TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ MỚI** **TỈNH ANGIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 62/2019/DS-ST
Ngày: 29/8/2019.
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 Trần Thanh Bình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tô Ngọc Liêm.

2. Ông Võ Lâm Sơn.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Ngô Anh Tuấn – 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*:** Bà Đoàn Thụy Thùy Trang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 308/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 07 năm 2018 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 271/2019/QĐST-DS ngày 4 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Trần Thanh T – Sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Thanh T1– Sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị T3, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp K, xã A, huyện C, tỉnh An Giang. (Xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Trần Thanh T trình bày: Ông được thừa hưởng từ ông bà phần đất khoảng 500m^2. Vào ngày 06/11/2015 ông có chuyển nhượng cho ông T1 diện tích trên đất tọa lạc tại xã Kiến An, đất chưa có giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất với giá 112.500.000đ, diện tích ghi trong tờ thỏa thuận bán đất là 450m^2 hình thức trả dần mỗi tháng 1.000.000đ cho đến khi dứt số tiền trên, việc chuyển nhượng có làm Tờ thỏa thuận bán đất được hai bên ký tên lăng tay, ông đã nhận của ông T1 số tiền 13.600.000đ. Trên đất ông T1 có trồng một số cây lâu năm. Nay do có nhu cầu sử dụng đất nên ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T1 là vô hiệu. Phần đất hiện nay ông đã cho bà Trần Thị T3 thuê thời hạn 5 năm đến ngày 23/9/2019 là hết hạn.

Bị đơn ông Trần Thanh T1trình bày: Nguồn gốc phần đất trên là của ông bà để lại cho cha mẹ, cha mẹ chết không để lại di chúc cho ai, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 06/11/2015 ông nhận chuyển nhượng của ông T1 diện tích 450m^2 trên với giá 112.500.000đ hình thức trả dần mỗi tháng 1.000.000đ cho đến khi dứt số tiền trên, việc chuyển nhượng có làm Tờ thỏa thuận bán đất được hai bên ký tên lăng tay, ông đã giao cho ông T1 số tiền 14.300.000đ, sau khi chuyển nhượng thì ông đã lập vườn trồng cây ăn trái trên đất. Nay yêu cầu tiếp tục được sử dụng phần đất trên. Ông sẽ mời các anh em trong gia đình để họp thống nhất chia tài sản cha mẹ để lại trong đó có phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T3 trình bày: Năm 2014 chị có thuê phần đất của ông Trần văn T tọa lạc tại xã K với giá thuê 1 năm là 650.000đ, thời hạn thuê là 5 năm đến ngày 23/9/2019 là hết hạn, bà đã giao tiền đủ cho ông T1. Việc tranh chấp giữa ông T1 và ông T1 bà không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông T1 theo quy định Luật đất đai thì trong trường hợp này đất chưa có quyền sử dụng đất và các bên cũng không có giấy tờ liên quan đến việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất của cha mẹ để lại. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 6/11/2015 là vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 131 Bộ luật dân sự buộc ông T1 trả cho ông T1 số tiền 14.700.000đ. Riêng đối với các cây trồng trên đất theo định giá 165.000đ/cây. Ông T1 tự nguyện trả giá trị nhưng ông T1 không có yêu cầu nên dành quyền khởi kiện cho ông T1 bằng một vụ kiện dân sự khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông Trần Thanh T1 có nơi cư trú tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết là đúng theo quy định Điều 26; 35; 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt

không có lý do căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T3 có yêu cầu xét xử vắng mặt căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà T3.

[2]Về nội dung tranh chấp: Ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2015 giữa ông và ông T1 diện tích 450m^2 tọa lạc tại xã K, ông đồng ý trả lại ông T1 số tiền 13.600.000đ. Ông T1 không đồng ý.

Toà án kết hợp với các cơ quan chuyên môn tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá phần đất chuyển nhượng tọa lạc tại xã K. Qua đo đạc định giá phần đất hai bên chuyển nhượng chưa được cấp quyền sử dụng đất có diện tích là 539m^2 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C đo vẽ ngày 30/11/2018 (tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6) thuộc thửa 46, tờ bản đồ số 52. Đất có giá 60.000đ/m^2 hiện trạng đất có trồng 13 cây chanh khoảng 2 năm tuổi, 03 cây chanh nhỏ khoảng 1 năm tuổi do ông Trần Thanh T1 trồng qua định giá Chanh có giá 165.000đ/cây. Đất hiện ông T1 quản lý.

Chứng cứ các bên cung cấp là Tờ thỏa thuận bán đất ngày 06 tháng 11 năm 2015 được hai bên ký tên lăng tay và sổ theo dõi trả tiền. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 450m^2 đo đạc thực tế 539m^2 tọa lạc tại xã K giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập trên cơ sở thỏa thuận với nhau. Về hình thức hợp đồng các bên chưa tuân thủ Điều 188 Luật đất đai 2013 hợp đồng chưa được công chứng theo quy định pháp luật, về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng ông T1 chưa được cấp quyền sử dụng đất nên chưa phát sinh quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167, 168, 188 Luật đất đai. Quá trình thực hiện hợp đồng phía ông T1 trình bày đã giao cho ông T1 số tiền 14.300.000đ, ông T1 trình bày chỉ nhận của ông T1 số tiền 13.600.000đ qua đối chiếu sổ giao nhận giữa hai bên thì phía ông T1 đã nhận số tiền 14.700.000đ. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T1 là vô hiệu.

Do hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập, đồng thời các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Ông T1 có nghĩa vụ trả cho ông T1 số tiền 14.700.000đ. Tại phiên tòa ông T1 xác định đất hiện nay ông đang quản lý nên không xem xét đến việc buộc giao trả đất.

Do các bên không yêu cầu bồi thường hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét đến.

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà T3 đến nay đã hết hạn thuê các bên không tranh chấp đối với hợp đồng thuê nên không xem xét đến.

Đối với 13 cây chanh khoảng 2 năm tuổi, 03 cây chanh nhỏ khoảng 1 năm tuổi tổng cộng 16 cây do ông Trần Thanh T1trồng tiếp tục giao cho ông T1 được sở

hữu. Tại phiên tòa ông T1 đồng ý trả giá trị số cây chanh cho ông T1. Để giải quyết triệt để vụ án nghĩ nên công nhận sự tự nguyện của ông T1 hoàn giá trị cây cho ông T1. Giá trị 16 cây chanh giá 165.000đ/cây thành tiền 2.640.000đ.

[3] Về chi phí tố tụng: 1.873.000đ (nguyên đơn tạm nộp) nguyên đơn tự nguyện chịu.

[4] Về án phí DSST: Nguyên đơn phải chịu án phí là 300.000đ và án phí thực hiện nghĩa vụ về tài sản là 735.000đ. Tổng cộng 1.035.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 129, điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 168, 188 Luật đất đai 2013; Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 228; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 244; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; 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;

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 450m^2 theo đo đạc thực tế có diện tích là 539m^2 theo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C đo vẽ ngày 30/11/2018 (tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6), đất tọa lạc xã K, huyện C, tỉnh An Giang giữa ông Trần Thanh T và ông Trần Thanh T1là vô hiệu.

Buộc ông Trần Thanh T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh T1số tiền 14.700.000đ.

Ông Trần Thanh T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh T1giá trị 16 cây chanh số tiền là 2.640.000đ.

Về chi phí tố tụng: 1.873.000đ (nguyên đơn tạm nộp) nguyên đơn tự nguyện chịu.

Về án phí DSST: Nguyên đơn phải chịu án phí là 300.000đ và án phí thực hiện nghĩa vụ về tài sản là 735.000đ. Tổng cộng 1.035.000đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai số 0019938 ngày 19/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Phải nộp tiếp số tiền 735.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 2015.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang để xét xử phúc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Trần Thanh Bình