

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀ BẮC
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 01 /2021/DS-ST

Ngày 08/12/2021

Về Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀ BẮC, TỈNH HÒA BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Xa Kỳ Tiến

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Xa Tiến Đắc, bà Phạm Thị Dần.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Thanh Huyền -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đà
Bắc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đà Bắc tham gia phiên toà: Bà Nguyễn
Thị Như Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08/12/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đà Bắc, đã xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021 về
Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
01/2021/QĐXX-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 và các quyết định hoãn phiên tòa số
01/2021/QĐST-DS ngày 29/10/2021, số 02/2021/QĐST-DS ngày 26/11/2021 giữa các
đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị H. Sinh năm 1980

HKTT: Xóm Tr, xã TS, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn M. Sinh năm 1959

HKTT: Xóm Tr, xã TS, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

- Ông Lý Kim S, sinh năm 1950

HKTT: Xóm Tr, xã TS, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Lý Thị C, sinh năm 1953

HKTT:Xóm Tr, xã Toàn S, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình.Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chị Lý Thị Th, sinh năm 1999

HKTT: Xóm N, xã SH, huyện T, tỉnh Hòa Bình.Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Lý Việt H1, sinh năm 2001

HKTT:Xóm Tr, xã TS, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình.Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị H trình bày:

Chị Nguyễn Thị H và anh Lý Hồng Ph kết hôn với nhau năm 1997, do mâu thuẫn vợ chồng nên tháng 9 năm 2011 chị H và anh Ph ly hôn. Sau khi ly hôn, các con sống chung cùng chị H, còn anh Ph vẫn tH hay say rượu, không làm lụng gì. Khi hai vợ chồng còn chưa ly hôn, ông Lý Kim S và bà Lý Thị C là bố, mẹ đẻ anh Ph có chia cho anh Ph, chị H và các cháu một khoảnh đất rừng thuộc khu vực cây số 7 thuộc xóm Tr, xã TS, huyện Đ, giáp xóm Đ, xã HB, thành phố Hòa Bình. Sau đó anh Ph trực tiếp đi làm thủ tục chuyển nhượng và được UBND huyện Đà Bắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 653, tờ bản đồ số 1, địa chỉ xóm Tr, TS, Đà Bắc, Hòa Bình, diện tích 17487m² mang tên hộ ông Lý Hồng Ph và bà Nguyễn Thị H, sổ giấy chứng nhận 398752 ngày 10/10/2012. Tháng 9 năm 2017 anh Ph chết do mắc bệnh nặng. Sau này chị H có hỏi bố mẹ anh Ph về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được ông S nói là anh Ph đem đi cầm vay tiền của ai rồi. Sau khi tìm hiểu thì chị H được biết là anh Lý Hồng Ph mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi giao dịch với ông Đặng Văn M là người cùng xóm. Chị H có gặp ông M và hỏi thì ông M thừa nhận có làm giấy chuyển nhượng với anh Ph, theo đó ông M trả cho anh Ph 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng), nếu chị H muốn nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải trả ông M 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng). Việc anh Ph tự ý đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông M mà không được sự đồng ý của chị H và những người liên quan là trái pháp luật. Vì vậy chị H yêu cầu ông M phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị và các con. Nếu ông M đồng ý trả thì chị H đồng ý cho ông M sử dụng đất 2-3 năm để khai thác cây. Nếu ông M không đồng ý trả thì đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự giữa anh Ph và ông M vô hiệu, buộc ông M phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khai thác ngay cây cối đã trồng để trả lại đất để chị trồng lại cây. Chị H tự nguyện nhận hoàn trả ông M 2.000.000đ (hai triệu đồng) theo hợp đồng giao dịch giữa anh Ph và ông M.

Bị đơn, ông Đặng Văn M trình bày:

Tháng 9 năm 2016, anh Lý Hồng Ph đến gặp và đặt vấn đề bán đất nên ông Đặng Văn M có nhận chuyển nhượng từ anh Lý Hồng Ph một thửa đất lâm nghiệp có diện tích là 17.487m² với giá tiền là 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng). Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi tên anh Ph và chị H nên ông M hỏi anh Ph là trong sổ đỏ có cả tên chị H thì làm thế nào, lúc đó anh Ph nói là vợ chồng đã ly hôn rồi không phải hỏi nữa. Ngày 07/9/2016 hai bên có lập một giấy chuyển nhượng đất lâm nghiệp đối với thửa đất 653, diện tích 17.487m² với số tiền ghi trong giấy là 2.000.000đ (hai triệu đồng). Đến ngày 08/9/2021 hai bên lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ghi vào trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 2.000.000đ (hai triệu đồng) để sau này làm thủ tục đỡ các khoản chi phí. Khi thực hiện giao dịch thì chỉ có ông M và anh Ph với nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh Ph đã chỉ vị trí đất cho ông M, sau đó ông M đi phát cỏ để trồng cây thì có xảy ra Tranh chấp về ranh giới với anh Lý Văn X (em Tri anh Ph). Hai bên đã được xã giải quyết phân định ranh giới và ông M đã phát cỏ, trồng cây keo, bỏ đi từ đó đến nay. Sau khi chị H có đòi lại đất thì ông M nói là đã mua của anh Ph rồi, nếu chị H đòi lại thì phải chuộc lại với số tiền 40.000.000đ, sau đó chị H có đến nhà đưa cho ông M 10.000.000đ để ông M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy mua bán nhưng ông M không đồng ý.

Nay chị H khởi kiện ông M, ông không đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho chị H vì việc chuyển nhượng giữa ông và anh Ph là hợp pháp. Việc ông chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất để sang tên quyền sử dụng là do không nghĩ anh Ph chết và làm lúc nào cũng được. Còn nếu chị H muốn lấy lại đất thì ông chỉ có thể bán lại cho chị H chứ không cho chuộc lại.

Ông Lý Kim S và bà Lý Thị C cùng quan điểm là có cho vợ chồng anh Ph, chị H và các cháu một khoảnh đất rừng. Sau đó anh Ph tự đi làm thủ tục kê khai xin cấp đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi anh Ph chuyển nhượng cho ông M thì ông, bà cũng không được biết. Nay anh Ph đã chết, ông S, bà C yêu cầu ông M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất lại cho chị H. Ông S và bà C cùng ủy quyền cho chị H tham gia tố tụng.

Anh Lý Việt H1 và chị Lý Thị Th cùng quan điểm về nguồn gốc đất là do ông bà nội (tức ông S, bà C) cho bố mẹ anh chị. Ông Lý Hồng Ph là bố đem sổ đỏ đi chuyển nhượng cho ông M thì anh chị không đồng ý. Nay ông Ph đã chết nên anh, chị yêu cầu ông M phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho mẹ con anh, chị. Chị Th và anh H1 cùng ủy quyền cho chị H tham gia tố tụng.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên không tự thỏa thuận được.

Ngày 29/10/2021 chị H có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ.

Ngày 12/11/2021 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 653. Kết quả đo đạc theo sự dẫn dắt của ông M và chị H thì đất có diện tích là 22731m² trong khi diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 17487m².

Trên đất, từ lưng chừng đồi về phía đỉnh đồi có trồng khoảng 3000 cây keo và khoảng 300-500 cây bồ đề. Hai bên đều thừa nhận số cây này do ông M trồng. Phần chân đồi là rừng nguyên sinh gồm cây nứa, cây giang và cỏ dại.

Tại phiên tòa, chị H vẫn giữ quan điểm khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Lý Hồng Ph và ông Đặng Văn M vô hiệu, yêu cầu ông M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khai thác cây cối đã trồng để trả lại đất cho chị và các con của chị.

Ông Đặng Văn M không đồng ý với yêu cầu của chị Nguyễn Thị H.

Hai bên không có yêu cầu gì khác.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Tòa án đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng. Tuy nhiên sau khi nghiên cứu hồ sơ thấy rằng chưa đảm bảo căn cứ để giải quyết, do đó Viện kiểm sát đã có yêu cầu Tòa án tiến hành xác minh, thu thập bổ sung chứng cứ và đã được thực hiện đầy đủ.

Về nội dung:

Qua các tài liệu có trong hồ sơ và qua Tranh tụng tại phiên tòa, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của chị H là có căn cứ theo quy định tại các Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137, 410 BLDS 2005; điều 127 Luật đất đai 2003; điểm c khoản 1 Điều 688 BLDS 2015; điều 126 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV QH, đề nghị HĐXX chấp nhận đơn yêu cầu của chị Nguyễn Thị H và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2016 giữa anh Lý Hồng Ph và ông Đặng Văn M vô hiệu. Buộc ông Đặng Văn M phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất

653 và trả lại nguyên hiện trạng đất với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng cho chị H.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, ông Đặng Văn M phải hoàn trả chị Nguyễn Thị H 4.972.800đ tiền xem xét thẩm định và tiền dịch vụ trích đo đất.

Về hậu quả pháp lý: Chị Nguyễn Thị H hoàn trả ông Đặng Văn M 2.000.000đ.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Đề nghị HĐXX tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm Tr tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả Trnh tụng, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là Tranh chấp về hợp đồng dân sự, bị đơn ông Đặng Văn M có HKTT và chỗ ở tại xóm Tr, xã TS, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình. Do đó Tòa án nhân dân huyện Đà Bắc thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, HĐXX căn cứ Điều 227 BLTTDS xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

Về nguồn gốc: Thửa đất số 653, tờ bản đồ số 1, địa chỉ xóm Tr, Toàn S, Đà Bắc, Hòa Bình, diện tích 17487m² mang tên hộ ông Lý Hồng Ph và bà Nguyễn Thị H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 398752 cấp ngày 10/10/2012 là do ông Lý Kim S và bà Lý Thị C chia cho anh Lý Hồng Ph và chị Nguyễn Thị H trong thời kỳ hôn nhân, anh Ph là người trực tiếp đi làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do đất được cấp quyền sử dụng cho hộ ông Lý Hồng Ph và bà Nguyễn Thị H, nên có căn cứ xác định thửa đất này là thuộc quyền sử dụng chung của anh Ph, chị H và các con là Lý Thị Th và Lý Việt H1.

Về việc chuyển nhượng đất: Tại giấy chuyển nhượng đất lâm nghiệp ngày 07/9/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/9/2016, anh Lý Hồng Ph đều là người đứng tên chuyển nhượng cho ông Đặng Văn M thửa đất số 653, diện tích 17.487m², giá chuyển nhượng là 2.000.000đ (hai triệu đồng). Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì anh Ph, chị H đã ly hôn, chị H và các con cũng đã tách sổ hộ khẩu nhưng khi làm đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì anh Ph, chị H và các con còn chung hộ khẩu, chính anh Ph là người đi kê khai, mặt khác sau khi ly hôn anh chị chưa đề cập chia tài sản chung là thửa đất 653. Việc chuyển nhượng đất giữa anh Ph và ông M là do anh Ph tự ý, không có ý kiến và sự đồng ý của chị H và các con chị H đã ảnh hưởng đến quyền lợi của chị H, chị Th, anh H1, đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về hình thức, có căn cứ xác định giao dịch đó vô hiệu theo quy định tại các điều 122; điều 127 và 134 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Về số tiền chuyển nhượng: Ông M lý giải đã mua đất của anh Ph với giá thực tế là 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) nhưng để thuận tiện và giảm chi phí cho việc làm thủ tục chuyển nhượng nên ông đã bảo anh Ph chỉ ghi giá chuyển nhượng là 2.000.000đ (hai

triệu đồng). Tuy nhiên ông M không chứng minh được là đã trả cho anh Ph 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) vì không có tài liệu nào khác để chứng minh và cũng không có ai là người làm chứng.

Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Cần chấp nhận yêu cầu của chị H, buộc ông M phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khai thác cây lâm nghiệp đã trồng trên đất để trả đất cho chị H và các con. Ông M không có yêu cầu gì thêm nên không xem xét.

Do anh Lý Hồng Ph đã chết nên quyền và nghĩa vụ của anh Ph được những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất bao gồm ông Lý Kim S, bà Lý Thị C, chị Lý Thị Th và anh Lý Việt H1 thực hiện. Chị H tự nguyện nhận hoàn trả ông M số tiền 2.000.000đ, các đồng thừa kế của anh Ph không có ý kiến khác nên cần chấp nhận.

Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận đơn yêu cầu của chị Nguyễn Thị H là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Văn M phải chịu chi phí tố tụng bao gồm tiền xem xét thẩm định tại chỗ, tiền dịch vụ đo đạc theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Ông Đặng Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137 và 410 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai 2003; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 157, 158, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Xử chấp nhận đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2016 giữa anh Lý Hồng Ph và ông Đặng Văn M vô hiệu.

2. Về hậu quả pháp lý: Buộc ông Đặng Văn M phải trả lại cho chị Nguyễn Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 398752 do UBND huyện Đà Bắc cấp ngày 10/10/2012 mang tên hộ ông Lý Hồng Ph và bà Nguyễn Thị H. Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đặng Văn M phải có trách nhiệm khai thác bằng hình thức chặt và di chuyển toàn bộ số cây keo, bồ đề đã trồng để trả lại bề mặt đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng là 17.487m² cho chị H theo mốc đo đạc cụ thể như sau:

Về phía Bắc: Giáp đất cộng đồng, lấy điểm 2 là nơi giao nhau giữa suối cái và suối nhỏ làm mốc kéo đến điểm 1 theo khe suối có chiều dài 200,07m.

Về phía Tây: Giáp đất anh Lý Văn X, kéo từ điểm 1 đến điểm B có chiều dài 182,54m.

Về phía Nam: Giáp đất ông Triệu Văn H kéo từ điểm B đến điểm A có chiều dài 169,79m.

Về phía Đông: Giáp suối kéo từ điểm A đến điểm 2 có chiều dài 52,13m.

(Có bản trích đo địa chính số 54 ngày 02/12/2021 kèm theo).

Chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho ông Đặng Văn M 2.000.000đ (hai triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải trả tiền không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự và 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.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Văn M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (hai triệu đồng) và tiền dịch vụ đo đạc là 2.972.800đ (hai triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm đồng) tổng cộng là 4.972.800đ (bốn triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm đồng). Số tiền này được hoàn trả cho chị Nguyễn Thị H.

4. Về án phí: Ông Đặng Văn M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả chị Nguyễn Thị H 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003424 ngày 29/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đà Bắc.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- VKSND H. Đà Bắc;
- Các ĐS;
- Chi cục THADS H. Đà Bắc;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Xa Kỳ Tiến

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKSND H. Đà Bắc;
- Các ĐS;
- Chi cục THADS H. Đà Bắc;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

