

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẠC DƯƠNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 01/2020/DS - ST
Ngày: 30-9-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠC DƯƠNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Phương Dung**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đình Quang Trung**;
2. Bà **Kơ Să K'Nga**;

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Văn Tổ** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2020/TLST – DS ngày 17/01/2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2020/QĐXX-ST ngày 03 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1967; ông Trần Hữu M, sinh năm 1960; cư trú: Số 90 PT, phường N, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1982; cư trú: Số 9/4 hẻm NQ phường P, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản ủy quyền số 557, quyền số 01/2019-SCT/CK,ĐC do UBND thị trấn Lạc Dương, huyện Lạc Dương chứng thực ngày 04/12/2019. (Có mặt).

- Bị đơn: Vợ chồng bà Liêng Hót K'Đ sinh năm 1975; ông K'Long Ha L sinh năm 1975; cư trú: Thôn ĐN xã L, huyện LD, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 25/11/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/12/2019; 07/7/2020, bản tự khai và lời khai của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa hôm nay thì:*

Trước đây, nguyên đơn là vợ chồng bà Nguyễn Thị Lệ H, ông Trần Hữu M có cho vợ chồng bà Liêng Hót K'Đ, ông K'Long Ha L vay số tiền 105.000.000đ, mục đích vay là để phát triển kinh tế gia đình; để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 30/12/2015 gia đình bà K'Đ ông Ha Ly, con trai Liêng Hót Ha L đã viết giấy sang nhượng diện tích đất khoảng 5.000m² tại thôn ĐN, xã L huyện LD, tỉnh Lâm Đồng cho nguyên đơn, với giá 105.000.000đ. Mặc dù trong giấy sang nhượng đất có ghi là gia đình bà K'Đ đã nhận đủ tiền và đã giao đất nhưng thực tế vợ chồng bà K'Đ ông Ha L chưa giao đất. Nay nguyên đơn (bà H, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy sang nhượng đất viết ngày 30/12/2015 và yêu cầu vợ chồng bà K'Đ, ông Ha L trả cho vợ chồng ông bà số tiền 105.000.000đ. Ngoài ra, bà H, ông M không còn yêu cầu nào khác.

** Theo bị đơn là vợ chồng bà Liêng Hót K'Đ, ông K'Long Ha L trình bày tại biên bản làm việc, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất thì:* Năm 2013 gia đình ông bà có vay của bà H số tiền 20.000.000đ để đầu tư làm vườn cà phê nhưng thực tế bà H chỉ đưa 14.000.000đ, còn 6.000.000đ bà H giữ lại để trừ tiền lãi. Do không có tiền trả nợ nên ngày 30/12/2015 bà H ép vợ chồng ông bà viết giấy sang nhượng đất với số tiền 105.000.000đ. Sau khi viết giấy sang nhượng đất vợ chồng ông bà đã trả cho bà H số tiền 70.000.000đ. Tuy nhiên, ông bà không chứng minh được số tiền đã vay nêu trên, cũng như đã trả số tiền 70.000.000đ. Nay ông bà xác định còn nợ của nguyên đơn 35.000.000đ, nhưng ông bà không chấp nhận trả, với lý do là điều kiện kinh tế khó khăn.

Đối với giấy sang nhượng đất mà bà H xuất trình thì vợ chồng ông bà xác định con trai ông bà là Liêng Hót Ha L là người trực tiếp viết, vợ chồng ông bà ký vào giấy này. Thực tế, vợ chồng bà chưa giao đất cho bà H Việc vay tiền là ông bà thực hiện với bà H, con trai ông bà là Liêng Hót Ha L không có liên quan gì trong vụ án này. Ngoài ra, vợ chồng bà K'Đ, ông Ha L không trình bày gì thêm.

** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và biên bản đối chất của anh Liêng Hót Ha L thì cho rằng:* Anh là con của bà Liêng Hót K'Đ, ông K'Long Ha L. Theo anh được biết thì năm 2013 bố mẹ anh có vay tiền của bà H, số tiền bao nhiêu thì anh không rõ, do không trả được nợ nên năm 2015 bà H ép buộc bố mẹ anh ký vào giấy sang nhượng đất như tài liệu do bà H đã cung cấp cho Tòa án, chứ thực tế không có việc chuyển nhượng này, bà H chưa nhận đất cũng như không biết diện tích đất nhận chuyển nhượng nằm ở đâu. Vì vậy, việc bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng sang nhượng đất (giấy tay) ngày 30/12/2015 giữa bố mẹ anh với bà H thì anh đồng ý.

Anh Liêng Hót Ha L cũng xác định: Anh chỉ là người viết giấy sang nhượng cho bố mẹ khi bà H yêu cầu; anh không biết việc bố mẹ anh vay tiền của bà H như thế nào. Vì vậy, anh đề nghị Tòa án xem xét trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời, anh yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt anh.

Tòa án thông báo việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được. Lý do, bị đơn vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn là chị Lê Thị Kim A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng sang nhượng đất (giấy tay) ngày

30/12/2015 giữa vợ chồng bà K'D, ông Ha L với bà H, đồng thời yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn 105.000.000 đồng.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện kiểm sát không có ý kiến, yêu cầu gì.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất viết tay) ngày 30/12/2015 giữa vợ chồng bà Liêng Hót K'D, ông K'Long Ha L; anh Liêng Hót Ha L với bà Nguyễn Thị Lệ H đối với diện tích đất 5.000m² tại thôn ĐN, xã L huyện LD, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng bà Liêng Hót K'D, ông K'Long Ha L trả cho vợ chồng ông Trần Hữu M, bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 105.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự cũng như ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào giấy sang nhượng đất viết tay ngày 30/12/2015 giữa vợ chồng bà Liêng Hót K'D, ông K'Long Ha L, anh Liêng Hót Ha L với bà Nguyễn Thị Lệ H và lời trình bày của các đương sự trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì xác định giấy sang nhượng đất viết tay ngày 30/12/2015 xuất phát từ việc các bên xác lập hợp đồng vay tài sản, việc viết giấy sang nhượng đất là để đảm bảo cho số tiền vay. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền vay là 105.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 121, 127, 129; khoản 2 Điều 136 và Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005 và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn vợ chồng bà Liêng Hót K'D, ông K'Long Ha L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, việc vắng mặt của đương sự coi như từ bỏ quyền và nghĩa vụ trình bày trước phiên tòa; còn anh Liêng Hót Ha L có đơn xin giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H, ông Trần Hữu M khởi kiện bị đơn vợ chồng bà Liêng Hót K'D và ông K'Long Ha L; đề nghị Tòa án hủy giấy sang nhượng đất viết tay ngày 30/12/2015 được lập giữa nguyên đơn với bị đơn; đồng thời bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 105.000.000 đồng theo giấy sang nhượng đất đã ghi.

Các bên đương sự đều xác định, việc lập giấy sang nhượng đất này là xuất phát từ việc nguyên đơn cho bị đơn vay tiền trước đó, khi bị đơn không trả được nợ vay thì các bên mới viết giấy sang nhượng đất để trừ vào tiền nguyên đơn cho

bị đơn vay. Theo nội dung của giấy sang nhượng đất thì diện tích đất sang nhượng là khoảng 5.000m², chưa được cấp sổ, bị đơn đã nhận đủ số tiền 105.000.000 đồng, đồng thời đã giao đất cho nguyên đơn; song thực tế nguyên đơn chưa nhận đất như giấy sang nhượng đã ghi (giấy sang nhượng đất viết tay ngày 30/12/2015 do nguyên đơn cung cấp, có chữ ký của của bị đơn và con trai là Liêng Hót Ha L). Do đó xác định giấy sang nhượng đất của các bên lập bị vô hiệu do bị giả tạo.

Về phía bị đơn là vợ chồng bà Liêng Hót K'Đ, ông K'Long Ha L và anh Liêng Hót Ha L xác định chữ ký trong giấy sang nhượng đất viết tay ngày 30/12/2015 là của họ; bị đơn cho rằng, bị nguyên đơn ép buộc viết giấy sang nhượng đất, sau khi viết giấy sang nhượng đất thì đã thanh toán cho nguyên đơn được 70.000.000đ. Song không chứng minh được việc bị ép buộc viết giấy sang nhượng đất, cũng như số tiền đã trả. Do đó không có cơ sở xem xét nội dung trình bày của bị đơn.

Đối với việc anh L cùng ký tên trong giấy sang nhượng đất ngày 30/12/2015 thì bị đơn xác định, anh L không liên quan gì trong việc vay tiền giữa nguyên đơn và bị đơn; mặt khác như đã xác định hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là vô hiệu. Do đó không phát sinh quyền và nghĩa vụ của anh L trong vụ án.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố giấy sang nhượng đất do các bên lập ngày 30/12/2015 là vô hiệu, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn (bà H, ông M) số tiền 105.000.000đ là có căn cứ.

[3] Về án phí: Buộc vợ chồng bà K'Đ, ông Ha L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, gia đình bà K'Đ, ông Ha L thuộc diện hộ nghèo của UBND xã Lát, huyện Lạc Dương (có giấy chứng nhận hộ nghèo) nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 121, 127, 129; khoản 2 Điều 136 và các điều 689, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất viết tay) ngày 30/12/2015 giữa vợ chồng bà Liêng Hót K'Đ, ông K'Long Ha L; anh Liêng Hót Ha L với bà Nguyễn Thị Lệ H đối với diện tích đất 5.000m² tại thôn ĐN, xã L, huyện LD, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Buộc vợ chồng bà Liêng Hót K'Đ, ông K'Long Ha L có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Trần Hữu M, bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 105.000.000đ (*Một trăm linh năm triệu đồng*)

“Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn là vợ chồng bà Liêng Hót K’Đ, ông K’Long Ha L, do bị đơn thuộc diện hộ nghèo (có giấy chứng nhận hộ nghèo của UBND xã Lát, huyện Lạc Dương)

Hoàn trả cho vợ chồng ông Trần Hữu M, bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 2.625.000đ (*Hai triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0008906 ngày 13/01/2020 và 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0008954 ngày 07/7/2020 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Dương.

“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 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”.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lạc Dương;
- Chi cục THADS huyện Lạc Dương;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Phương Dung

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Phương Dung

