

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 211/2020/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 CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Chí Bình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Văn Mừng;
2. Ông Huỳnh Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Lắm, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 102/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 514/2020/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 527/2020/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 537/2020/QĐST-DS ngày 28/9/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn É L, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Thảo L, sinh năm 1982; địa chỉ: số A, đường B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 01/11/2019); vắng mặt.

Bị đơn: Bà Đào Thị N, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lý Quốc B, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

- Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang; có mặt.

- Ông Đặng Thanh T1, sinh năm 1991; địa chỉ: số 320, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

- Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1936; địa chỉ: ấp A (ấp A cũ), xã H, huyện C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

- Bà Lê Thị X, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, vào ngày 16/5/2019, ông Nguyễn Văn É L có nhận chuyển nhượng từ bà N quyền sử dụng đất diện tích 6.000m², loại đất trồng lúa, giá chuyển nhượng 540.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Ông É L đã trả cho bà N 260.000.000 đồng; số tiền còn lại sẽ trả đủ khi hoàn thành thủ tục chuyển quyền. Tuy nhiên, khi đo đạc tách thửa theo hợp đồng, bà N không thống nhất ranh đất với chủ đất tứ cận nên không tiến hành được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Từ khi xác lập hợp đồng đến nay, bà N không giao đất cho ông É L sử dụng mà chỉ giao cho ông É L giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01702 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/11/2014.

Vì vậy, ông É L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16/5/2019 giữa ông É L với bà N là vô hiệu; yêu cầu bà N trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận 260.000.000 đồng; ông É L đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01702 ngày 12/11/2014 cho bà N.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện gồm: Biên nhận hợp đồng mua bán đất ruộng ngày 16/5/2019 (bản photo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01702 ngày 12/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đào Thị N (bản photo);

- Theo đơn phản tố và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đào Thị N trình bày, vào ngày 16/5/2019, bà N với ông É L có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Theo nội dung hợp đồng, bà N chuyển nhượng cho ông É L quyền sử dụng đất diện tích 6.000m², thuộc thửa đất số 3041, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01702, ngày 12/11/2014 do

Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà N; giá chuyển nhượng 540.000.000 đồng. Ông É L đã trả được 260.000.000 đồng; số tiền còn lại 280.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sẽ trả đủ. Tuy nhiên, khi đo đạc tách thửa thì chủ đất liền kề không thống nhất ranh đất nên không tiến hành được thủ tục đo đạc tách thửa. Do đó, từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay, ông É L chưa nhận đất canh tác. Bà N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01702 ngày 12/11/2014 cho ông É L giữ.

Bà N đã nhiều lần tạo điều kiện để ông É L nhận đất canh tác nhưng ông É L không đồng ý. Do đó, bà N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông É L, đồng thời, yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nhiên với ông É L theo biên nhận hợp đồng mua bán đất ruộng lập ngày 16/5/2019 đối với quyền sử dụng đất diện tích 6.000m², thuộc thửa số 304, tờ bản đồ số 3; bà N đồng ý giao quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² cho ông É L, ông É L có nghĩa vụ giao số tiền nhận chuyển nhượng còn lại 280.000.000 đồng cho bà N.

Tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu phản tố của bị đơn: Đơn phản tố ngày 11/5/2020 do bà Đào Thị N lập (bản chính); Giấy cổ đất ngày 13/6/2014 (bản photo).

- Theo đơn yêu cầu độc lập và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Quốc B, bà Lê Thị Thu T trình bày, vào ngày 13/6/2014, ông B, bà T có nhận cầm cố của bà N 07 công 12 đất nông nghiệp (qua đo đạc thực tế có diện tích 9.910m²), tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang trong hạn 02 năm, từ vụ 3 năm 2014 âm lịch đến hết vụ 2 năm 2016 âm lịch, với giá 250.000.000 đồng. Khi hết hạn cầm cố, ông B, bà T có kêu bà N trả lại 250.000.000 đồng và ông B, bà T giao lại quyền sử dụng đất cầm cố cho bà N nhưng bà N không có khả năng nên ông B, bà T tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất cầm cố. Do không còn nhu cầu trực tiếp sử dụng nên ông B, bà T đã cho ông Đặng Thanh T1 thuê từng năm với giá 25.000.000 đồng/năm từ tháng 02/2019 âm lịch cho đến nay. Vì vậy, ông B, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông B, bà T với bà N theo giấy cổ đất ngày 13/6/2014 âm lịch đối với quyền sử dụng đất diện tích 07 công 12 (qua đo đạc có diện tích 9.910m²) vô hiệu; ông B, bà T sẽ trả lại quyền sử dụng đất nhận cầm cố cho bà N và bà N trả cho ông B, bà T số tiền nhận cầm cố đất 250.000.000 đồng.

Tài liệu, chứng cứ do ông B, bà T cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu độc lập: Đơn yêu cầu độc lập ngày 06/7/2020 do ông Lý Quốc B, bà Lê Thị Thu T lập (bản chính); Giấy cổ đất ngày 13/6/2014 (bản photo).

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh T1 trình bày, vào ngày 30/02/2019 âm lịch, ông T1 có thuê của ông B, bà T quyền sử dụng đất nông nghiệp 07 công 12, tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang, với thời hạn thuê từng năm, giá

thuê 25.000.000 đồng/năm từ 30/02/2019 âm lịch cho đến nay. Theo thỏa thuận, ông T1 thuê tiếp từ ngày 30/02/2020 âm lịch đến ngày 30/02/2021 âm lịch và đã trả đủ tiền thuê đến năm thứ hai cho ông B, bà T. Việc thuê, trả tiền thuê chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản thể hiện. Khi thỏa thuận thuê, ông B, bà T có cho ông T1 biết phần đất thuê được ông B, bà T nhận cầm cố từ bà N. Khi hết hạn cầm cố, do bà N không có tiền chuộc lại nên ông B, bà T cho ông T1 thuê theo từng năm cho đến khi nào bà N trả tiền nhận cầm cố, nhận lại quyền sử dụng đất. Ông T1 không có ý kiến đối với tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông É L với bà N và tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông B, bà T với bà N do không liên quan đến ông T1. Đồng thời, ông T1 không tranh hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông B, bà T trong cùng vụ án. Ông T1 sẽ chấp hành theo quyết định của Tòa án đối với phần đất là đối tượng của hợp đồng thuê giữa ông T1 với ông B, bà T.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C trình bày, trước đây, bà C được cha, mẹ của bà C cho quyền sử dụng đất diện tích khoảng 3.000m², tọa lạc xã A, huyện C, tỉnh An Giang. Đến năm 1993, bà C được cấp quyền sử dụng, qua đo đạc có diện tích 2.966m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01663 QSDĐ/nB ngày 06/3/1993 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà C, đang do bà C giữ. Cách nay khoảng hơn 20 năm, bà C dùng quyền sử dụng đất diện tích 1.700m² trong số 2.966m² đổi lấy phần đất khác thuộc quyền sử dụng của bà N. Cùng lúc đó, bà C dùng quyền sử dụng đất còn lại 1.266m² trong số 2.966m² đổi lấy phần đất khác thuộc quyền sử dụng của bà X. Cho nên, mặc dù đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.966m² nhưng bà C không còn quyền đối với phần đất này.

Bà C không có ý kiến việc bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông É L và việc bà N cầm cố quyền sử dụng đất cho ông B, bà T. Trong trường hợp Tòa án quyết định ai có quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 2.966m² thì bà C sẽ ký tên làm thủ tục để người đó được đứng tên quyền sử dụng.

Tài liệu, chứng cứ do bà C cung cấp chứng minh cho ý kiến của bà C: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01663 QSDĐ/nB ngày 06/3/1993 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị C (bản photo).

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X trình bày, thống nhất với lời khai của bà C về việc bà C được cấp quyền sử dụng đối với diện tích 2.966m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01663 QSDĐ/nB ngày 06/3/1993 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà C; việc bà C đổi quyền sử dụng đất với bà X, bà N. Sau khi nhận phần đất 1.266m² từ bà C, bà X cầm cố quyền sử dụng đất này cho bà N với giá 5 chỉ vàng 24 kara, không thời hạn. Khi nào bà X có tiền thì trả lại cho bà N, nhận lại đất. Cách nay khoảng hơn 10 năm, bà X đã trả cho bà N 02 chỉ vàng 24kara nên tiền nhận cầm cố còn lại là 03 chỉ vàng 24 kara. Từ thời gian

đó đến nay, do bà X không có tiền trả nên bà N tiếp tục canh tác phần đất 1.266m². Bà X chấp nhận để bà N chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 6.000m², trong đó có phần đất diện tích 1.266m² mà bà X đã cầm cố cho bà N. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng xong, bà N phải trả cho bà X giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.266m² và bà X trả cho bà N 03 chỉ vàng 24kara nhận cầm cố còn lại.

Tại phiên tòa,

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T, bà Lê Thị X trình bày ý kiến như đã cung cấp trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác giao nộp. Bà T giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Bên cạnh đó, bà T còn trình bày, vào ngày 22/9/2020, ông B, bà T và ông T1 đã thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê đối với quyền sử dụng đất diện tích 07 công 12 (qua đo đạc có diện tích 9.910m²) mà ông B, bà T, ông T1 đã ký kết, kể từ ngày 22/9/2020. Đồng thời, trong ngày 22/9/2020, ông T1 đã giao cho ông B, bà T phần đất thuê diện tích 07 công 12 (qua đo đạc có diện tích 9.910m²); ông B, bà T đã trả lại cho ông T1 19.000.000 đồng tiền thuê đối với thời hạn thuê còn lại và 2.000.000 đồng chi phí xuống giống. Ông B, bà T trực tiếp sử dụng phần đất thuê từ ngày 22/9/2020 cho đến nay.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn É L ủy quyền cho ông Huỳnh Thảo L thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, ông L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Đào Thị N thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, bà N vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T, bà Lê Thị X thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng, ông Lý Quốc B, ông Đặng Thanh T1 và bà Huỳnh Thị C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2019 giữa ông É L và bà N được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận nhưng chưa đảm bảo về mặt hình thức, không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Về

nội dung, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² (thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01702 cấp cho bà N và giấy chứng nhận số 01663/nB cấp cho bà C). Tuy nhiên, theo Điều 188 Luật đất đai, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01663/nB do bà C đứng tên nên bà N không có quyền và nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất thuộc giấy này. Hơn nữa, quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² đang được cầm cố cho ông B, bà T và ông B, bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu của ông É L, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2019 vô hiệu và áp dụng Điều 131 Bộ luật dân sự, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc bà N trả cho ông É L số tiền 260.000.000 đồng; buộc ông É L giao trả cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01702 ngày 12/11/2014.

Đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 13/6/2014 giữa bà N với ông B, bà T, đây là giao dịch dân sự phát sinh trong nhân dân không được pháp luật thừa nhận và điều chỉnh nên đương nhiên vô hiệu kể từ thời điểm ký kết. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 122, 123 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B, bà T; tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 12/4/2016 vô hiệu và căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc bà N trả ông B, bà T số tiền 250.000.000 đồng; buộc ông B, bà T giao trả cho bà N quyền sử dụng đất diện tích 7 công 12 (qua đo đạc thực tế 9.910m²).

Đối với ông Đặng Thanh T1, bà Lê Thị X, các đương sự này không có tranh chấp nên đề nghị không đề cập đến.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 122, 123, 129, 131, 502, 503 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật Đất đai: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn É L; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đào Thị N; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2019 giữa ông É L và bà N vô hiệu; buộc bà N trả 260.000.000 đồng cho ông É L; buộc ông É L giao trả cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01702 ngày 12/11/2014.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B, bà T; tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 13/6/2014 giữa ông B, bà T và bà N vô hiệu; buộc bà N giao trả cho ông B, bà T số tiền 250.000.000 đồng; buộc ông B, bà T giao trả cho bà N quyền sử dụng đất 9.910m² theo sơ đồ đo đạc ngày 20/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Chợ Mới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

** Về tố tụng:*

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ông Nguyễn Văn É L khởi kiện bà Đào Thị N tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N đang

cư trú trên địa bàn huyện C nên yêu cầu kiện của ông É L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Trước khi phiên tòa được mở, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Thảo L, bị đơn bà Đào Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Quốc B, ông Đặng Thanh T1, bà Huỳnh Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, trong đó, ông L, ông B, ông T1, bà C có yêu cầu vắng mặt khi Tòa án xét xử; bà N vắng mặt không rõ lý do. Cho nên, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L, bà N, ông B, ông T1, bà C theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

** Về nội dung:*

[3] Về xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất, vào ngày 16/5/2019, ông É L có nhận chuyển nhượng từ bà N quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 6.000m², với giá 540.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Ông É L đã trả cho bà N 260.000.000 đồng; số tiền còn lại sẽ trả đủ khi hoàn thành thủ tục chuyển quyền. Tuy nhiên, khi đo đạc tách thửa theo hợp đồng, bà N không thống nhất ranh đất với chủ đất tứ cận nên không tiến hành được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Từ khi xác lập hợp đồng đến nay, bà N chưa giao đất cho ông É L sử dụng mà chỉ giao cho ông É L giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01702 ngày 12/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp.

Lời khai của ông É L, ông Luyện, bà N phù hợp với nội dung Biên nhận hợp đồng mua bán đất ruộng ngày 16/5/2019. Đồng thời, theo Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh C lập, quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² mà bà N chuyển nhượng cho ông É L được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, B, A, 12, 13.

Vì vậy, có căn cứ xác định ông É L có nhận chuyển nhượng từ bà N quyền sử dụng đất diện tích 6.000m², tại các điểm 1, 2, 3, 4, B, A, 12, 13 của Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh C lập với giá 540.000.000 đồng; ông É L đã trả cho bà N 260.000.000 đồng; bà N đã giao cho ông É L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01702 ngày 12/11/2014 nhưng chưa giao quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ông É L, ông L cho rằng, do bà N không giao quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo thỏa thuận nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16/5/2019 giữa ông É L với bà N vô hiệu; yêu cầu bà N trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận 260.000.000 đồng; ông É L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01702 ngày 12/11/2014 cho bà N.

Xem xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng, theo Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh C lập, phần đất mà bà N chuyển nhượng cho ông É L có diện tích 6.000m² gồm: phần đất thuộc thửa đất số 2333, tờ bản đồ số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01663 QSDĐ/nB ngày 06/3/1993 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị C và phần đất thuộc thửa 3041 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01702 ngày 12/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đào Thị N.

Theo Công văn số 188/CNCM ngày 09/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh C, phần đất diện tích 2.966m², thuộc thửa đất số 2333, tờ bản đồ số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01663 QSDĐ/nB ngày 06/3/1993 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà C nằm trọn trong phần đất diện tích 6.000m² mà bà N chuyển nhượng cho ông É L.

Bên cạnh đó, bà N, bà C, bà X thống nhất, sau khi được cấp quyền sử dụng phần đất diện tích 2.966m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01663 QSDĐ/nB ngày 06/3/1993 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp, bà C đã dùng quyền sử dụng đất diện tích 1.700m² trong số 2.966m² đổi lấy phần đất khác thuộc quyền sử dụng của bà N và cùng quyền sử dụng đất diện tích còn lại 1.266m² trong số 2.966m² đổi lấy phần đất khác thuộc quyền sử dụng của bà X. Sau đó, bà X cho bà N phần đất 1.266m² với giá 5 chỉ vàng 24 kara, không thời hạn. Do bà X không có tiền trả nên bà N tiếp tục canh tác phần đất 1.266m².

Như vậy, bà N chuyển nhượng cho ông É L quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² nhưng có một phần đất với diện tích 2.966m² do bà C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vi phạm điều cấm của pháp luật.

Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng giữa bà N với ông É L chỉ được lập văn bản, không được công chứng, chức thực, đăng ký theo quy định tại các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013 và các Điều 119, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên vi phạm về hình thức.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông É L; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² giữa bà N với ông É L theo biên nhận hợp đồng mua bán đất ruộng lập ngày 16/5/2019 là vô hiệu theo các Điều 122, 123, 129, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Vì vậy, buộc bà N giao trả cho ông É L số tiền chuyển nhượng đã nhận 260.000.000 đồng; ông É L có trách nhiệm giao trả cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01702 ngày 12/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp. Do bà N chưa giao đất cho ông É L nên ông É L không phải thực hiện nghĩa vụ giao trả lại quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng.

[5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bà N yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất diện tích 6.000m²; bà N giao quyền sử dụng đất chuyển nhượng diện tích 6.000m² cho ông É L; ông É L có nghĩa vụ giao số tiền chuyển nhượng còn lại 280.000.000 đồng cho bà N.

Do bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố của bà N theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về việc giao kết, thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất:

Bà N, ông B, bà T cùng thống nhất, vào ngày 13/6/2014, ông B, bà T có nhận cầm cố từ bà N quyền sử dụng đất nông nghiệp 07 công 12 (qua đo đạc có diện tích 9.910m²) tọa lạc ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang trong hạn 02 năm, từ vụ 3 năm 2014 âm lịch đến hết vụ 2 năm 2016 âm lịch, với giá 250.000.000 đồng. Khi hết hạn cầm cố, do bà N không có khả năng trả lại tiền nhận cầm cố nên ông B, bà T tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất cầm cố. Sau đó, bà N chuyển nhượng cho ông É L quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² trong quyền sử dụng đất diện tích 9.910m² được cầm cố.

Lời khai của ông B, bà T, bà N phù hợp với nội dung Giấy cổ đất ngày 13/6/2014. Đồng thời, theo Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh C lập, quyền sử dụng đất mà bà N cầm cố cho ông B, bà T có diện tích 9.910m², được thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, C, D, 12, 13.

Vì vậy, có căn cứ xác định ông B, bà T có nhận cầm cố từ bà N quyền sử dụng đất diện tích 9.910m², tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, C, D, 12, 13 của Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh C lập với giá 250.000.000 đồng, trong hạn 02 năm, từ vụ 3 năm 2014 âm lịch đến hết vụ 2 năm 2016 âm lịch.

[7] Về yêu cầu độc lập của ông B, bà T:

Ông B, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông B, bà T với bà N theo Giấy cổ đất ngày 13/6/2014 âm lịch đối với quyền sử dụng đất diện tích 9.910m² vô hiệu; ông B, bà T sẽ trả lại quyền sử dụng đất nhận cố cho bà N và bà N trả cho ông B, bà T số tiền cố đất 250.000.000 đồng.

Xét yêu cầu độc lập của ông B, bà T thấy rằng, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 9.910m² giữa bà N với ông B, bà T vi phạm điều cấm nên vô hiệu theo các Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013. Cho nên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà T.

Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, theo lời khai của ông B, bà T, bà N, ông T1, khi hết hạn cầm cố, do bà N không trả lại tiền nhận cầm cố, nhận lại

quyền sử dụng đất cầm cố nên vào ngày 30/02/2019 âm lịch, ông Bử, bà T đã cho ông T1 thuê quyền sử dụng đất có diện tích 9.910m², với thời hạn thuê từng năm, giá thuê 25.000.000 đồng/năm từ 30/02/2019 âm lịch cho đến ngày 30/02/2021 âm lịch và đã trả đủ tiền thuê cho ông B, bà T. Ông B, bà T, ông T1 không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên và ông T1 cam kết sẽ chấp hành theo quyết định của Tòa án đối với phần đất là đối tượng của hợp đồng thuê giữa ông T1 với ông B, bà T.

Đồng thời, theo biên bản ghi lời khai đối chất giữa ông B, bà T, ông T1 ngày 22/9/2020 do cán bộ Tòa án lập và lời khai của bà T tại phiên tòa thể hiện, vào ngày 22/9/2020, ông B, bà T và ông T1 đã thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng phần đất diện tích 9.910m², kể từ ngày 22/9/2020; ông T1 đã giao cho ông B, bà T quyền sử dụng đất thuê và ông B, bà T đã trả lại cho ông T1 21.000.000 đồng tiền thuê đối với thời hạn thuê còn lại và chi phí xuống giống vào ngày 22/9/2020.

Vì vậy, buộc ông B, bà T giao trả quyền sử dụng đất cầm cố diện tích 9.910m² cho bà N; buộc bà N trả lại ông B, bà T số tiền cầm cố 250.000.000 đồng theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Về chi phí tố tụng:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ông É L có nộp tạm ứng các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá với số tiền 800.000 đồng. Ông B, bà T có nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 600.000 đồng; chi phí đo đạc với số tiền 2.327.600 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông É L, yêu cầu độc lập của ông B, bà T được chấp nhận nên buộc bà N hoàn trả tạm ứng chi phí tố tụng với số tiền 800.000 đồng cho ông É L; hoàn trả tạm ứng chi phí tố tụng với số tiền 2.927.600 đồng cho ông B, bà T.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông É L được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn lại cho ông É L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.800.000 đồng.

Ông B, bà T được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn lại cho ông B, bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng.

Bà N được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 119, 122, 123, 129, 131, 407, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, 217, 244 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 2, 5, 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn É L.
2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.000m², tại các điểm 1, 2, 3, 4, B, A, 12, 13 của Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh C lập, theo Biên nhận hợp đồng mua bán đất ruộng ngày 16/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn É L với bà Đào Thị N vô hiệu.

Buộc bà Đào Thị N hoàn trả cho ông Nguyễn Văn É L số tiền nhận chuyển nhượng 260.000.000 (hai trăm sáu mươi triệu) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn É L giao trả cho bà Đào Thị N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01702 ngày 12/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đào Thị N.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Đào Thị N về việc yêu cầu công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.000m², tại các điểm 1, 2, 3, 4, B, A, 12, 13 của Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh C lập, theo Biên nhận hợp đồng mua bán đất ruộng ngày 16/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn É L với bà Đào Thị N.

4. Chấp nhận T1 bộ yêu cầu độc lập của ông Lý Quốc B, bà Lê Thị Thu T.

5. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 9.910m², tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, C, D, 12, 13 của Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh C lập, theo Giấy cố đất ngày 13/6/2014 giữa bà Đào Thị N với ông Lý Quốc B, bà Lê Thị Thu T vô hiệu.

Buộc bà Đào Thị N hoàn trả cho ông Lý Quốc B, bà Lê Thị Thu T số tiền nhận cầm cố 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Buộc ông Lý Quốc B, bà Lê Thị Thu T giao trả cho bà Đào Thị N quyền sử dụng đất cầm cố, qua đo đạc có diện tích 9.910m², tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, C, D, 12, 13 của Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh C lập.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Chợ Mới lập là một phần không thể tách rời của bản án này.

6. Về chi phí tố tụng:

- Buộc bà Đào Thị N hoàn lại cho ông Nguyễn Văn É L tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá với số tiền 800.000 (tám trăm nghìn) đồng.

- Buộc bà Đào Thị N hoàn lại cho ông Lý Quốc B, bà Lê Thị Thu T tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc với số tiền 2.927.600 (hai triệu, chín trăm hai mươi bảy nghìn, sáu trăm) đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn É L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn É L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.800.000 (sáu triệu, tám trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0008051 ngày 17 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Ông Lý Quốc B, bà Lê Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Lý Quốc B, bà Lê Thị Thu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0008673 ngày 06 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Bà Đào Thị N được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

8. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà Lê Thị Thu T, bà Lê Thị X có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của ông Nguyễn Văn É L, bà Đào Thị N, ông Lý Quốc B, ông Đặng Thanh T1, bà Huỳnh Thị C được tính là 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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.

Nơi nhận:

- VKSND H. Chợ Mới;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Người đại diện hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Thái Chí Bình