

Bản án số: **07/2019/DS-ST**  
Ngày: 19-3-2019  
V/v: “*T/c về hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Võ Anh Dũng**.

*Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà **Cao Thị Mận**.

2. Ông **Phạm Quang Nghĩa**.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà: **Đinh Thị Hạ** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc tham gia phiên tòa:**

Ông **Nguyễn Văn Dũng** - Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 3 năm 2019, tại Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2018, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2019/QĐST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2019/QĐST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Ngô Thị H**, sinh năm: 1962. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp 4, xã X, huyện XL, tỉnh Đồng Nai.

Nghề nghiệp: Làm nông.

**- Bị đơn có yêu cầu phản tố:**

Vợ chồng ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1967.

Bà **Huỳnh Thị B**, sinh năm: 1967.

Do ông T đại diện chung cho vợ chồng. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp 4, xã X, huyện XL, tỉnh Đồng Nai.

Nghề nghiệp: Làm nông.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Chị **Nguyễn Thị Trúc N**, sinh năm 1994. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp 4, xã X, huyện XL, tỉnh Đồng Nai.

2. Anh **Nguyễn Thanh A**, sinh năm: 1990. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp 4, xã X, huyện XL, tỉnh Đồng Nai.

3. Anh **NS**, sinh năm 1975. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp 4, xã X, huyện XL, tỉnh Đồng Nai.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện ngày 24-01-2018 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Ngô Thị H trình bày:* Năm 2014, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông T phần đất diện tích 3.478,1m<sup>2</sup>, thửa 937 và 486, tờ bản đồ 31, xã Xuân Hưng, giá là 150.000.000đồng, không viết giấy. Ông T làm nhà, đào hồ nuôi cá, trồng cây trên đất đó, nhưng ông không trả tiền chuyển nhượng. Nay bà yêu cầu vợ chồng ông T trả lại phần đất đó như hiện trạng khi ông T nhận đất của bà; bà chấp nhận thanh toán lại cho vợ chồng ông T - bà B ½ trị giá căn nhà vợ chồng ông T đã xây trên đất bà, vì ông T có hứa với bà như vậy, không có viết giấy; bà không đồng ý thanh toán lại cho ông T các loại cây trồng trên đất và không đồng ý hoàn lại tiền đào hồ nuôi cá, vì trong thời gian qua vợ chồng ông T canh tác, thu lợi nhuận từ diện tích đất của bà; bà yêu cầu vợ chồng ông T thanh toán tiền thuê đất cho bà trong thời gian sử dụng từ năm 2014 đến nay là 4 năm, mỗi năm là 600.000đồng, thành tiền là 2.400.000đồng, ngoài ra bà không còn yêu cầu gì khác.

- *Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện bị đơn có yêu cầu phản tố ông Nguyễn Văn T trình bày:* Năm 2014, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H diện tích 3.478,1m<sup>2</sup>, thửa 937 và 486, tờ bản đồ 31, xã X, như bà H trình bày. Nhưng khi ông đem tiền đến giao thì bà H không chấp nhận. Ông đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất ông nhận chuyển nhượng trước đây cho bà H; ông yêu cầu bà H trả lại cho ông tiền xây nhà, đào hồ và trồng cây trên đất là 200.000.000đồng; ông đồng ý trả cho bà H tiền thuê phần đất ông sử dụng trong thời gian qua (4 năm) là 2.400.000đồng, ngoài ra ông không còn yêu cầu gì khác.

- *Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Thanh A trình bày:* Diện tích đất bà H tranh chấp với cha, mẹ anh, chị; anh, chị không có công sức đầu tư trên đó và không có yêu cầu gì.

- *Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NS trình bày:* Diện tích đất bà H tranh chấp với vợ chồng ông T, bà B, nguồn gốc trước đây là của anh; năm 1998 anh đã chuyển nhượng cho bà H, nay anh không có yêu cầu gì.

- Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc: Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và sự chấp hành pháp luật của các đương sự cơ bản đúng pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc ông T, bà B trả lại cho bà H phần đất diện tích 3.478,1m<sup>2</sup>, thửa 937 và 486, tờ bản đồ 31 xã Xuân Hưng; ông T, bà B trả cho bà H 2.400.000đồng tiền thuê đất sử dụng trong thời gian từ năm 2014 đến

nay; Buộc bà H thanh toán cho ông T, bà B 140.285.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật: Bà Ngô Thị H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B trả lại phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng vào năm 2014, diện tích 3.478,1m<sup>2</sup>, thửa 937 và 486, tờ bản đồ 31 xã X, huyện Xuân Lộc, nên quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; tài sản các bên tranh chấp là bất động sản tại địa bàn huyện Xuân Lộc, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Bà Ngô Thị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B và giao lại quyền sử dụng phần đất này lại cho bà H; còn vợ chồng ông T, bà B yêu cầu bà H thanh toán lại khoản công sức đầu tư trên đất, nên bà Ngô Thị H là nguyên đơn, còn vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B là bị đơn có yêu cầu phản tố.

Các người con của vợ chồng ông T, bà B hiện đang còn sống chung hộ khẩu của ông, bà nên là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bao gồm: Chị Nguyễn Thị Kim N và anh Nguyễn Thanh A.

Diện tích đất thửa 486, tờ bản đồ 61, xã Xuân Hưng, nguồn gốc của anh NS, chuyển nhượng cho bà H năm 1998, nên anh NS là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về thủ tục tố tụng: Chị Nguyễn Thị Kim N, anh Nguyễn Thanh A và anh NS có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên áp dụng Khoản 1, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt chị N, anh A và anh NS.

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

Bà Ngô Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B thống nhất năm 2014 bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà B diện tích đất 3.478,1m<sup>2</sup>, thửa 937 và 486, tờ bản đồ 31 xã Xuân Hưng, giá là 150.000.000đồng, không viết giấy, như vậy áp dụng Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận đây là sự thật.

Bà Ngô Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B trả lại cho bà H toàn bộ quyền sử dụng phần đất này; vợ chồng ông T, bà B đồng ý thanh toán tiền thuê đất cho bà H trong thời gian sử dụng từ năm 2014 đến ngày xét xử là 4 năm, mỗi năm 600.000đồng, tổng cộng là 2.400.000đồng, sự thỏa thuận của các đương sự phù hợp quy định của pháp luật nên ghi nhận.

Về khoản đầu tư trên đất: Vợ chồng ông T, bà B yêu cầu bà H thanh toán lại toàn bộ là 200.000.000đồng, bà H chấp nhận thanh toán lại trị giá ½ căn nhà là 45.000.000 đồng, còn các phần khác không chấp nhận.

Thể hiện qua quá trình thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên vào năm

2014 đến nay, vợ chồng ông T, bà B canh tác, đầu tư trồng cây, đào hồ, xây nhà trên đất bà H không có phản ứng gì. Điều đó chứng tỏ, bà H đồng ý để vợ chồng ông T, bà B đầu tư trên phần đất này. Theo kết luận của Hội đồng định giá huyện Xuân Lộc trị giá từng loại tài sản và công đầu tư trên đất là: Trị giá nhà 90.056.000đồng, mái hiên trước nhà 4.606.000đồng, cây trồng trên đất 7.661.000đồng, chi phí đào hồ 37.962.000đồng, tổng cộng 140.285.000đồng. Bà H trình bày ông T có cam kết nếu vợ chồng ông bà không ở thì bà H hoàn lại trị giá  $\frac{1}{2}$  căn nhà, còn ông T thì không thừa nhận có sự cam kết đó. Nhưng bà H không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày. Do đó, lời trình bày của bà H là không có căn cứ. Như vậy, vợ chồng ông T, bà B giao lại quyền sử dụng đất có các loại tài sản mà vợ chồng ông, bà đầu tư, tạo dựng được trong thời gian qua mà không thể chuyển đi nơi khác được nên bà H phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà B trị giá khoản đầu tư trên đất tổng số tiền 140.285.000đồng là phù hợp quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông T, bà B và bà H thống nhất để vợ chồng ông T, bà B được quyền lưu cư tại căn nhà xây trên diện tích đất tranh chấp, thời hạn 01 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, để chuẩn bị nơi ở mới là phù hợp quy định của pháp luật, nên ghi nhận.

Chị N, anh A và anh NS không có yêu cầu gì nên không xét.

[5] Về án phí:

Yêu cầu của bà H được chấp nhận nên vợ chồng ông T, bà B phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là:  $(150.000.000\text{đồng} + 2.400.000\text{đồng}) \times 5\% = 7.620.000\text{đồng}$ ;

Yêu cầu của vợ chồng ông T, bà B được chấp nhận nên bà H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là:  $140.285.000\text{đồng} \times 5\% = 7.014.000\text{đồng}$ ;

Vợ chồng ông T, bà B phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là:  $(200.000.000\text{đồng} - 140.285.000\text{đồng}) \times 5\% = 2.985.000\text{đồng}$ ;

Đối với chi phí định giá tài sản và đo đạc, yêu cầu của các bên đều được chấp nhận một phần nên mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  là:  $2.255.000\text{đồng} : 2 = 1.127.500\text{đồng}$ , khoản tiền này bà H đã tạm ứng trước, nên vợ chồng ông T, bà B phải hoàn trả lại cho bà H.

[6] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 và Khoản 1, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 425, Điều 700 và Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

### ***Tuyên xử:***

#### **1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.**

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B lập năm 2014, diện tích 3.478,1m<sup>2</sup>, các thửa 937 và 486, tờ bản đồ 31 xã X.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B phải giao lại cho bà Ngô Thị H diện tích đất 3.478,1m<sup>2</sup>, các thửa 937 và 486, tờ bản đồ 31 xã Xuân Hưng và toàn bộ tài sản có trên phần đất này gồm: 01 căn nhà xây cấp 4; trước nhà có mái hiên; 01 cái hồ nước; 85 cây ổi, 03 cây măng cầu, 07 cây mít, 03 cây chanh, 17 cây dừa, 01 cây xoài, 01 cây đu đủ. Số tài sản này bà H được quyền sở hữu.

#### **2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:**

**2.1.** Buộc bà Ngô Thị H thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B công đầu tư trên đất **140.285.000** (*Một trăm bốn mươi triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn*) đồng, trong đó gồm: **90.056.000** (*Chín mươi triệu không trăm năm mươi sáu nghìn*) đồng tiền nhà; **4.606.000.000** (*Bốn triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn*) đồng tiền mái hiên trước nhà; **7.661.000** (*Bảy triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn*) đồng cây trồng trên đất và **37.962.000** (*Ba mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn*) đồng tiền chi phí đào hồ.

**2.2.** Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B phải hoàn lại cho bà Ngô Thị H **2.400.000** (*Hai triệu bốn trăm nghìn*) đồng, tiền thuê đất thời gian từ năm 2014 đến ngày xét xử.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B hoặc của bà Ngô Thị H (*Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật*) bà Ngô Thị H hoặc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B phải chịu lãi suất cơ bản theo mức quy định của Ngân hàng Nhà nước tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

**3.** Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B được quyền lưu cư trong căn nhà xây dựng trên diện tích đất các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thời hạn **01** (*Một*) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, để chuẩn bị nơi ở mới.

#### **4. Về án phí, lệ phí:**

**4.1.** Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B nộp **10.605.000** (*Mười triệu sáu trăm lẻ năm nghìn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. **5.000.000** (*Năm triệu*) đồng tiền tạm ứng án phí bà B nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, theo Biên lai số **008382** ngày 03-5-2018, được chuyển thành tiền án phí. Như vậy, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B phải nộp bổ sung **5.605.000** (*Năm triệu sáu trăm lẻ năm nghìn*) đồng tiền án phí.

**4.2.** Buộc bà Ngô Thị H nộp **7.014.000** (*Bảy triệu không trăm mười bốn nghìn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. **2.500.000** (*Hai triệu năm trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí bà H nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc theo Biên lai số **008167** ngày 25-01-2018, được chuyển thành tiền án phí. Như vậy, bà Ngô Thị H phải nộp bổ sung **4.514.000** (*Bốn triệu năm trăm mười bốn nghìn*) đồng tiền án phí.

**4.3.** Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị B hoàn lại cho bà Ngô Thị H **1.127.500** (*Một triệu một trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm*) đồng tiền lệ phí đo đạc, xem xét tại chỗ và định giá tài sản.

### **5. Về quyền kháng cáo:**

Bà H, vợ chồng ông T, bà B được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án; chị N, anh A và anh NS được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết toàn sao bản án.

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, 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:**

- TAND. Tỉnh Đồng Nai;
- VKSND. Tỉnh Đồng Nai;
- VKSND. Huyện Xuân Lộc;
- Chi cục Thi hành án huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu án văn; hồ sơ vụ án.

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

**Võ Anh Dũng**