có trách nhiệm thanh toán giá trị nhà kính, giá trị hồng cây ghép cho ông Hùng A, bà D. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do anh P giao đất cho vợ chồng ông Hùng A nên anh P không có đất để canh tác thì các bên không thỏa thuận về việc chậm giao đất nên không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Anh P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu vợ chồng ông Đình Hùng A, bà Mai Thị D bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị hủy nên xác định quan hệ “Tranh chấp về hủy bỏ hợp đồng dân sự chuyển đổi quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị hủy”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu hủy bỏ hợp đồng của nguyên đơn: Do việc chuyển đổi quyền sử dụng đất các bên không lập thành văn bản và không làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Bị đơn cho rằng vào tháng 5 năm 2015 có xác lập quan hệ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với bà M và do bà M không đồng ý chuyển đổi nên xảy ra tranh chấp nhưng lại không có căn cứ chứng minh về việc thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất với bà M. Về nguồn gốc của lô đất thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường Đ, thành phố Đ là của bà M cho anh P theo hợp đồng tặng cho được công chứng ngày 06/6/2015, anh P đã được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/01/2016, theo bà M thì bà đã chia cho anh P vào tháng 5 năm 2013 sau này mới lập hợp đồng tại công chứng và khi xảy ra tranh chấp thì anh P cũng đã làm đơn gửi đến UBND Phường Đ, thành phố Đ để hòa giải nhưng không thành nên có đủ cơ sở xác định anh P là người sử dụng đất hợp pháp và anh P là người chuyển đổi quyền sử dụng nhưng khi thỏa thuận chuyển đổi các bên không lập thành văn bản, không thực hiện các thủ tục do pháp luật quy định, sau đó phát sinh tranh chấp. Nay anh P yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận.

Do hợp đồng bị hủy bỏ nên hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Hùng A, bà D nhận và đang sử dụng đất đứng tên anh P nên có trách nhiệm trả lại diện tích đang sử dụng là 726m² đất thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường Đ, thành phố Đ cho anh P. Đối với cây bông hồng trên đất thì khi giao nhận đất anh P đã

trồng bông hồng đại, sau đó ông Hùng A, bà D đã ghép hồng để canh tác và làm nhà kính trên đất. Anh P nhận lại đất, trên đất có cây bông hồng và nhà kính nên phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bị đơn giá trị nhà kính và giá trị cây bông hồng ghép, theo kết quả định giá thì giá trị nhà kính là: 77.828.499đ và hồng cây ghép cho hiệu quả kinh tế 46.290.153đ, tổng cộng 124.118.500đ.

[3] Về bồi thường thiệt hại: Do anh P giao đất cho vợ chồng ông Hùng A, bà D sử dụng theo thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất nhưng do các bên không lập thành văn bản, không thực hiện các thủ tục do pháp luật quy định, sau đó các bên đã không đồng ý chuyển đổi và phát sinh tranh chấp hơn nữa các bên không thỏa thuận việc chậm giao đất nên anh P yêu cầu vợ chồng ông Hùng A phải bồi thường thiệt hại do không có đất để canh tác từ tháng 6 năm 2015 đến tháng 9 năm 2018 là 32.500.000đ là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Việc bà M và anh H có thỏa thuận bán cho vợ chồng ông Hùng A lô đất thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường Đ, thành phố Đ với giá 350.000.000đ. Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có liên quan đến vụ án này, nếu vợ chồng ông Hùng A có yêu cầu thì có quyền làm đơn khởi kiện bằng một vụ án khác theo thủ tục chung.

[5] Do anh H không có yêu cầu và không ai có yêu cầu gì liên quan đến anh H nên anh H không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí do vẽ, thẩm định giá hết 16.763.000đ do hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng bị hủy nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$, anh P đã nộp số tiền 16.763.000đ nên buộc Vợ chồng ông Hùng A, bà D phải thanh toán lại cho anh P 8.381.500đ.

[7] Về án phí:

- Anh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho vợ chồng ông Hùng A, bà D và giá trị yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận.

- Ông Hùng A, bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị quyền sử dụng đất và giá trị cây bông hồng đại phải trả lại cho anh P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 425, Điều 604 của Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Xuân P về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” với ông Đinh Hồng A, bà Mai Thị D;

- Tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Xuân P và vợ chồng ông Đinh Hồng A, bà Mai Thị D xác lập vào tháng 5 năm 2015.

Buộc ông Đinh Hồng A, bà Mai Thị D phải giao trả cho anh Nguyễn Xuân P 726m² đất và toàn bộ nhà kính, toàn bộ cây bông hồng ghép trồng trên đất thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Phường Đ, thành phố Đ.

Buộc anh Nguyễn Xuân P phải thanh toán cho ông Đinh Hồng A, bà Mai Thị D giá trị nhà kính và giá trị cây bông hồng (Thời kỳ cây ghép cho hiệu quả kinh tế) trồng trên đất với số tiền tổng cộng 124.118.500đ (Một trăm hai mươi bốn triệu một trăm mười tám ngàn năm trăm đồng).

- Bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Xuân P đòi bồi thường thiệt hại số tiền 32.500.000đ do hợp đồng bị hủy.

- Buộc ông Đinh Hồng A, bà M Thị D phải thanh toán cho anh Nguyễn Xuân P số tiền 8.381.500đ (Tám triệu ba trăm tám mươi một ngàn năm trăm đồng) tiền chi phí đo vẽ, thẩm định giá anh P đã nộp thay cho Đinh Hồng A, bà Mai Thị D.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

Buộc anh Nguyễn Xuân P phải chịu 7.830.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 6.900.000đ tạm ứng án phí anh P đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0001821 ngày 25 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ. Anh P còn phải nộp 930.000đ án phí còn thiếu.

Buộc ông Đinh Hồng A, bà Mai Thị D phải chịu 67.096.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi

hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Tp Đ;
- Chi cục THADS Tp Đ;
- Các đương sự;
- Bộ phận Dân sự;
- Lưu HS, AV.

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

Nguyễn Văn Báu