

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số:32/2018/DS-ST

Ngày: 20-12-2018

V/v: “*Tranh chấp HĐCN*”

Quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vương Minh Tâm**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Lành**

2. Ông **Lâm Đạt Nhân**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Trúc** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà **Trần Ngọc Bích** – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2018, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 66/2018/QĐST-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **J Ph T**, có mặt.

1.2. Bà **A Th Ph (L Th H)**, sinh năm 1953, có mặt

Cùng địa chỉ: USA

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh **L Th Ph**, sinh năm 1985 (theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2018), có mặt.

Địa chỉ: 27 đường M T, phường X Kh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà **L K Đ**, sinh năm 1950, vắng mặt.

Địa chỉ: ấp T M, xã T L, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Kim Đồng là **Ph H D T**, sinh năm 1985 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2018), có mặt

Địa chỉ: thị trấn L H, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1 Anh **L Nh T**, sinh năm 1971, có mặt.

Địa chỉ: ấp T M, xã T L, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Bà **L Th A Nh** (Tên thường gọi là Hạnh), sinh năm 1972, vắng mặt.

Địa chỉ: xã T A Th, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/3/2018 và toàn bộ lời khai trong quá trình tố tụng của nguyên đơn ông J Ph T và bà A Th Ph do ông L Th Ph làm đại diện ủy quyền trình bày:

Năm 2004 vợ chồng nguyên đơn có gửi tiền về mua đất nhờ bị đơn đứng tên. Đến nay vợ chồng nguyên đơn về nước yêu cầu bị đơn giao trả nhà là 200m² và đất vườn có diện tích 1.051,8m². Chứng cứ chứng minh gồm: tờ xác nhận của bà L K Đ, giấy cho nền thổ cư của L K Đ ngày 31/5/2004, giấy nhường đất thổ cư của L K Đ ngày 02/6/2004, giấy cam kết ngày 16/3/2011.

Vợ chồng nguyên đơn mua đất của bà Đồng 02 lần:

Lần thứ 1: Ngày 31/5/2004 mua nền thổ cư 200m² với giá là 60.000.000 đồng không có giấy giao tiền còn chữ viết trong tờ xác nhận thì ông bà không rõ là ai ghi, còn chữ ký là của bị đơn.

Lần thứ 2: Ngày 02/6/2004 có giấy nhường đất thổ cư của L K Đ thực chất là phần đất vườn có diện tích 1.051,8m².

Giấy cam kết ngày 16/3/2011 có xác nhận của Trưởng ấp là cam kết tổng thể về việc chuyển nhượng nhà và đất cho nguyên đơn, có trước khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nay nguyên đơn yêu cầu buộc bà L K Đ phải giao trả toàn bộ tài sản là căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất có diện tích 1.251,8m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp T M, xã T L, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long cùng với toàn bộ cây trồng trên đất cho nguyên đơn (tổng giá trị tài sản khoảng 500.000.000 đồng).

Sau khi khảo sát, đo đạc và định giá thì phía nguyên đơn đồng ý với giá thị trường mà Hội đồng khảo sát, đo đạc và định giá đưa ra là 360.000 đồng/m² (đất ở

và đất vườn) và không thống nhất ý kiến với phía bị đơn về giá đất mà bị đơn thống nhất theo giá nhà nước là 170.000 đồng/m².

Phía nguyên đơn đề nghị Tòa án xác định lại tư cách tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan L Nh T và L Th A Nh (Tên thường gọi là H) vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ cấp cho bà L K Đ không phải cấp giấy cho hộ gia đình nên anh T và chị Nh chỉ tham gia với tư cách là người làm chứng.

Theo bản khai ý kiến ngày 09/5/2018 của bị đơn L K Đ do trình bày: qua khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn hoàn toàn không đồng ý. Trước đây bà có nhận 60.000.000 đồng của cháu H để sau này vợ chồng nguyên đơn về thì cho một nền thổ cư, căn nhà cấp 4 do bà đứng ra cất nhưng nguồn tiền của vợ chồng nguyên đơn chuyển về, kết cấu căn nhà nền lót gạch men, mái lợp tole với tổng giá trị là 120.000.000 đồng trong đó 90.000.000 đồng của vợ chồng nguyên đơn và 30.000.000 đồng của bà. Giấy cho nền thổ cư ngày 31/5/2004, giấy nhượng đất thổ cư của L K Đ ngày 02/6/2004 tôi có ký tên vào vì bà ký tên theo yêu cầu của cháu bà, giấy cam kết ngày 16/3/2011 có chữ ký của L Th H là không đúng vì con bà không có ai tên L Th H chỉ có L Th A Nh (tên thường gọi là H) và L Nh T, chữ ký trong giấy cam kết là của bà ký còn ai viết thì tôi không biết.

Tóm lại, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà thừa nhận có nhận 05 lần tiền của nguyên đơn gửi về cho bà là 13.950 USD nay tôi đồng ý trả số tiền 13.950 USD được quy đổi ra tiền Việt Nam là 329.220.000 đồng, bà yêu cầu được sử dụng nhà và đất này.

Sau khi khảo sát, đo đạc và định giá thì phía bị đơn đồng ý với giá nhà nước là 170.000 đồng/m² và đất trồng cây lâu năm là 50.000 đồng/m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan L Nh T trình bày: thống nhất ý kiến của bị đơn L K Đ.

Theo biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 16/8/2018:

- Giá đất ở nông thôn là: 170.000.000 đồng/m².
- Giá đất trồng cây lâu năm: 50.000 đồng/m².

Giá đất trên căn cứ theo quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành giá đất năm 2015 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

- Về nhà ở, công trình vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp:

+ Nhà chính diện tích 124,4m² có kết cấu nhà trệt độc lập, có móng khung cột bê tông cốt thép, nền lót gạch men, tường xây gạch, mái lợp tole, có trần. ngoài ra có thêm 01 nhà tắm diện tích 4,6m². Giá trị sử dụng còn lại là 45%.

Đơn giá là 3.206.000 x 129,0m² x 3.206.000 đồng = 186.108.300 đồng.

+ Sân sau có diện tích 30m² nền lát xi măng, có khung thép tiền chế liền kề với nhà chính, mái lợp tole, không trần, không vách.

Giá trị sử dụng còn lại là 7.128.000 đồng.

+ Sân xi măng phía trước và sau nhà diện tích $93m^2$ lát xi măng. Có giá trị sử dụng còn lại là 4.726.260 đồng.

+ Sân lót gạch tàu diện tích $30m^2$. Có giá trị sử dụng còn lại 842.400 đồng.

- Ngoài ra trên phần đất còn có các loại cây trồng sau đây là bị đơn bà Lê Kim Đồng trồng gồm có:

+ Dừa 10 cây x 80.000 đồng = 800.000 đồng.

+ Nhãn 10 cây loại D x 250.000 đồng = 2.250.000 đồng.

+ Cam 02 cây loại A x 40.000 đồng = 80.000 đồng.

+ Cây sapo 01 cây loại A x 80.000 đồng = 80.000 đồng.

+ Mít 01 cây loại B x 175.000 đồng = 175.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Không yêu cầu bà L K Đ phải giao trả toàn bộ tài sản là căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất có diện tích $1.251,8m^2$, thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp T M, xã T L, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long cùng với toàn bộ cây trồng trên đất cho nguyên đơn mà yêu cầu bà L K Đ phải trả lại cho nguyên đơn giá trị nhà và đất là 550.000.000 đồng tương đương với số tiền mà phía nguyên đơn đã đưa cho bà L K Đ để mua đất xây nhà và tiền đầu tư trên phần đất tranh chấp.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý trả lại cho phía nguyên đơn số USD đã nhận 05 lần là 13.950 USD đồng tương đương với số 329.220.000 đồng nhưng phía bị đơn tự nguyện trả số tiền 350.000.000 đồng và xin đề nghị miễn án phí cho bị đơn vì đã cao tuổi, khó khăn về kinh tế.

Tại phiên tòa vị kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật, việc thu thập chứng cứ và thực hiện mở phiên tòa bảo đảm đúng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Vô hiệu giấy nhường đất thổ cư ngày 02/6/2004, giấy cho nền thổ cư ngày 31/5/2004 và giấy cam kết ngày 16/3/2011.

- Buộc bà L K Đ hoàn trả lại cho ông **J Ph T** và bà A Th Ph số tiền tổng cộng là 350.000.000 đồng. Bà Đ được tiếp tục quyền sử dụng đất và sở hữu căn nhà cấp 4 cùng với cây trồng trên đất trên quyền sử dụng đất có diện tích $1.251,8m^2$, thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp T M, xã T L, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá tài sản là 4.395.000 đồng, nguyên đơn chịu 2.197.5000 đồng, bị đơn chịu 2.197.000 đồng.

- Về án phí: Nguyên đơn và bị đơn được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Xét đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn là người nước ngoài nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long là đúng quy định tại Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan L Th A Nh đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tuy nhiên Hội đồng xét xử nhận thấy tại phiên tòa phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị bà L K Đ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 550.000.000 đồng do đó việc vắng mặt của chị Nh tại phiên tòa không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị Nhung theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về nội dung: Vào năm 2004 vợ chồng nguyên đơn có mua phần đất diện tích 200m² của bà L K Đ với giá 3000 USD và ngày 31/5/2004 bà L K Đ có lập giấy cho nền thổ cư. Đến ngày 02/6/2004 bà L K Đ tiếp tục bán cho nguyên đơn phần đất gắn liền với căn nhà mới xây với tổng diện tích 1.051,8m² với số tiền 4000 USD và bà L K Đ có làm giấy nhượng đất thổ cư. Đến ngày 16/3/2011 bà L K Đ có làm giấy cam kết thể hiện rằng bà đã bán cho nguyên đơn phần đất diện tích 1.251,8m² và bà chỉ đứng tên dùm, khi nào nguyên đơn về Việt Nam thì bà trả lại nhà và đất. Xét thấy việc mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn L K Đ là có thật, tại bản tự khai ngày 09/5/2018 và các lời trình bày của bà L K Đ trong các phiên hòa giải bà cũng thừa nhận là có nhận tiền của nguyên đơn và khi nào nguyên đơn về Việt Nam thì bà cho nguyên đơn một nền thổ cư, bà Đ cũng thừa nhận căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất tranh chấp là do bà xây dựng nhưng nguồn tiền là do phía nguyên đơn gửi về. Tuy nhiên giấy cho nền thổ cư ngày 31/5/2004, giấy nhượng đất thổ cư ngày 02/6/2004 được lập giữa nguyên đơn và bị đơn L K Đ xét về hình thức thì tờ cho đất thổ cư và tờ nhượng đất thổ cư không tuân thủ theo quy định của pháp luật, không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 và Điều 117 của Bộ luật dân sự nên không phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Hơn nữa ông Ph J T và bà L Th H là người Việt Nam ở nước ngoài đã nhập quốc tịch Mỹ thì theo quy định Luật đất đai năm 2003 và Điều 121 của Luật nhà ở năm 2005 thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở Việt Nam khi thỏa mãn các điều kiện sau: “ Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam, người có công đóng góp với đất nước, nhà hoạt động văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm

phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước, người được phép về sống ổn định tại Việt Nam và các đối tượng khác do Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định được sở hữu nhà ở tại Việt Nam”. “Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện quy định này đã về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ sáu tháng trở lên được sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ” do đó ông T và bà H không được sở hữu quyền sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại Việt Nam vì vậy các giao dịch giấy cho nền thổ cư ngày 31/5/2004, giấy nhượng đất thổ cư ngày 02/6/2004, giấy cam kết ngày 16/3/2011 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và do không tuân thủ quy định về hình thức theo Điều 117, 123, 129 của Bộ luật dân sự và căn cứ theo Điều 131 của Bộ luật dân sự thì các đương sự phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà L K Đ phải trả lại cho nguyên đơn giá trị nhà và đất là 550.000.000. Nhưng tại biên bản hòa giải 01/12/2017 tại UBND xã T L huyện Bình Tân thì nguyên đơn trình bày đã gửi tiền về cho bà Đồng với số tiền 13.950 USD và bản thân bà Đ thừa nhận là đã nhận của ông T, bà H gửi về tổng số tiền 13.950 USD như lời trình bày của nguyên đơn và số tiền này quy đổi ra tiền Việt Nam là 329.220.000 đồng và bà đồng ý trả lại số tiền này cho ông T, bà H nhưng tại phiên tòa đại diện bị đơn bà L K Đ tự nguyện trả cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vô hiệu giấy cho nền thổ cư ngày 31/5/2004, giấy nhượng đất thổ cư ngày 02/6/2004, giấy cam kết ngày 16/3/2011 mà các bên đã xác lập do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc bà L K Đ hoàn trả cho ông J Ph (Ph J T) và bà A Th Ph (L Th H) số tiền 350.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

- Tuy nguyên đơn là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án án phí nhưng phía nguyên đơn không có đơn xin miễn nộp án phí theo như quy định tại Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội do đó buộc nguyên đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận với số tiền là (550.000.000 đồng – 350.000.000) = 200.000.000 x 5% = 10.000.000 đồng.

- Bà L K Đ có đơn xin miễn giảm án phí theo quy định tại Điều 14, 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội do đó Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà L K Đ.

[4] Chi phí khảo sát đo đạc, định giá là 4.395.000 đồng. Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên chi phí đo đạc định giá nguyên đơn phải chịu 2.197.500 đồng và bị đơn phải chịu 2.197.500 đồng.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 167, 186 của Luật đất đai năm 2013; Điều 160 Luật nhà ở năm 2014; Điều 117, 123, 129, 131 của Bộ Luật dân sự; điểm b, Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi của nguyên đơn.

- Vô hiệu giấy cho nền thổ cư ngày 31/5/2004, giấy nhường đất thổ cư ngày 02/6/2004 và giấy cam kết ngày 16/3/2011 mà các bên đã xác lập do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc bà L K Đ hoàn trả cho ông J Ph (Ph J T) và bà A Th Ph (L Th H) số tiền 350.000.000 đồng.

2. Về chi phí khảo sát đo đạc:

- Buộc ông J Ph (Ph J T) và bà A Th Ph (L Th H) nộp số tiền 2.197.500 người đại diện theo ủy quyền của ông bà đã nộp xong không phải nộp tiếp.

- Buộc bà L K Đ hoàn trả cho J ph (Ph J T) và bà A Th Ph (L Th H) nộp số tiền 2.197.500 đồng tiền chi phí khảo sát, đo đạc mà phía nguyên đơn đã tạm ứng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm :

- Buộc ông J Ph (Ph J T) và bà A Th Ph (L Th H) nộp số tiền 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 12.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000907 ngày 22/3/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Hoàn trả cho ông J Ph (Ph J T) và bà A Th Ph (L Th H) số tiền 2.500.000 đồng.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà L K Đ.

Kể từ ngày người được thi hành án làm đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành án xong, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SỞ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**

Nơi nhận:

- TAND tối cao: 01;
- VKSNDT: 02;
- TNV: 01;
- Cục THADS tỉnh VL: 02;
- Đương sự: 8;
- Lưu: 04.

Vương Minh Tâm