

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK SONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 73/2021/DS-ST

Ngày 19/8/2021

*V/v Tranh chấp hợp chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc Linh;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đào Thị Thảo và ông Nguyễn Đình Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Nga - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số 575/2020/TLST- DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2021/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2021, quyết định hoãn phiên tòa số 106/2021/QĐTS-DS ngày 30/7/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1947, địa chỉ: Thôn Th, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Phạm Thị K, sinh năm 1973, địa chỉ: Thôn Th, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Ông Phạm Văn Nh, sinh năm 1975, địa chỉ: Thôn B, xã Th, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Phạm Văn T, sinh năm 1990 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn Th, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

3. Người làm chứng:

3.1. Bà Đỗ Thị M; địa chỉ: Thôn Th, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Thôn Th, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 10 năm 2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tháng 3/1986 gia đình bà T đi kinh tế mới vào xã Th, huyện M (Nay là huyện Đ, tỉnh Đắk Nông), được nhà nước chia và khai hoang thêm được một diện tích đất thuộc Thôn Th, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, được cấp GCNQSDĐ số M 833480, thửa đất số 250, tờ bản đồ 14, diện tích 2.390m² ngày cấp 22/6/1998 mang tên hộ Phạm Văn K, vợ chồng bà T trồng cây cà phê và ăn trái, làm nhà cấp 4 khoảng 100 m² trên đất năm 2006. Ngoài ra ông bà còn có một số diện tích đất khác đã chia cho các con, trong đó anh Phạm Văn T là con trai út được chia 685.4m² đất trồng cà phê và thổ cư, đã ở riêng từ lâu, tuy nhiên hiện nay anh T đã chuyển nhượng lại cho người khác.

Năm 2015 ông K chết, diện tích đất này được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 983850, thửa đất số 318, tờ bản đồ 38, diện tích 2.274,6m², do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 10/01/2019 mang tên bà Trần Thị T.

Bản thân bà T là người già (75 tuổi), từ năm 2010 đến nay đã có biểu hiện lẫn, lúc nhớ lúc quên. Ngày 18/3/2019 anh T lừa dối bà T đến phòng công chứng Đắk Song ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn T đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ 38, địa chỉ Thôn Th, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. L do anh T nói ký cho vợ chồng anh T về ở nhờ, bà T tưởng không đọc nội dung hợp đồng mà ký và điểm chỉ, bà không hiểu biết pháp luật, già cả không được minh mẫn nên khi nghe anh T nói ký giấy cho vợ chồng anh ở nhờ thì bà ký chứ bà không ngờ là ký bán đất. Sự việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn T không được bàn bạc gì với những người con khác (Bà T có 04 người con). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng anh T, chị L dọn về ở chung với bà T, tuy nhiên anh T, chị L không chăm sóc bà mà hắt hủi, chửi mắng đuổi bà ra khỏi nhà, bà già yếu, ốm đau nhưng chỉ có 03 người con còn lại chăm sóc. Về điều khoản thanh toán, vì mục đích ký cho ở nhờ chứ không phải bán nên anh T cũng không hề trả bà T số tiền 50.000.000 đồng như anh T khai là đưa tiền mặt, trong khi hợp đồng ghi hình thức thanh toán là chuyển khoản nhưng bà T không hề sử dụng tài khoản ngân hàng. Mặc khác giá thị trường của tài sản là thời điểm chuyển nhượng khoảng 600.000.000 đồng (Thẩm định giá được 1.169.242.000 đồng), không L do gì bà T chỉ chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Xét thấy thửa đất bà T đã ký bán cho anh T là thửa đất thổ cư duy nhất bà còn lại để làm chỗ ở của tuổi già, là chỗ thờ cúng nếu bán nhà và đất cho anh T thì bà T không còn chỗ ở nào khác nên bà T yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh T, buộc anh T, chị L giao trả lại đất, nhà ở cho bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Phạm Văn T trình bày: Vì mẹ già lớn tuổi lúc nhớ lúc quên nên anh T muốn mẹ bán cho mình để chắc chắn không chuyển nhượng được cho các anh chị khác nên anh T nói bà T ký bán cho mình (Thực chất là cho) và được bà T đồng ý. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T là tự nguyện, không ai lừa dối, ép buộc. Về nội dung giá chuyển nhượng, giá trị thực tế của thửa đất khoảng 700.000.000 đồng nhưng vì vừa bán vừa cho nên bà T mới bán giá 50.000.000 đồng, anh T đã đưa tiền mặt cho bà T (Hợp đồng ghi chuyển khoản là do sự nhầm lẫn của phòng công chứng). Mặc dù kết quả thẩm định giá được 1.169.242.000 đồng nhưng anh T không yêu cầu thẩm định giá lại.

Anh T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì sợ sau này bà T lại ký giấy chuyển quyền cho chị gái là Phạm Thị K. Anh T không chấp nhận trả lại nhà, đất cho bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Nguyễn Thị L trình bày: Chị L đồng ý với toàn bộ trình bày của anh T, tuy nhiên, tại phiên tòa chị L đồng ý trả lại nhà, đất cho bà T với điều kiện bà T phải trả lại cho vợ chồng anh T, chị L 50.000.000 đồng.

Theo biên bản xác minh ngày 18/01/2021 tại Văn phòng công chứng Đ thể hiện: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà T và anh T ngày 18/3/2019: Sau khi lập hợp đồng văn phòng công chứng đã đưa các bên đọc đầy đủ mới ký vào từng trang của hợp đồng. Về điều khoản thanh toán: Phương thức thanh toán chuyển khoản là do các bên thỏa thuận, không có chuyện nhầm lẫn như anh T trình bày.

Tại đơn xin xác nhận của bà Trần Thị T, có chữ ký của người làm chứng là bà Đỗ Thị Mơ, bà Nguyễn Thị Lân, xác nhận của ban tự quản thôn Thuận Lợi và UBND xã Th thể hiện: Bà T tuổi cao sức yếu, trải qua nhiều lần mổ, thuốc gây mê và người rất nhiều nên không còn minh mẫn, lúc nhớ lúc quên, nhiều khi con cháu cũng không nhận ra, thời gian bà T bị giảm trí nhớ đã lâu, đến nay đã bị lẫn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn và bị đơn từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật, hoạt động xét xử tiến hành khách quan và đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 143, Điều 158, Điều 165, Điều 184, Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 122, 123, 127, 131 của Bộ luật dân sự; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18 tháng 3

năm 2019 giữa bà Trần Thị T và anh Phạm Văn T, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ vô hiệu.

Buộc anh Phạm Văn T và chị Nguyễn Thị L giao trả thửa đất 318, tờ bản đồ 38, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 983850, diện tích 2.274,6m², do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 10/01/2019 mang tên bà Trần Thị T và toàn bộ tài sản trên đất.

Các vấn đề khác: Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/3/2019 giữa bà T và anh Phạm Văn T, giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên tranh chấp này được xác định là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bị đơn, thửa đất tại Thôn Th, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đề ngày 08/12/2014 giữa bà Trần Thị T và anh Phạm Văn T là có thật, phù hợp với lời khai của các bên đương sự. Tuy nhiên, thửa đất bà T chuyển nhượng cho anh T là thửa đất duy nhất cũng là nơi bà T dùng vào việc thờ tự. Hiện nay bà đã 75 tuổi, tình trạng sức khỏe yếu, lúc nhớ, lúc quên (Được các con kể cả anh T, hàng xóm, ban tự quản thôn và ủy ban nhân dân xã Th xác nhận), bà T chuyển nhượng đất không được bàn bạc với những người con khác nhưng bà lại không còn khả năng tạo lập chỗ ở mới, nếu chuyển nhượng đất cho anh T sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống cả bà T. Mặc khác, theo kết quả thẩm định giá thì giá trị thửa đất và nhà là 1.169.242.000 đồng, nhưng giá thỏa thuận chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, do đó điều khoản về giá của hợp đồng là không phù hợp. Về phương thức thanh toán, hợp đồng thể hiện thanh toán bằng hình thức chuyển khoản nhưng bà T không sử dụng tài khoản ngân hàng là hoàn toàn vô L. Anh T cho rằng Văn phòng công chứng Đắk Song nhầm lẫn là không có cơ sở vì hợp đồng là sự thỏa thuận của các bên. Ý chí của bà T là cho anh T ở nhờ chứ không phải chuyển nhượng nên việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái ý muốn của bà T. Mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T là để bà T không còn cơ hội chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Do đó, HĐXX có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/3/2019 giữa bà T và anh T là vô hiệu do trái pháp luật, trái đạo đức xã hội tại thời điểm xác lập hợp đồng theo quy định tại Điều 123 và Điều 127 của Bộ luật dân sự.

[3]. Xét yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu, HĐXX thấy rằng:

Do hợp đồng bị vô hiệu nên yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là có căn cứ. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự thì đối với giao dịch dân sự bị vô hiệu các bên hoàn lại cho nhau những gì đã nhận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị T hiện vẫn đang có hiệu lực. Đối với chị Nguyễn Thị L mặc dù không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hiện tại đang cùng anh T sử dụng nhà, đất, do đó HĐXX cần buộc chị L cùng anh T trả lại nhà, đất cho bà T là phù hợp với quy định của pháp luật. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất chuyển nhượng thuộc thửa 318, tờ bản đồ số 38, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 983850, có diện tích 2.274,6m², tứ cận: Phía Đông giáp đường liên xã, phía Tây giáp nhà ông Ng, phía Nam giáp nhà ông Qu, phía Bắc giáp nhà ông D. Tài sản trên đất gồm 01 nhà xây cấp 4 diện tích 75m², một công trình phụ và bếp diện tích 45m².

Về phương thức thanh toán, hợp đồng thể hiện thanh toán bằng hình thức chuyển khoản nhưng anh T trình bày giao tiền mặt và không có giấy tờ, ngày 01/7/2021 anh T lại cung cấp 01 giấy nhận tiền chuyển nhượng đất với số tiền 50.000.000 đồng là có sự mâu thuẫn. Anh T thừa nhận bà T bị lẫn lúc nhớ lúc quên nhưng giao tiền không có người làm chứng nên không hợp lệ. Anh T, chị L không chứng minh được việc giao số tiền 50.000.000 đồng theo hợp đồng nên không có căn cứ buộc bà T trả lại anh T, chị L 50.000.000 đồng.

[4]. Các bên không có yêu cầu bồi thường nên không xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 14.148.000 đồng, do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên cần buộc anh T, chị L phải chịu số tiền trên. Do bà T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản nên cần buộc anh T, chị L phải trả lại cho bà T số tiền 14.148.000 đồng.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên anh Phạm Văn T và chị Nguyễn Thị L phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[7]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 143, khoản 1 Điều 157; Điều 158, Điều 165, Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 122, 123, 127, 128, Điều 137 của Bộ luật dân sự; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18 tháng 3 năm 2019 giữa bà Trần Thị T và anh Phạm Văn T, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đắc Song là vô hiệu.

1.2. Buộc anh Phạm Văn T và chị Nguyễn Thị L giao trả thửa đất số 318, tờ bản đồ số 38, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 983850, do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 10/01/2019 mang tên bà Trần Thị T, diện tích 2.274,6m², tứ cận: Phía Đông giáp đường liên xã, phía Tây giáp nhà ông Ng, phía Nam giáp nhà ông Qu, phía Bắc giáp nhà ông D. Tài sản trên đất gồm 01 nhà xây cấp 4 diện tích 75m², một công trình phụ và bếp diện tích 45m² cho bà Trần Thị T (Đặc điểm tài sản như biên bản xem xét thẩm định ngày 16/3/2021 của TAND huyện Đắc Song và sơ đồ đo đạc của chi nhánh Công ty TNHH Đ tại Đắc Nông).

2. Về chi tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và thẩm định giá tài sản là 14.148.000 đồng, buộc anh Phạm Văn T và chị Nguyễn Thị L phải chịu số tiền trên. Do nguyên đơn đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí tố tụng nên cần buộc anh Phạm Văn T và chị Nguyễn Thị L trả cho bà Trần Thị T số tiền 14.148.000 đồng.

3. Về án phí: Bị đơn anh Phạm Văn T và chị Nguyễn Thị L phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắc Nông;
- VKSND huyện Đắc Song;
- Chi cục THA huyện Đ
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Trúc Linh

