TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHỤNG HIỆP** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 140/2017/DS-ST Ngày: 26 - 9 - 2017 V/v "TC hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHỤNG HIỆP, TỈNH HẬU GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Hữu Thắng.
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Bùi Văn Phục;
Ông Nguyễn Thế Tự.
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Trí- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang; Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2017/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2017, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2017/QĐXX-ST ngày 11 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Võ Thị Th
Trú tại: ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh H.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Nguyễn Thị S
Trú tại: ấp M A, xã H, huyện P, tỉnh H; là người được ủy quyền tham gia tố tụng theo văn bản ngày 22 tháng 3 năm 2017. Có mặt.
- *Bị đơn*: Lê Minh Đ
Trú tại: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh H. Có mặt.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Nguyễn Thị T
Trú tại: ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh H. Có mặt.
- *Người làm chứng*: Trần Thị T
Trú tại: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh H. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 3 năm 2017, nguyên đơn là bà Võ Thị Th trình bày:

Khoảng năm 2002, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T 293m² đất vườn và một phần đất hành lang sông có diện tích: Chiều ngang: 13m, chiều dài: 09m. Ngày 16 tháng 8 năm 2002, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: MP-0243.QSDĐ, tại các thửa 803 và 812 đối với phần đất 293m², riêng phần đất hành lang sông không được cấp giấy.

Trong thời gian nguyên đơn đi làm ăn xa, ngày 22 tháng 9 năm 2016, mẹ của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ phần đất hành lang sông cho bị đơn là ông Lê Minh Đ với giá 10.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bị đơn đã xây dựng nhà tạm để mua bán phế liệu.

Khoảng tháng 01 năm 2017, nguyên đơn biết sự việc bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng đất cho bị đơn nên đã đề nghị bị đơn cho chuộc lại đất đã chuyển nhượng, nhưng bị đơn không đồng ý.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với bà Nguyễn Thị T; buộc bị đơn tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất và giao trả lại hiện trạng đất ban đầu cho nguyên đơn, đồng thời đề nghị bà Nguyễn Thị T trả lại giá trị hợp đồng cho bị đơn.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án bản phô tô toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà Trần Thị T.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S đồng ý thực hiện nghĩa vụ thay bà Nguyễn Thị T để trả cho bị đơn giá trị hợp đồng là 10.000.000đ và bồi thường 3.131.300đ.

Tại văn bản ngày 07 tháng 4 năm 2017 và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lê Minh Đ trình bày:

Thừa nhận vào ngày 22 tháng 9 năm 2016, bị đơn có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T một phần đất hành lang sông có diện tích: Chiều ngang là 13m, chiều dài là 09m với giá 10.000.000đ, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Do bị đơn lầm tưởng phần đất này là của bà Nguyễn Thị T mà không biết là của nguyên đơn, hơn nữa bị đơn biết phần đất này không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bị đơn đã bồi đắp nâng nền để xây dựng nhà tạm chứa đồ phế liệu, trong đó: Chi phí xây nhà tạm là 14.000.000đ; chi phí bồi đắp, nâng nền là 16.000.000đ.

Bị đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và giao trả lại phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, nhưng yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền là 50.000.000đ. Để chứng minh cho ý kiến của mình, bị đơn đã cung cấp cho Tòa án 01 giấy sang đất lập ngày 22 tháng 9 năm 2016.

Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, nhưng yêu cầu bồi thường theo kết quả định giá là 20.475.000đ.

Tại văn bản ngày 17 tháng 4 năm 2017 và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 22 tháng 9 năm 2016, do gặp khó khăn nên bà đã lén chuyển nhượng phần đất hành lang sông thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn cho bị đơn với giá 10.000.000đ. Diện tích chuyển nhượng là: Chiều ngang: 11m (do thỏa

thuận chừa lại 02m để làm đường đi), chiều dài: 09m. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm giấy sang bán và bà có ký tên vào giấy sang bán này, tuy nhiên bà có thông báo cho bị đơn biết phần đất này là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Bà đồng ý trả lại cho bị đơn giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 10.000.000đ và bồi thường thêm 2.000.000đ. Tại phiên tòa, bà đồng ý trả cho bị đơn giá trị hợp đồng là 10.000.000đ và bồi thường toàn bộ thiệt hại là 3.131.300đ.

Tại biên bản xác minh ngày 19 tháng 5 năm 2017, người làm chứng là bà Trần Thị T trình bày:

Nguồn gốc phần đất chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị T và bị đơn là do bà chuyển nhượng cho nguyên đơn vào năm 2002. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị T là người thường xuyên tới lui phần đất này, nên bị đơn lầm tưởng là đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T mới nhận chuyển nhượng, bà cũng không biết việc bị đơn nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm cho rằng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung vụ án, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bị đơn; buộc bị đơn di dời các vật kiến trúc trên đất để giao trả phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn; ghi nhận sự tự nguyện của đại diện nguyên đơn, về việc thực hiện nghĩa vụ thay cho bà Nguyễn Thị T, bồi thường cho bị đơn số tiền tổng cộng là 15.531.300đ.

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 nhận định:

[1] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp theo quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét giao dịch dân sự giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Minh Đ được giao kết sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 và đã được thực hiện xong trước ngày 01 tháng 01 năm 2017, nên cần áp dụng các quy định của Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật dân sự năm 2005 để xem xét giải quyết.

[3] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bị đơn được xác lập bởi "Giấy sang đất" lập ngày 22 tháng 9 năm 2016, nhưng không được công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Do đó, căn cứ hướng dẫn tại điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán

Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bị đơn không đủ điều kiện để được công nhận.

[4] Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguồn gốc phần đất chuyển nhượng là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T vào năm 2002. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị T cho đến nay, nguyên đơn không chuyển nhượng, tặng cho hay ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T được quyền chuyển nhượng phần đất này. Như vậy, bà Nguyễn Thị T không phải là người có quyền sử dụng đất, nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì bà T không có quyền chuyển nhượng phần đất này.

Mặt khác, xét phần đất chuyển nhượng là đất hành lang sông, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì phần đất này không đủ điều kiện để người sử dụng thực hiện quyền chuyển nhượng.

[5] Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bị đơn là vô hiệu cả về mặt hình thức lẫn nội dung, nên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bị đơn là vô hiệu.

[6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bị đơn có giá trị là 10.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Lê Minh Đ đã bồi đắp nâng nền, xây dựng mái che có diện tích: 12 x 8m = 96m²; có kết cấu: Khung gỗ tre, mái tôn, nền đất. Theo chứng thư thẩm định giá số 70/BĐS ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất xác định: Phần đất chuyển nhượng có giá trị là 13.131.300đ, mái che có giá trị là 7.344.000đ; theo thỏa thuận của các đương sự, giá trị công sức bồi đắp nâng nền bị đơn đã thực hiện là 2.400.000đ. Như vậy giá trị đất thực tế chênh lệch so với giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 3.131.300đ.

Xét mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của bà Nguyễn Thị T và bị đơn là như nhau, bởi lẽ: Về hình thức hợp đồng, cả hai bên đều không thực hiện thủ tục công chứng hoặc chứng thực theo quy định; về nội dung hợp đồng vô hiệu là do phần đất chuyển nhượng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng, khi xác lập hợp đồng, bà Nguyễn Thị T và bị đơn đều biết phần đất này không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng, vì vậy, bà Nguyễn Thị T và bị đơn, mỗi bên phải chịu một phần hai giá trị thiệt hại. Do đó, lẽ ra bà Nguyễn Thị T phải trả cho bị đơn giá trị hợp đồng là 10.000.000đ và bồi thường một phần hai giá trị thiệt hại là 1.566.650đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị T đồng ý trả giá trị hợp đồng là 10.000.000đ và bồi thường toàn bộ thiệt hại là 3.131.300đ, đồng thời đại diện nguyên đơn đồng ý thực hiện nghĩa vụ thay cho bà Nguyễn Thị T để trả cho bị đơn toàn bộ số tiền là 13.131.300đ nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Đối với chi phí bồi đắp nâng nền bị đơn đã thực hiện, khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn là người được quyền sử dụng đất và được hưởng lợi từ việc bồi đắp nâng nền này; tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cũng đồng ý trả chi

phí bồi đắp nâng nền cho bị đơn. Do đó, cần buộc nguyên đơn trả cho bị đơn chi phí bồi đắp nâng nền là 2.400.000đ.

[8] Đối với vật kiến trúc trên đất là mái che do bị đơn xây dựng, do bị đơn cũng có lỗi dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiệu, nên cần buộc bị đơn tháo dở vật kiến trúc để giao trả hiện trạng đất ban đầu cho nguyên đơn mà không buộc nguyên đơn phải bồi thường.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy: Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về án phí; chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn phải chịu án phí là 5% giá ngạch giá trị tài sản là giá trị hợp đồng, phần bồi thường cho bị đơn và phần trả chi phí bồi đắp nâng nền cho bị đơn; đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn, bị đơn chỉ đồng ý hủy hợp đồng với điều kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên bị đơn phải nộp án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận. Bà Nguyễn Thị T và bị đơn mỗi người phải chịu một phần hai chi phí thẩm định, định giá, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí là 3.500.000đ nên bà T và bị đơn mỗi người phải nộp 1.750.000đ để giao trả cho nguyên đơn.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các điều 144; 147; 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các điều 122; 127; 137; 697; 698 của Bộ luật dân sự năm 2005. Các điều 167; 168; 188; 203 của Luật đất đai năm 2013. Các điểm a, b khoản 1 Điều 24; các điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất) lập ngày 22 tháng 9 năm 2016 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Lê Minh Đ là vô hiệu.

Buộc ông Lê Minh Đ có nghĩa vụ di dời các vật kiến trúc trên đất để giao trả cho bà Võ Thị Th phần đất có diện tích là 118,3m² (có diện tích tứ cạnh là: Chiều ngang hai cạnh bằng nhau = 13m, chiều dai hai cạnh bằng nhau = 9,1m) theo lược đồ giải thửa ngày 19 tháng 5 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phụng Hiệp.

Bà Võ Thị Th được quyền sử dụng phần công trình bồi đắp nâng nền ông Lê Minh Đ đã thực hiện và có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh Đ chi phí bồi đắp nâng nền là 2.400.000đ; ghi nhận sự tự nguyện của đại diện nguyên đơn, về việc bà Võ Thị Th thực hiện nghĩa vụ thay bà Nguyễn Thị T trả cho ông Lê Minh Đ giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 10.000.000đ và bồi thường toàn bộ giá trị thiệt hại là 3.131.300đ. Tổng cộng bà Võ Thị Th phải trả chi phí bồi đắp nâng nền, trả giá trị hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Minh Đ số tiền là: 15.531.300đ (mười lăm triệu năm trăm ba mươi mốt nghìn ba trăm đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Minh Đ phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); bà Võ Thị Th phải nộp 776.565 (bảy trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng), được khấu trừ từ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011604 ngày 21 tháng 3 năm 2017 của Chi cục Thi hành án huyện Phụng Hiệp thành án phí, còn lại bà Võ Thị Th phải nộp thêm 476.565 (bốn trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng).

Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Thị T và ông Lê Minh Đ mỗi người phải nộp 1.750.000đ (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) để giao trả cho bà Võ Thị Th.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực thi hành (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

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

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND H.Phụng Hiệp;
- Chi cục THADS H.Phụng Hiệp;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

Hồ Hữu Thắng