TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2021/DS-ST
Ngày: 12/01/2021
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 CHÂU THÀNH-TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Anh Tuấn**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Cao Văn Hiệp**

2. Ông **Nguyễn Văn Trầm**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Phục** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Lực** – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số **192**/2020/TLST-DS ngày 04/6/2020 về việc tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số **178**/2020/QĐXXST-DS ngày 22/12/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Nguyễn Bá L**, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp T, xã NB, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: **Phạm Văn N**, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp T, xã NB, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. **Phan Thị Tuyết H,** sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp ĐB, xã NB, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2.2. **Nguyễn Văn H1,** sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp ĐB, xã NB, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: **Phan Thị Tuyết H**, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp ĐB, xã NB, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Nguyễn Hoàng Phi H2**, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp ĐB, xã NB, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

3.2. **Nguyễn Ngọc Nhã Q**, sinh năm 1994. Địa chỉ: Ấp ĐB, xã NB, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: **Phan Thị Tuyết H**, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp ĐB, xã NB, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn anh Nguyễn Bá L có đại diện là ông Phạm Văn N cùng có ý kiến trình bày:*

Vào ngày 07/10/2018, vợ chồng ông H1, bà H có chuyển nhượng cho Nguyễn Bá L phần đất có diện tích 300m^2 (6m x 50m) thuộc thửa 1727, tờ bản đồ số 6, loại đất T+Q, diện tích 1.000m^2, tọa lạc tại ấp ĐB, xã NB, huyện CT, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, đưa trước 250.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn ngày 01/3/2019 sẽ làm thủ tục sang tên và giao tiền vì hiện tại phần đất đang thế chấp Ngân hàng, giữa hai bên có ký tên, Lúc thỏa thuận chuyển nhượng có mặt ông H1 nhưng do ông H1 không biết ký tên nên nhờ vợ là bà H ký tên vào và bà H cũng ký tên thay cho Nhã Q.

Đến ngày 01/3/2019 phía ông H1, bà H không thực hiện đúng hợp đồng. Khi thỏa thuận sang nhượng hai bên có đến đất nhưng ranh giới bàn giao không rõ ràng, nên không vào sử dụng được, hiện tại do phía ông H1 đang quản lý sử dụng.

Nay yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là yêu cầu bị đơn làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và giao đúng diện tích 300m^2 (6m x 50m) đất.

** Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Phan Thị Tuyết H (bà H cũng là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc Nhã Q) cùng có ý kiến trình bày:*

Thừa nhận hai bên có ký Giấy mua bán đất. Vào năm 2018, do mắc nợ nên bà có đến gặp anh L để cầm cố phần đất có chiều ngang khoảng 6m, dài khoảng 50m là phần đất thuộc quyền sử dụng cá nhân của ông H1 với giá là 250.000.000 đồng, hẹn chuộc 1 năm sẽ trả 300.000.000 đồng. Khi cầm cố đất có xin chồng (ông H1) nhưng không cho và không nói rõ bên nhận cầm cố là tài sản của chồng vì đang cần tiền. Sau đó đến tháng 7/2019 bà có đến gặp anh L để chuộc lại nhưng anh L yêu cầu cho chuộc lại với giá 600.000.000 đồng nên hai bên tranh chấp đến nay. Phía anh L có ghi Giấy mua bán đất thể hiện là chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày, bà có xem lại nhưng do cần tiền nên bà có ký tên và ký thay cho ông H1. Khi ký giấy bà có chỉ phần đất nhưng không có cặm ranh rõ ràng và hiện nay phần đất trên là do ông H1 quản lý sử dụng. Nay yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý trả 300.000.000 đồng.

** Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng Phi H2 có ý kiến trình bày*:

Anh có chứng kiến việc cầm cố đất giữa bà H (mẹ anh L) và anh L như mẹ anh trình bày, anh có ký tên chứng kiến vào Giấy mua bán đất, không có mặt ông H1 và Nhã Q. Việc tranh chấp đất hiện nay do mẹ anh quyết định.

** Tại phiên tòa,*

- Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và bà H là vô hiệu, buộc bà H trả lại ông L 250.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường 50% thiệt hại.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xác định đây là quan hệ tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn anh Nguyễn Bá L cho rằng: Vào ngày 07/10/2018, vợ chồng ông H1, bà H có chuyển nhượng cho anh phần đất có diện tích 300m^2 (6m x 50m) thuộc thửa 1727, tờ bản đồ số 6, loại đất T+Q, diện tích 1.000m^2, tọa lạc tại ấp ĐB, xã NB, huyện CT, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, đưa trước 250.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn ngày 01/3/2019 sẽ làm thủ tục sang tên và giao tiền vì lúc đó phần đất đang thế chấp Ngân hàng.

Bị đơn bà Phan Thị Tuyết H cho rằng: Vào năm 2018, do mắc nợ nên bà có đến gặp anh L để cầm cố phần đất có chiều ngang khoảng 6m, dài khoảng 50m là phần đất thuộc quyền sử dụng cá nhân của ông H1 với giá là 250.000.000 đồng, hẹn chuộc 1 năm sẽ trả 300.000.000 đồng. Khi cầm cố đất có xin chồng (ông H1) nhưng không cho và không nói rõ bên nhận cầm cố là tài sản của chồng vì đang cần tiền.

Xét thấy, nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án Giấy mua bán đất thể hiện ông H1 là người chuyển nhượng phần đất trên, có chử ký của ngững người làm chứng trong đó có bà H, anh H2 (con bà H, ông H1), ông Nguyễn Văn E (cha anh L), ông Phan Thanh Đ (em bà H). Do đó, đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp có xác lập hợp đồng chuyển nhượng.

Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án đã 02 lần tiến hành xem xét thẩm định tại chổ, tuy nhiên ông H1 ngăn cản việc đo đạc đất. Mặc khác, ông L cũng xác định khi giao đất không xác định ranh giới rõ ràng nên không tiến hành định vị để đo đạc được diện tích tranh chấp. Tuy nhiên, căn cứ vào giấy mua bán đất và tài liệu chứng cứ thu thập được đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp là 300m^2 (6m x 50m) thuộc thửa 1727, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp ĐB, xã NB, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04779QSDĐ/223/QĐUB.H do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 13/02/2003 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H1.

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy:

- Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng, chứng thực và đăng ký là chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo qui định tại các Điều 95, 167 Luật đất đai.

- Về nội dung hợp đồng: Theo hồ sơ cấp đất thể hiện ông H1 là người đứng tên đăng ký cấp giấy và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tư cách đại diện hộ gia đình. Anh L cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng có mặt ông H1 và ông H1 nhờ bà H ký tên nhưng ông H1 (do bà H đại diện) không thừa nhận, anh L không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Mặc khác, bà H ký thay ông H1 nhưng không có giấy ủy quyền của ông H1 và lại ký tên của ông H1. Đồng thời thành viên hộ gia đình ông H1 là bà H, anh H2 chỉ ký tên tư cách người làm chứng. Chị Q là thành viên hộ không có mặt để ký tên khi giao kết hợp đồng, nên việc ký kết này là không đúng pháp luật.

Do hình thức và nội dung của hợp đồng chưa tuân thủ qui định pháp luật nên vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu của anh L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận. Cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể, cần buộc bà H trả lại 250.000.000 đồng đã nhận của anh L. Đối với phần đất tranh chấp, do gia đình anh H1 đang quản lý nên không cần buộc anh L giao trả.

- Về thiệt hại: Phần đất tại thời điểm chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, giá thị trường hiện tại theo định giá là 450.000.000 đồng, chênh lệch giá trị là 150.000.000 đồng, anh L đã giao 250.000.000 đồng. Do đó phần thiệt hại là: 150.000.000 đồng x (250.000.000 đồng/300.000.000 đồng) =125.000.000 đồng.

- Về lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt thiệt hại: Cả bà H và anh L đều biết rõ phần đất tranh chấp do anh H1 đứng tên quyền sử dụng. Khi giao kết anh L cũng đồng ý cho bà H ký tên của ông H1, bà H nhận thức rõ việc ký tên này là không đúng nhưng vẫn ký kết để nhận tiền, khi ký kết không có ủy quyền của ông H1. Từ đó đủ cơ sở xác định bà H và anh L đều có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, cần buộc bà H trả bồi thường cho anh L 50% thiệt hại là 62.500.000 đồng.

Ngoài ra, phần đất tuy ranh giới chưa được xác định rõ ràng nhưng sau khi ký kết anh L có quản lý một phần cây trái để hưởng lợi trong thời gian ngắn, không đầu tư nhiều và các bên cũng không tranh chấp về khoản lợi tức, đầu tư này nên Hội đồng

xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với ý kiến của bà H cho rằng đây là hợp đồng cầm cố tài sản, ý kiến của người làm chứng là ông Điền xác định chỉ nghe bà H nói lại sau khi các bên thỏa thuận, khi hai bên thỏa thuận ký kết ông không chứng kiến. Bà H cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh đây là cầm cố đất. Do đó ý kiến của bà H cho rằng khoản tiền đã nhận là tiền vay từ cầm cố đất là không có cơ sở.

[3] Về án phí: Anh L phải chịu 300.000 đồng án phí. Bà H phải chịu 15.625.000 đồng án phí.

[4] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 385, 398 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 95, 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Bá L về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng 300m^2 (6m x 50m) đất thuộc thửa 1727, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp ĐB, xã NB, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04779QSDĐ/223/QĐUB.H do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 13/02/2003 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H1 được ký kết giữa anh Nguyễn Bá L và bà Phan Thị Tuyết H (bà H ký tên ông Nguyễn Văn H1) là vô hiệu.

Buộc bà Phan Thị Tuyết H trả lại 250.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và bồi thường 62.500.000 đồng tiền thiệt hại cho anh Nguyễn Bá L, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành không trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H phải chịu 15.625.000 đồng án phí. Anh L phải chịu 300.000 đồng án phí, được trừ vào 7.500.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002834 ngày 04/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, nên hoàn lại anh L 7.200.000 đồng.

3. Quyền kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại Điều 6,7 và 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:
- VKSND H. Châu Thành;
- Chi cục THADS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

ĐÃ KÝ

Bùi Anh Tuấn