TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LẤP VÒ** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2021/DS-ST
Ngày: 30-6-2021
"V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phan Thành Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Hùng.

2. Bà Chung Thị Thu Nguyệt.

- ***Thư ký phiên toà*:** Ông Võ Thanh Tòng - Thư ký Toà án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà*:** Ông Nguyễn Trọng Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2021, tại Phòng xử án, Toà án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 505/2020/TLST-DS ngày 08/10/2020 về việc: "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2021/QĐST-DS ngày 01/6/2021, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Bích L, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 53D, Tổ 46, K5, P6, thành phố C, tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Bích L: Ông Thái Quang T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 278, đường N, P1, thành phố C, tỉnh Đ (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/8/2020); (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Lại Thành T1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 395A, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đ; (có đơn xin vắng mặt)

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

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 53D, Tổ 46, K5, P6, thành phố C, tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D: Ông Thái Quang T,

sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 278, đường N, P1, thành phố C, tỉnh Đ (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2021); (có mặt)

2. Chị Nguyễn Lê Yến L1, sinh ngày 12/7/2008;

3. Chị Nguyễn Lê Thảo N, sinh ngày 02/7/2015;

Cùng địa chỉ: Số 53D, Tổ 46, K5, P6, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Lê Yến L1 và chị Nguyễn Lê Thảo N: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1975 (cha ruột) và bà Lê Thị Bích L, sinh năm 1977 (mẹ ruột); Cùng địa chỉ: Số 53D, Tổ 46, K5, P6, thành phố C, tỉnh Đ. (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 19/8/2020, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng ngày 26/5/2021 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Bích L (đồng thời là người đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Lê Yến L1 và Nguyễn Lê Thảo N), ông Thái Quang T trình bày:

Nguồn gốc thửa số 18, tờ bản đồ số 11, diện tích 300,1m^2 trước đây là thửa đất số 844, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m^2 và căn nhà gỗ bằng thao lao, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đ là của bà Lại Thị S (dì ruột của bà L) được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/3/1994. Đến ngày 03/8/2004, bà S tặng cho thửa đất và căn nhà bằng gỗ thao lao lại cho bà Lê Thị Bích L (cư trú tại ấp T, xã T, huyện L) và được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/8/2004. Đối với căn nhà bằng gỗ thao lao do không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, nên không được UBND nhân dân huyện Lấp Vò ghi nhận vào chung với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, khoảng cuối năm 2004 thì bà S đi sang nước Hoa Kỳ (Mỹ) để định cư và sinh sống cùng với bà Võ Anh P (con ruột bà S) và đến năm 2015 thì bà S bị bệnh chết. Đến ngày 29/12/2009, hộ bà L gồm bà Lại Thị S, bà Lê Thị Bích L, ông Nguyễn Văn D, chị Lê Nguyễn Yến L1 (cư trú tại ấp T, xã T, huyện L) được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính chính quy thành thửa số 18, tờ bản đồ số 11, diện tích 300,1m^2.

Ngày 12/3/2019, bà L ký tờ giấy thỏa thuận với ông Lại Thành T1 tại UBND xã T, huyện L, tỉnh Đ với nội dung như sau: Bà L thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 18, tờ bản đồ số 11, diện tích 300,1m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đ sang cho ông T1 đứng tên quyền sở hữu; Bà L yêu cầu ông T1 hỗ trợ lại cho bà L số tiền bơm cát là 20.000.000 đồng; Bà L được tiếp tục ở trong căn nhà và sử dụng vật dụng trên phần đất trong thời gian 01 năm kể từ ngày 12/3/2019 đến ngày 12/3/2020, trong khoảng thời gian này bà L sẽ xây dựng nhà mới và sẽ di dời vật dụng của bà L ra khỏi căn nhà và thửa đất số 18, tờ bản đồ số 11. Ông T1 yêu cầu bà L trong thời gian ở trong nhà

phải bảo quản và không được làm hư hại những vật dụng trong nhà; khi nào chồng bà L là ông Nguyễn Văn D ký tên vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông T1, thì ông T1 sẽ giao số tiền 20.000.000 đồng cho bà L và ông D; Và yêu cầu bà L nói với ông D sắp xếp thời gian đến ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng qua cho ông T1.

Đến ngày 15/7/2020, hộ bà L gồm bà Lê Thị Bích L, ông Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Lê Yến L1, chị Nguyễn Lê Thảo N (cư trú tại Tổ 46, K5, P6, thành phố C, tỉnh Đ) tiếp tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 11, diện tích 300,1m^2 do thay đổi địa chỉ cư trú.

Nay bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019) giữa bà L với ông T1 vô hiệu. Bởi vì, từ năm 2004 đến năm 2009 và 2020 thì thửa số 18, tờ bản đồ số 11 đều cấp cho hộ bà L (gồm bà Lê Thị Bích L, ông Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Lê Yến L1, chị Nguyễn Lê Thảo N), tức là đây là tài sản chung của hộ gia đình bà L. Do đó, Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 chỉ có duy nhất bà L ký kết để định đoạt tài sản chung của hộ gia đình là không phù hợp với quy định của pháp luật. Ông D hoàn toàn không hay biết sự việc bà L với ông T1 ký tờ Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 và đến khi ông D biết được sự việc thì liền đề nghị bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố giấy thỏa thuận này vô hiệu. Ngoài ra, khi bà L ký kết Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 là bà L trong tình trạng bị phía bên gia đình ông T1 (gồm ông Lại Văn C, ông Lại Hồng V, ông Lại Lạc H, bà Huỳnh Thị Lan X, bà Lê Thị Bích H và một số người khác nữa) gây sức ép về mặt tâm lý, bà L bị sự ghi kỵ khi bên phía gia đình ông T1 cho rằng bà L là cháu thuộc bên ngoại nên phải để cho cháu trai thuộc bên nội là ông T1 đứng tên thửa đất. Điều này được chứng minh thông qua việc giữa bà L với ông T1 không có sự thỏa thuận về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, bà L cũng chưa giao đất cho ông T1 quản lý, sử dụng. Còn việc ông T1 lâu lâu có đến thắp hương cho bà S là do chỗ ông T1 cũng là cháu của bà S nên bà L mới không có ý kiến gì đối với việc này. Hơn nữa, hình thức giao dịch dân sự giữa bà L với ông T1 không đúng theo quy định của pháp luật, mặc dù Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 được UBND xã Tân Mỹ xác nhận, nhưng không đúng theo mẫu của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Bà L hoàn toàn không biết được sự việc bà Võ Anh P (con ruột của bà S) ủy quyền cho ông T1 theo Tờ ủy quyền ngày 12/3/2019 được chứng thực tại UBND phường M, thành phố C, tỉnh Đ về việc ông T1 đại diện cho bà P làm Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 với bà L tại UBND xã T, huyện L, tỉnh Đ. Việc bà L đồng ý ký giấy thỏa thuận với ông T1 là do bên phía gia đình bên ngoại của bà L gây sức ép về mặt tâm lý đối với bà L, khi cho rằng bà L là cháu thuộc bên ngoại nên phải để cho cháu trai thuộc bên nội là ông T1 đứng tên thửa đất. Tuy nhiên, Tờ ủy quyền ngày 12/3/2019 mặc dù được chứng thực tại UBND phường M, thành phố C, nhưng việc UBND phường Mỹ Phú chứng thực là không đúng với thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Đồng thời, vào ngày 12/3/2019 khi bà L ký giấy thỏa thuận với ông T1 thì cũng không có mặt bà P tại UBND xã T, huyện L. Với những lý do nêu trên, bà L không thống nhất với yêu cầu phản tố của ông

T1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019) giữa bà L với ông T1 có hiệu lực. Ngoài ra, bà L khẳng định không có yêu cầu tranh chấp hay yêu cầu về vấn đề gì đối với bà P.

Bà L thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2021 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 30/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò và thống nhất với kết quả định giá đất tranh chấp là 2.500.000 đồng/m^2, căn nhà cấp 4 có niên hạn sử dụng 15 năm, khấu hao 6,67%/năm theo Biên bản định giá tài sản ngày 22/4/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Lấp Vò.

Trong trường hợp nếu như Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 bị Tòa án tuyên vô hiệu, thì bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tức là bà L không yêu cầu ông T1 bồi thường thiệt hại cho bà L khi giấy thỏa thuận bị Tòa án tuyên vô hiệu, do giấy thỏa thuận bà L với ông T1 không có thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất.

Vào ngày 24/5/2021, bà L đề nghị Tòa án đưa bà Võ Anh P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, với lý do theo Tờ ủy quyền đề ngày 12/3/2019 giữa ông T1 với bà P, thì ông T1 là người được thay mặt bà P để ký giấy thỏa thuận với bà L. Tuy nhiên, đến ngày 07/6/2021, bà L có đơn rút lại đơn yêu cầu đề nghị Tòa án đưa bà Võ Anh P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Theo Đơn phản tố đề ngày 11/3/2021, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng ngày 26/5/2021, bị đơn ông Lại Thành T1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 11, diện tích 300,1m^2 trước đây là thửa đất số 844, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m^2 và căn nhà gỗ bằng thao lao, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đ là của bà Lại Thị S (cô ruột của ông T1) được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/3/1994. Do bà S muốn đi sang nước Hoa Kỳ (Mỹ) để sinh sống cùng với bà Võ Anh P (con ruột bà S) khoảng 05 năm thì bà S về lại Việt Nam sinh sống. Cho nên, bà S có mời các anh chị em ruột lại để thỏa thuận là sang tên cho bà Lê Thị Bích L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trên danh nghĩa là tạm quản lý, sử dụng giùm phần diện tích mà bà S đang đứng tên. Do đó, ngày 03/8/2004, bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất cho bà L và bà L được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/8/2004. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2004 tại phần tài sản gắn liền với đất, mục tổng giá trị chuyển nhượng có ghi là dì cho cháu. Đến khoảng cuối năm 2004 thì bà S đi sang nước Mỹ sinh sống cùng với bà P. Trước khi đi, bà S có nói là khi nào bà S về Việt Nam sinh sống thì bà L phải chuyển nhượng lại thửa đất cho bà S, nhưng do tuổi già, sức yếu nên bà S bị bệnh và chết bên nước Mỹ vào khoảng năm 2015.

Vào ngày 12/3/2019, bà P (con ruột của bà S) về Việt Nam, đồng thời yêu cầu bà L làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất cho ông T1 đứng tên và ủy quyền cho ông T1 đại diện cho bà P làm giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 với bà L tại UBND xã T, huyện L, tỉnh Đ; Sau khi hộ bà L đồng ý ký tên chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 11, diện tích 300,1m^2 sang cho ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất và quản lý căn nhà thay chị Phượng (Theo nội dung Tờ ủy quyền ngày 12/3/2019 có chứng thực của UBND Phường M, thành phố C, tỉnh Đ).

Cùng ngày 12/3/2019, bà L với ông T1 đến UBND xã T, huyện L, tỉnh Đ ký tờ giấy thỏa thuận với ông T1 với nội dung như sau: Bà L thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 18, tờ bản đồ số 11, diện tích 300,1m^2, đất tọa tại ấp T, xã T, huyện L sang cho ông T1 đứng tên quyền sở hữu; Bà L yêu cầu ông T1 hỗ trợ lại cho bà L số tiền bơm cát là 20.000.000 đồng; Bà L được tiếp tục ở trong nhà và sử dụng vật dụng trên phần đất trong thời gian 01 năm từ ngày 12/3/2019 đến ngày 12/3/2020, trong khoản thời gian này bà L sẽ xây dựng nhà mới và sẽ di dời vật dụng của bà L ra khỏi căn nhà và thửa đất số 18, tờ bản đồ số 11. Ông T1 yêu cầu bà L trong thời gian ở trong nhà phải bảo quản và không được làm hư hại những vật dụng trong nhà; khi nào chồng bà L là ông Nguyễn Văn D ký tên vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông T1, thì ông T1 sẽ giao số tiền 20.000.000 đồng cho bà L và ông D; Và yêu cầu bà L nói với ông D sắp xếp thời gian đến ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng qua cho ông T1.

Ông T1 không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L và đồng thời, ông T1 có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019) giữa bà L với ông T1 có hiệu lực và buộc bà L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bởi vì, do bà Võ Anh P là con ruột của bà Lại Thị S có yêu cầu bà L phải chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 11 cho ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất để ông T1 thờ cúng bà S và bà L cũng đã đồng ý nên ký Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019.

Ông T1 thừa nhận là bên bà L chưa có giao đất cho ông T1 quản lý, sử dụng mà cách vài ngày thì ông T1 có đến thắp hương cho bà S rồi đi về. Đồng Thời, ông T1 không có yêu cầu tranh chấp hay yêu cầu về vấn đề gì đối với bà Võ Anh P. Ngoài ra, ông T1 thống nhất nếu trong trường hợp văn bản ủy quyền giữa ông T1 với bà P không phù hợp với quy định của pháp luật, thì giữa ông T1 với bà P sẽ thực hiện lại thủ tục ủy quyền khác theo đúng quy định của pháp luật để ông T1 đại diện thay mặt bà P khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của bà Lại Thị S hoặc bà P sẽ trực tiếp khởi kiện bằng một vụ án khác.

Ông T1 thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2021 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 30/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò và thống nhất với kết quả định giá đất tranh chấp là 2.500.000 đồng/m^2, căn nhà cấp 4 có niên hạn sử dụng 15 năm, khấu hao 6,67%/năm theo Biên bản định giá tài sản ngày 22/4/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Lấp Vò.

Trong trường hợp nếu như Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 bị Tòa án tuyên vô hiệu, thì ông T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tức là ông T1 không yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại cho ông T1 khi Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 bị Tòa án tuyên vô hiệu, do việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L qua ông T1 là các bên không có thỏa thuận giá chuyển nhượng.

- Theo Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng ngày 26/5/2021 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D (đồng thời là người đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Lê Yến L1 và Nguyễn Lê Thảo N), ông Thái Quang T trình bày:

Ông Nguyễn Văn D là chồng của bà Lê Thị Bích L. Ông D thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà L. Ông D không thống nhất với yêu cầu phản tố của ông Lại Thành T1. Bởi vì, thửa số 18, tờ bản đồ số 11 đều cấp cho hộ bà L (gồm bà Lê Thị Bích L, ông Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Lê Yến L1, chị Nguyễn Lê Thảo N), là tài sản chung của hộ gia đình chứ không phải của cá nhân bà L. Do vậy, Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 chỉ có duy nhất bà L ký kết để định đoạt tài sản chung của hộ gia đình là không phù hợp với quy định của pháp luật. Ngoài ra, trong trường hợp nếu như Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 bị Tòa án tuyên vô hiệu, thì ông D không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tức là ông D không yêu cầu ông T1 bồi thường thiệt hại cho ông D khi giấy thỏa thuận bị Tòa án tuyên vô hiệu, do giấy thỏa thuận bà L với ông T1 không có thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất.

- Theo Đơn xin vắng mặt phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử đề ngày 14/5/2021, người đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Lê Yến L1 và chị Nguyễn Lê Thảo N là ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Bích L cùng trình bày:

Ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Bích L vì lý do công việc nên không thể trực tiếp tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và các phiên xét xử do Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò triệu tập. Do đó, ông D và bà L xin vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và các phiên xét xử do Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò triệu tập.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn Lại Thành T1 trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã không

chấp hành sự triệu tập của Tòa án trong lần xét xử thứ lần nhất theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Qua phát biểu tranh tụng và trên cơ sở phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bích L.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lại Thành T1. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 vô hiệu; Do bà Lê Thị Bích L, ông Lại Thành T1 và ông Nguyễn Văn D đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Xét thấy, nguyên đơn Lê Thị Bích L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 giữa bà L với bị đơn Lại Thành T1 vô hiệu. Theo đó, Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 có nội dung thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 11, do hộ gia đình bà L đứng tên quyền sử dụng đất và ông T1 sẽ hỗ trợ cho bà L số tiền 20.000.000 đồng mà bà L đã bơm cát san lắp thửa đất. Do đó, đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, bị đơn có nơi cư trú tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đ. Cho nên, Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc xác định tư cách đương sự:

[2.1] Theo phạm vi, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà Lê Thị Bích L chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019) giữa bà L với ông Lại Thành T1 vô hiệu. Còn ông T1 chỉ khởi kiện yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019) giữa bà L với ông T1 có hiệu lực và buộc bà L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Đối với Tờ ủy quyền ngày 12/3/2019 giữa bà Võ Anh P với ông Lại Thành T1: Theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 24 và khoản 4 Điều 25 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch, thì UBND phường M, thành phố C không được chứng thực chữ ký trong trường hợp này, mà phải hướng dẫn bà P với ông T1 thực hiện việc chứng

thực hợp đồng, giao dịch theo quy định tại Chương III Nghị định số 23/2015/NĐ-CP hoặc tiến hành công chứng tại các tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của pháp luật về công chứng. Như vậy, Tờ ủy quyền ngày 12/3/2019 giữa bà P với ông T1 là không có giá trị pháp lý.

[2.3] Xét thấy, trong vụ án này, bà L và ông T1 đều không có tranh chấp gì đối với bà P. Đồng thời, ông T1 thống nhất nếu trong trường hợp văn bản ủy quyền giữa ông T1 với bà P không phù hợp với quy định của pháp luật, thì giữa ông T1 với bà P sẽ thực hiện lại thủ tục ủy quyền khác theo đúng quy định của pháp luật để ông T1 đại diện thay mặt bà P khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của bà Lại Thị S hoặc bà P sẽ trực tiếp khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất bằng một vụ án khác. Hơn nữa, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 11, hiện nay hộ bà Lê Thị Bích L là người đứng tên quyền sử dụng đất. Và đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải tranh chấp về quyền sử dụng đất, tức là hai quan hệ pháp luật này độc lập với nhau. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa bà Võ Anh P tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Xét thấy, bà Lê Thị Bích L và ông Nguyễn Văn D với tư cách là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Lê Yến L1 và Nguyễn Lê Thảo N có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn Lại Thành T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai và đồng thời có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Về đối tượng của hợp đồng: Vào ngày 31/8/2004, hộ bà Lê Thị Bích L được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 844, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L. Đến ngày 29/12/2009, hộ bà L được UBND huyện Lấp Vò cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính chính quy thành thửa số 18, tờ bản đồ số 11, diện tích 300,1m^2. Theo Công văn số 03/CAX ngày 28/5/2021 của Công an xã Tân Mỹ, thì thành viên hộ bà L vào thời điểm năm 2009 gồm có: Bà Lại Thị S, bà Lê Thị Bích L, ông Nguyễn Văn D và chị Lê Nguyễn Yến L1. Tuy nhiên, vào cuối năm 2004, thì bà S đã sang nước Mỹ sinh sống, định cư cùng với chị Võ Anh P, sau đó bà S bị bệnh chết bên nước Mỹ và bà S bị xóa hộ khẩu thường trú, với lý do bị bệnh chết vào ngày 12/8/2015. Đến ngày 12/3/2019, bà L với ông Lại Thành T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019). Như vậy, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là tài sản (quyền sử dụng đất) thuộc sở hữu chung của hộ gia đình bà L theo quy định tại khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai.

[4.2] Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng: Do đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung của hộ gia đình bà L, nên

mỗi thành viên hộ gia đình bà L đều có các quyền của người sử dụng đất như quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Theo Công văn số 03/CAX ngày 28/5/2021 của Công an xã Tân Mỹ, thì vào thời điểm năm 2019 thành viên hộ bà L gồm có: Bà Lê Thị Bích L, ông Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Lê Yến L1 và chị Nguyễn Lê Thảo N. Trong đó, có chị Linh và chị Nhi là người dưới 15 tuổi. Như vậy, việc định đoạt tài sản chung là bất động sản (thửa đất số 18, tờ bản đồ số 11) của hộ gia đình bà L thì phải có sự thỏa thuận và đồng ý của tất cả các thành viên gia đình bà L là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019) chỉ có duy nhất bà L ký kết, mà không có sự đồng ý của ông Nguyễn Văn D. Hơn nữa, bà L và ông T1 đều biết được đối tượng chuyển nhượng phải có sự đồng ý của ông D, việc này được thể hiện thông qua việc Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 có nội dung *"Khi nào chồng bà L là ông Nguyễn Văn D ký tên vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông T1, thì ông T1 sẽ giao số tiền 20.000.000 đồng cho bà L và ông D; Và yêu cầu bà L nói với ông D sắp xếp thời gian đến ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng qua cho ông T1"*. Ngược lại, trong quá trình bà L ký kết hợp đồng với ông T1, thì bà L không cho ông D biết sự việc và đến khi ông D biết được sự việc thì mới liền đề nghị bà L phải khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 vô hiệu. Như vậy, điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên hộ gia đình bà L còn lại và vi phạm quy định về điều điều có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 167 của Luật Đất đai, Điều 117 và khoản 2 Điều 212 của Bộ luật Dân sự.

[4.3] Về ý chí của nguyên đơn Lê Thị Bích L khi ký kết hợp đồng: Bà L cho rằng, khi bà L ký kết Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 thì bà L trong tình trạng bị phía bên gia đình ông T1 (gồm ông Lại Văn C, ông Lại Hồng V, ông Lại Lạc H, bà Huỳnh Thị Lan X, bà Lê Thị Bích H và một số người khác nữa) gây sức ép về mặt tâm lý, bà L bị sự ghi kỵ khi bên phía gia đình ông T1 cho rằng bà L là cháu thuộc bên ngoại nên phải để cho cháu trai thuộc bên nội là ông T1 đứng tên thửa đất. Tuy nhiên, qua lời trình bày của ông Lại Văn C, ông Lại Hồng V, ông Lại Lạc H, bà Huỳnh Thị Lan X, bà Lê Thị Bích H (bà Hợp là chị ruột của bà L), thì đều trình bày là việc bà L ký kết Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 không có bị ép buộc. Đồng thời, theo xác minh ngày 10/3/2021 đối với ông Trần Hữu Phương là Trưởng ấp Tân Trong, thì ông Phương trình bày là từ trước đến nay giữa bà L, ông T1 với ông C, ông V, ông H, bà X và chị H đều không có xảy ra mâu thuẫn gì và đến trước thời điểm ông T1 và bà L xảy ra tranh chấp thì giữa ông T1 với bà L cũng không có xảy ra mâu thuẫn gì. Hơn nữa, theo Công văn số 190/UBND ngày 21/5/2021 của UBND xã Tân Mỹ thì việc thỏa thuận giữa bà L với ông T1 vào ngày 12/3/2019 thì UBND xã Tân Mỹ có trực tiếp chứng kiến, nội dung giấy thỏa thuận là do công chức tư pháp xã soạn thảo và có đọc lại cho ông T1, bà L nghe và thống nhất ký tên vào giấy thỏa thuận. Do đó, việc bà L cho rằng khi ký kết Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 là do bị ép buộc, bị gây sức ép là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.4] Về hình thức của hợp đồng: Mặc dù, Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019 được lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã T, huyện L. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai, thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực; Và việc công chứng được thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, còn việc chứng thực được thực hiện tại UBND cấp xã. Đồng thời, theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 24 và khoản 4 Điều 25 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch, thì UBND xã Tân Mỹ không được xác nhận trong trường hợp này, mà phải hướng dẫn bà L với ông T1 phải đảm bảo về tư cách của các bên chủ thể tham gia ký kết hợp đồng cũng như thực hiện việc chứng thực hợp đồng, giao dịch theo quy định tại Chương III Nghị định số 23/2015/NĐ-CP hoặc tiến hành công chứng tại các tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của pháp luật về công chứng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019) giữa bà L với ông T1 là vi phạm quy định về hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai.

[4.5] Về việc thực hiện hợp đồng: Kể từ khi bà L với ông T1 ký kết hợp đồng vào ngày 12/3/2019 đến nay, thì bà L và ông T1 đều không thực hiện đúng như nội dung thỏa thuận của hợp đồng. Bà L cũng chưa có giao đất cho ông T1 quản lý, sử dụng và ông T1 cũng chưa có giao tiền hỗ trợ cho bà L và ông D theo thỏa thuận.

[4.6] Qua những phân tích và đánh giá nêu trên cho thấy: Việc nguyên đơn Lê Thị Bích L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019) vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn Lại Thành T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019) có hiệu lực và buộc nguyên đơn Lê Thị Bích L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ và không phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Do nguyên đơn Lê Thị Bích L, bị đơn Lại Thành T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn D đều không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết là đảm bảo quyền tự quyết và tự định đoạt của các đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự và phù hợp với hướng dẫn tại tiểu mục 2 Mục III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

[6] Từ những phân tích nêu trên cho thấy, phát biểu về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Bích L được chấp nhận toàn bộ; yêu cầu phản tố của bị đơn Lại Thành T1 không được chấp nhận toàn bộ và bị đơn Lại Thành T1 không thuộc trường hợp không phải chịu hoặc miễn, giảm án phí theo quy định tại các điều 11, 12, 13 Nghị quyết số 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. Do đó, bị đơn Lại Thành T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Bích L là ông Thái Quang T trình bày bà L đề nghị được tự nguyện chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà L. Xét thấy, việc tự nguyện chịu án phí của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Bích L được chấp nhận toàn bộ và yêu cầu phản tố của bị đơn Lại Thành T1 không được chấp nhận toàn bộ, nên bị đơn Lại Thành T1 phải chịu chi phí tố tụng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng, chi phí đo đạc là 1.771.000 đồng và định giá tài sản là 300.000 đồng theo quy định tại các điều 163, 164, 165 và 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Bích L là ông Thái Quang T trình bày bà L đề nghị được tự nguyện chịu các chi phí tố tụng. Xét thấy, việc tự nguyện chịu các chi phí tố tụng của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về quyền kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Bích L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn D là ông Thái Quang T có mặt tại phiên tòa, nên có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn Lại Thành T1 và người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Lê Yến L1 và Nguyễn Lê Thảo N là ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Bích L vắng mặt tại phiên tòa, nên có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự được quy định tại các điều 271, 272 và 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 khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 94, Điều 95, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 228, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 116, 117, 122, 131, 132 và 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các khoản 16 và khoản 29 Điều 3, Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 1 Điều 25; khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bích L.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lại Thành T1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2019 (Giấy thỏa thuận ngày 12/3/2019) giữa bà Lê Thị Bích L với ông Lại Thành T1 vô hiệu.

3. Về án phí và tạm ứng án phí:

- Ông Lại Thành T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà ông T1 đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BI/2019/0013989 ngày 24/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Ông T1 đã thực hiện xong.

- Bà Lê Thị Bích L tự nguyện chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà bà L đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BI/2019/0009617 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Bà L đã thực hiện xong.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Bích L tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), chi phí đo đạc là 1.771.000 đồng (Một triệu, bảy trăm bảy mươi mốt nghìn đồng) và chi phí thẩm định giá tài sản là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Tổng cộng chi phí tố tụng là 2.671.000 đồng (Hai triệu, sáu trăm bảy mươi mốt nghìn đồng). Bà L đã nộp tạm ứng và chi xong.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Bích L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Lại Thành T1 và người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Lê Yến L1 và Nguyễn Lê Thảo N là ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị Bích L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6. Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT (Nh).

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

(Đã ký)

Phan Thành Nhân