TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BUÔN HỒ** **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 24/2018/DS-ST Ngày: 29-11-2018 V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG G XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Chức.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mlô Y Hoa;

2. Bà Hoàng Vạn Sinh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Yến – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Toản – Kiểm sát viên.

Ngày 29/11/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2017/TLST-DS ngày 06/11/2017 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2018/QĐXXST-DS ngày 26/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2018/QĐST-DS ngày 13/11/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Y B Bkrông; Trú tại: Buôn D, phường T, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk; Có mặt.

Người P vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình P - Luật sư Văn phòng Luật sư Đình P ; Địa chỉ: phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk; Có mặt.

- Bị đơn: Anh Phan Văn Kh; Trú tại: Tổ dân phố H, phường T, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk; Có mặt.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Vợ chồng ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Thị H; Cùng trú tại: Thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đăk Lăk; Vắng mặt.

+ Vợ chồng ông Trần Phúc G, bà Nguyễn Thị Q; Hiện không rõ địa chỉ nơi cư trú; Vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị T; Trú tại: Tổ dân phố H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

+ Ngân hàng N; Địa chỉ: Quận B, Thành phố H. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc M; Chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Dương Hiển Tr; Chức vụ: Phó phụ trách phòng Khách hàng cá nhân, Ngân hàng N, Chi nhánh B; Địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đăk Lăk; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn ông Y B Bkrông trình bày*:** Vào ngày 29/12/2011 ông Y B có nhận chuyển nhượng của anh Phan Văn Kh một thửa đất có diện tích khoảng 1,1ha, toạ lạc tại xã Ea Blang, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk, có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp sình lầy, phía Tây giáp đất ông B, bà T, phía Bắc giáp đất ông C, phía Nam giáp đất ông P; giá chuyển nhượng là 120.000.000đồng. Ông Y B đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho anh Kh và anh Kh đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông Y B canh tác, sử dụng từ năm 2011 cho đến nay. Thửa đất thuộc tờ bản đồ số 20, thửa số 12, diện tích 11.480m^2. Do tại thời điểm chuyển nhượng anh Kh chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa ông Y B và anh Kh chỉ lập giấy sang nhượng đất viết tay, không qua thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đồng thời sử dụng ổn định từ đó không tranh chấp với ai. Đến ngày 08/8/2017 ông Y B nhận được Quyết định về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 48/QĐ-CCTHADS ngày 08/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ để trả nợ cho ông Trần Phúc G, bà Nguyễn Thị Q tại Ngân hàng N, Chi nhánh T, nay là Ngân hàng N, Chi nhánh B, số tiền 2.073.875.000đồng theo Bản án số 23/2012/KDTM-ST ngày 29/5/2012 của TAND tỉnh Đăk Lăk. Vì khi vay tiền để P đảm cho khoản vay ông G, bà Q đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 222672 do UBND huyện Krông B cấp ngày 12/11/1999 đứng tên hộ ông Trần Phúc G. Vì vậy, ông Y B khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2011 giữa ông Y B và anh Kh đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, diện tích 11.480m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P222672 do UBND huyện Krông B cấp ngày 12/11/1999, toạ lạc tại xã Ea Blang, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk và tuyên bố hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu anh Kh phải trả lại cho ông Y B 120.000.000đồng tiền chuyển nhượng thửa đất trên, lãi suất theo quy định và phải bồi thường thiệt hại tài sản trên đất số tiền 300.000.000đồng.

Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 11/4/2018, ông Y B rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu anh Kh phải bồi thường thiệt hại tài sản trên đất số tiền 300.000.000đồng.

Tại phiên tòa, ông Y B thay đổi yêu cầu tính lãi đối với số tiền chuyển nhượng 120.000.000 đồng, bằng yêu cầu xác định lỗi để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án,và tại phiên toà bị đơn ông Phan Văn Kh trình bày: Vào ngày 29/12/2011 anh Kh có chuyển nhượng cho ông Y B Bkrông một thửa đất toạ lạc tại Buôn Trang, xã Ea Blang, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk với diện tích khoảng 11.000m^2, với số tiền 120.000.000đồng. Anh Kh đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao thửa đất và tài sản trên đất cho ông Y B canh tác từ đó cho đến nay. Nguồn gốc thửa đất trên là do anh Kh đổi đất với ông Nguyễn Đăng K là bố vợ của anh Kh. Việc đổi đất giữa anh Kh và ông K không có giấy tờ gì chỉ đổi miệng với nhau. Việc chuyển nhượng đất giữa anh Kh và ông Y B đã xong khi chuyển nhượng hai bên cũng chỉ viết giấy tay. Nay ông Y B khởi kiện, anh Kh mới biết thửa đất trên thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, diện tích 11.480m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P222672 do UBND huyện Krông B cấp ngày 12/11/1999 đứng tên hộ ông Trần Phúc Hoà, là do ông K nhận chuyển nhượng của ông Trần Phúc G, bà Nguyễn Thị Q; tuy nhiên ông G, bà Q đã chuyển nhượng cho ông K rồi mà lại thế chấp vay tiền của Ngân hàng N, chi nhánh T, nay là chi nhánh B. Vì vậy anh Kh đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên giữa anh Kh và ông Y B; Và đồng ý trả cho ông Y B 120.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất, không đồng ý trả tiền giá trị cây trồng trên đất vì ông Y B cũng đã thu hoạch cà phê trên đất từ năm 2011 cho đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Đăng K trình bày *(có trong hồ sơ):* Ông K là bố vợ của anh Phan Văn Kh, còn bà Nguyễn Thị Q là cháu họ của ông K. Vào khoảng năm 2000 vợ chồng ông K có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông G, bà Q một thửa đất diện tích khoảng 1ha, hiện toạ lạc tại Buôn Trang, xã Ea Blang, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk; có vị trí tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất nhà ông C, Phía Nam giáp đất nhà ông P, phía Tây giáp đất nhà ông G, phía Đông giáp ruộng của người cao bằng. Giá chuyển nhượng là 30.000.000đồng; Khi chuyển nhượng có viết giấy chuyển nhượng với nhau, ông K là người giữ giấy nhưng do đi lại, sinh hoạt, thay đổi chỗ ở nên ông K đã làm thất lạc giấy chuyển nhượng. Khi đó, ông G, bà Q nói đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa giao cho vợ chồng ông K được vì chưa tách thửa được. Ông K đã trả đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông G, bà Q và ông G, bà Q đã bàn giao đất cho vợ chồng ông K canh tác. Vợ chồng ông K canh tác trên thửa đất được 03 năm; ông K trồng khoảng 1100 cây cà phê và làm màu trên đất. Năm 2005, vợ chồng ông K vừa đổi đất, vừa cho vợ chồng con là Phan Văn Kh và Nguyễn Thị T thửa đất trên để vợ chồng anh Kh canh tác còn vợ chồng ông K lấy 5000m^2 đất của anh Kh ở Cư Né, huyện Krông B sinh sống, canh tác. Việc đổi và cho đất giữa vợ chồng ông K và vợ

chồng anh Kh, chị T không có lập thành giấy tờ gì do vì là con cháu trong nhà. Sau đó anh Kh đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho một người tên là Y B Bkrông. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông K và vợ chồng ông G, bà Q. Và việc đổi đất, cho đất giữa vợ chồng ông K và vợ chồng anh Kh cũng lâu rồi và anh Kh cũng đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Y B nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y B, ông K không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H có ý kiến như ý kiến của ông K, không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Tại Biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị T trình bày: Chị T và anh Phan Văn Kh đăng ký kết hôn với nhau vào tháng 4/2006 tại Ủy ban nhân dân xã Thống Nhất này là phường Thống Nhất, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Trong thời gian năm 2006, năm 2007, chị T không nhớ chính xác, cha mẹ chị T là ông Nguyễn Đăng K và bà Nguyễn H vừa cho đất, vừa đổi đất với vợ chồng chị T, anh Kh thửa đất khoảng 1ha, hiện tọa lạc tại Buôn Trang, xã Ea Balang, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk còn cha mẹ chị T lấy 5000m^2 đất của anh Kh tại xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Khi cho đất và đổi đất, cha mẹ chị T và vợ chồng chị T không làm giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau vì là con cái trong nhà. Lúc đó, chị T chỉ biết nguồn gốc của thửa đất 1ha là do cha mẹ chị T mua lại của vợ chồng ông G, bà Q là bà con họ trong nhà. Khi cha mẹ chị T mua đất thì ông G, bà Q nói đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng chị T canh tác, trồng trọt trên thửa đất từ năm 2006, 2007 đến năm 2011 thì do anh Kh đau ốm nên không có người làm; vì vậy vợ chồng chị T quyết định chuyển nhượng đất cho ông Y B Brông. Khi chuyển nhượng đất vợ chồng chị T cũng bàn bạc, thỏa thuận với nhau. Tuy nhiên, khi làm giấy tờ chuyển nhượng thì một mình anh Kh đứng ra làm và quyết định; chị T cho anh Kh toàn quyền quyết định. Giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng; ông Y B đã trả đủ cho vợ chồng chị T và vợ chồng chị T đã bàn giao thửa đất cho ông Y B canh tác. Cách đây, khoảng 3 năm ông Y B có đến nhà chị T hỏi để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Y B thì chị T nói khi cha mẹ chị T mua đất thì cũng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nếu ông không đồng ý thì trả lại đất cho vợ chồng chị T canh tác, vợ chồng chị T trả lại tiền cho ông; nếu ông không chịu thì sau này có vấn đề gì thì tự ông giải quyết. Nay ông Y B khởi kiện anh Kh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Kh và ông Y B, anh Kh đồng ý thì chị T cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; còn các yêu cầu khác thì chị T không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng N, ông Dương Hiển Tr trình bày: Ngày 04/11/2010 vợ chồng ông Trần Phúc G, bà Nguyễn Thị Q ký kết với Ngân hàng N hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201000743 vay số tiền 1.500.000.000đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả nợ cuối cùng ngày 04/11/2011, mục đích vay vốn: kinh doanh nông sản. Để đảm bảo cho khoản vay vợ chồng ông G, bà Q thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất cho ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 20211/TC ngày 04/11/2010; trong đó có thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, diện tích 11.480m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P222672 do UBND huyện Krông B cấp ngày 12/11/1999, toạ lạc tại xã Ea Blang, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk. Do ông G, bà Q vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk giải quyết. Ngày 29/5/2012 TAND tỉnh Đăk Lăk xét xử và ban hành Bản án số 23/2012/KDTM-ST tuyên buộc vợ chồng ông G, bà Q phải trả cho Ngân hàng số tiền 2.073.875.000đồng cả gốc và lãi. Trong trường hợp ông G, bà Q không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho ngân hàng. Ngày 11/7/2012 Ngân hàng đã gửi đơn yêu cầu thi hành án đối với ông G, bà Q tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ. Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ đã tiến hành kê biên và bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V457799; còn đối với thửa đất đang tranh chấp thì đang tạm dừng việc kê biên bán đấu giá để chờ kết quả giải quyết của TAND thị xã Buôn Hồ. Việc thế chấp tài sản của vợ chồng ông G, bà Q tại ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 20211/TC ngày 04/11/2010 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật và đã được pháp luật bảo vệ quyền xử lý tài sản tại Bản án số 23/2012/KDTM-ST ngày 29/5/2012 của TAND tỉnh Đăk Lăk. Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y B yêu cầu Tòa án huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2011 giữa ông Y B và anh Kh đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, diện tích 11.480m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P222672 do UBND huyện Krông B cấp ngày 12/11/1999, toạ lạc tại xã Ea Blang, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk, ngân hàng đồng ý việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 giữa ông Y B và anh Kh và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Đình Ba trình bày:

-Căn cứ các tài liệu có trong vụ án, lời trình bày của các bên sau khi phân tích Yêu cầu toà án tuyên hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 giữa ông Y B và anh Kh là hợp đồng vô hiệu.

-Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông Y B trả lại thửa đất và tài sản trên đất cho anh Kh, anh Kh phải trả cho ông Y B 120.000.000đồng tiền chuyển nhượng và hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả hai bên nên mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% do đó anh Kh phải trả cho ông Y B 85.152.800đồng giá trị đất theo biên bản định giá và giá trị toàn bộ tài sản trên đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ 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, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị HĐXX tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 giữa ông Y B và anh Kh là hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận, ông Y B trả lại thửa đất và tài sản trên đất cho anh Kh, anh Kh phải trả cho ông Y B 120.000.000đồng tiền chuyển nhượng và hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả hai bên nên mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% giá trị theo biên bản định giá.

Tại phiên toà các bên vẫn giữ nguyên yêu cầu, ý kiến.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do; căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 giữa ông Y B Krông với ông Phan Văn Kh đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, diện tích 11.480m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P222672 do UBND huyện Krông B cấp ngày 12/11/1999, toạ lạc tại xã Ea Blang, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1] Về hình thức hợp đồng: Ngày 29/12/2011, ông Y B Bkrông và anh Kh xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy sang nhượng đất viết tay, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực tại cơ

quan có thẩm quyền. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 giữa ông Y B Krông và anh Kh đã vi phạm về mặt hình thức.

[2.1.2] Về nội dung của hợp đồng:

- Tại thời điểm ông Y B và anh Kh lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên thì thửa đất đã được vợ chồng ông G, bà Q thế chấp tại Ngân hàng N, Chi nhánh T nay là Chi nhánh B để vay vốn theo Hợp đồng thế chấp số 20211/TC ngày 04/11/2010. Việc chuyển nhượng thửa đất giữa ông Y B và anh Kh sau thời điểm đã thế chấp cho Ngân hàng. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 giữa ông Y B và anh Kh đã vi phạm điều cấm của pháp luật ngay từ thời điểm xác lập.

- Xét lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn H về việc vào khoảng năm 2000 vợ chồng ông K, bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông G, bà Q thửa đất trên với giá 30.000.000 đồng; Hai bên có viết giấy chuyển nhượng nhưng chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai; Đến năm 2003, vợ chồng ông K, bà G vừa đổi đất, vừa cho vợ chồng anh Kh, chị T thửa đất trên để vợ chồng anh Kh quản lý sử dụng nhưng không lập thành văn bản; Sau đó, anh Kh tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho ông Y B với giá 120.000.000 đồng; ông Y B đã canh tác thửa đất từ năm 2011 cho đến nay. Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông G, bà Q với vợ chồng ông K, bà G và việc đổi đất giữa vợ chồng ông K, bà G với vợ chồng anh Kh, chị T không được thể hiện bằng văn bản, không được cấp có thẩm quyền xác nhận và chứng thực, chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho nhau. Vì vậy việc anh Kh và ông Y B tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên vào ngày 29/12/2011 là có sự lừa dối nhầm lẫn và hợp đồng vô hiệu ngay thời điểm chuyển nhượng.

- Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng N, Chi nhánh T nay là Chi nhánh B nên đối với thửa đất đã được xử lý tại Bản án số 23/2012/KDTM-ST ngày 29/5/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Hiện Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ đã ra quyết định kê biên cưỡng chế đối với thửa đất trên.

- Quá trình giải quyết vụ án, ông Y B, anh Kh đều yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 vô hiệu.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 giữa ông Y B và anh Kh vô hiệu cả về hình thức và nội dung.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Y B yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y B và anh Phan Văn Kh lập ngày 29/12/2011 vô hiệu và sự đồng ý của anh Kh là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 121, Điều 122,

Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 401, Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

[2.2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2011 vô hiệu nên cần buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Y B đã nhận của anh Kh 120.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và anh Kh đã bàn giao thửa đất và tài sản trên đất cho ông Y B, sử dụng từ năm 2011 cho đến nay. Ông Y B yêu cầu anh Kh trả 120.000.000 đồng, anh Kh đồng ý trả lại cho ông Y B số tiền này; vì vậy, cần chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận này giữa các bên, anh Kh phải trả cho ông Y B số tiền chuyển nhượng đất là 120.000.000 đồng. Ông Y B phải trả lại cho anh Kh thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, và toàn bộ tài sản trên đất.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu Hội đồng xét xử xét thấy hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không biết rõ nguồn gốc, không có giấy tờ pháp lý cũng như đăng ký biến động của thửa đất; lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tờ viết tay, không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận nên hai bên đều có lỗi như nhau và mỗi bên phải tự chịu 50% thiệt hại.

Hội đồng xét xử xác định mức chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng so với giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường tại thời điểm xét xử được tính như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất do hai bên thỏa thuận là 120.000.000 đồng;

- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử, căn cứ biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 11/10/2018, thửa đất có giá 446.624.000 đồng.

Vậy giá trị quyền sử dụng đất có trượt giá là 446.624.000 đồng - 120.000.000 đồng = 326.624.000 đồng; cả hai bên đều có lỗi bằng nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại là (326.624.000 đồng/2) 163.312.000 đồng. Anh Kh phải trả cho ông Y B số tiền thiệt hại hợp đồng là 163.312.000 đồng là phù hợp.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Ông Y B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Do ông Y B và anh Kh đều có lỗi như nhau trong việc dẫn tới hợp đồng vô hiệu thì mỗi người phải chịu ½ chi phí này. Ông Y B phải chịu 1.000.000 đồng chi phí và anh Kh phải chịu 1.000.000 đồng chi phí; hoàn trả cho ông Y B

1.000.000 đồng sau khi thu được từ anh Kh là phù hợp với quy định tại các Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí:

Án phí yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 300.000 đồng. Do tại phiên G giải nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể, ông Y B phải chịu 150.000 đồng và anh Kh phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

-Đối với án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Bị đơn anh Kh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả cho ông Y B số tiền 120.000.000 đồng; do tại phiên hoà giải anh Kh đồng ý trả số tiền này cho ông Y B nên anh Kh phải chịu 120.000.000 đồng x 2,5 % = 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mỗi bên phải chịu đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 163.312.000 đồng x 5% = 8.165.600 đồng. Ông Y B phải chịu 8.165.600 đồng và anh Kh phải chịu 8.165.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là phù hợp với quy định tại Nghị quyết 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 401, Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005. Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2011 giữa ông Y B Krông và anh Phan Văn Kh vô hiệu.

Buộc ông Y B Krông giao lại cho anh Phan Văn Kh thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P222672, diện tích 11.480m^2, và toàn

bộ tài sản trên đất, có tứ cận: Phía Đông giáp mương nước, phía Tây giáp đất ông Phạm Xuân Bâng, phía Nam giáp đất ông Tùng, phía Bắc giáp đường đi, toạ lạc tại xã Ea Blang, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc anh Phan Văn Kh phải trả lại cho ông Y B Bkrông tổng số tiền 283.312.000 đồng; trong đó: Tiền chuyển nhượng đất là 120.000.000 đồng, tiền bồi thường do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 163.312.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 để tính lãi suất giai đoạn thi hành án khi người được thi hành án có đơn yêu cầu.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Ông Y B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Ông Y B phải chịu 1.000.000 đồng chi phí và anh Kh phải chịu 1.000.000 đồng chi phí; hoàn trả cho ông Y B 1.000.000 đồng sau khi thu được từ anh Kh.

3. Về án phí:

Ông Y B Bkrông phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 8.165.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 7.800.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0001026 ngày 03/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ; ông Y B còn phải nộp 515.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Phan Văn Kh phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 11.165.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Báo cho nguyên đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo về các vấn đề liên quan đến mình trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo luật định.

Trường hợp Bản án 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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đăk Lăk;*
- *VKSND tx Buôn Hồ;*
- *Chi cục THADS tx Buôn Hồ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Vp.*