

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỤC NAM
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số 46/2021/DS-ST

Ngày 30/9/2021

V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển N
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
trên đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM, TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Toan

Các hội thẩm nhân dân

1. Bà Nguyễn Thị Hoan

2. Bà Nguyễn Thị Yến

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn S- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thắm- Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2021/TLST- DS ngày 27/01/2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển N quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2021/QĐXX- ST ngày 11/8/2021 và thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 15/TB- TA ngày 26/8/2021

- ***Nguyên đơn:*** Ông Đỗ Văn L sinh 1961

Địa chỉ: Thôn 4, xã Phương S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

- ***Bị đơn:*** Anh Hoàng Văn N sinh 1966

Địa chỉ: Thôn 3, xã Phương S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

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

1/ Bà Trương Thị T sinh 1967

Địa chỉ: Thôn 4, xã Phương S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang

2/ Ông Hoàng Văn S sinh 1997

Địa chỉ: Thôn 3, xã Phương S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang

3/ Chị Lưu Thị N sinh 1975

Địa chỉ: Thôn Chung Phụ, xã Tân Hưng, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang
(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 21/01/2021 ông Đỗ Văn L là nguyên đơn trình bày trong các bản tự khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa: Do gia đình ông có nhu cầu sử dụng đất, khoảng tháng 11 năm 2011, ông bà ông N có giao dịch chuyển N đất ở, cụ thể hai bên thỏa thuận bằng miệng ông N sẽ bán cho ông 1260m² đất ở và 1 sào (360m²) đất ruộng canh các ở Thôn 3, xã Phương S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang trị giá 260.000.000đ, ông đã trả cho ông N 150.000.000đ, sau đó ông N đi làm thủ tục tách đất cho ông nhưng không làm được thủ tục tách đất, Ngày 08/5/2012 ông N có bảo với ông là đưa tiếp cho ông N 50.000.000đ ông N có cam đoan với ông là sẽ làm được bìa đồ tách đất cho ông, ông nhất trí nên ngày 08/5/2012 ông đưa tiếp cho ông N 50.000.000đ, ngay sau đó ông N có trực tiếp viết giấy chứng nhận chuyển N đất cho ông 1260m² đất ở và 360m² đất ruộng canh tác. Diện tích đất ở 1260m² đã được UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Hoàng Văn N và bà Lưu Thị N, cấp ngày 20/12/2006 ở tại thôn Phương Lạn 3, xã Phương S, huyện Lục Nam. Hai bên có viết giấy chứng nhận chuyển N đất cho nhau nhưng không qua chứng thực, công chứng tại chính quyền địa phương và các thủ tục khác theo quy định của pháp luật, do vậy ông đã trả cho ông N hai lần tiền tổng là 200.000.000đ, còn 60.000.000đ ông N viết trong giấy hẹn đến 30/7/2012 thì sẽ trả hết tiền thì ông N phải có trách nhiệm làm bìa đồ tách đất cho ông. Nếu sau 30/7/2012 ông N chưa làm được sổ đỏ thì ông N chỉ lấy ông 50.000.000đ nữa. Nhưng sau 30/7/2012 ông N vẫn không làm được bìa đồ cho ông, ông có yêu cầu ông N nhiều lần nhưng ông N đều hứa với ông cam đoan sẽ làm được. Lý do ông N chưa làm được bìa đồ cho ông là vì diện tích đất ở chuyển N cho ông nằm trong tổng diện tích đất ở 1469m² đã được UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSDĐ ngày 20/12/2006 cho ông N và bà Lưu Thị N(vợ ông N) được quyền sử dụng, năm 2009 ông N và bà N đã ly hôn nhưng chưa giải quyết phần tài sản. Khi ông biết được sự việc là diện tích đất chuyển N liên quan đến đất chung của bà N nên khi ông N đi làm thủ tục tách đất cho ông thì các cơ quan có thẩm quyền không làm. Nhưng ông

N vẫn hứa với ông là cam kết làm được nên ông có tin tưởng ông N và theo đuổi, chờ đợi. Sau khi ông và ông N làm thủ tục chuyển N đất cho nhau, ông N có bảo ông sang sử dụng đất và tài sản trên đất, ông có sang làm được 01 năm thì ông N có bảo với ông là để cho ông sử dụng tạm phần đất và tài sản trên đất chuyển N, khi nào làm được bìa đỏ thì sang sử dụng một thể, ông nghe vậy nên không làm nữa và để lại đất và tài sản trên đất cho ông N. Trong giấy chứng nhận chuyển N đất không ghi chuyển N cả tài sản trên đất nhưng giữa ông và ông N thỏa thuận với nhau bằng miệng là chuyển N đất ở và đất ruộng canh tác cùng toàn bộ tài sản, cây cối lâm lộc có trên hai thửa đất chuyển N, ông được quyền sử dụng. Chính vì tin tưởng ông N hứa với ông như vậy nên ông đã nhận chuyển N đất của ông N. Sau khi nhận chuyển N đất thì theo 2 bên có ghi giấy thỏa thuận. Tuy nhiên đến 30/7/2012 ông không thấy ông N làm các thủ tục chuyển N đất cho ông. Ông có yêu cầu ông N nhiều lần nhưng ông N chỉ hứa và sẽ làm nhưng sau đó cũng không làm được. Chính vì vậy ông đã làm đơn khởi kiện đến UBND xã Phương S giải quyết. Quá trình xã giải quyết ông N cũng không giải quyết được cho ông theo 2 bên đã thỏa thuận. Do vậy nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển N quyền đất ở và đất ruộng canh tác và tài sản trên đất giữa ông và ông N là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

Bị đơn ông Hoàng Văn N trình bày trong các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa: Ông xác nhận một phần lời khai của ông L và trình bày Thừa đất ở có diện tích 1649m² ở thôn 3, Phương S, Lục Nam ngày 20/12/2006 đã được UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSDĐ cho ông và bà Lưu Thị N (vợ ông) được quyền sử dụng. Khoảng tháng 11/2011 ông có chuyển N một phần đất ở và 1 sào (360m²) đất ruộng canh tác cho ông Đỗ Văn L ở thôn, xã Phương S với giá là 260.000.000đ, khi đó ông L trả ông trước 150.000.000đ và hai bên chưa làm giấy tờ, chỉ nói với nhau bằng miệng, ngay sau đó ông đi làm thủ tục để cắt đất cho ông L với các cơ quan với thẩm quyền nhưng do thừa đất đứng tên cả bà N do vậy xã chưa làm thủ tục cắt đất cho ông được. Đến 08/5/2012 ông bảo với ông L đưa tiếp cho ông 50.000.000đ để ông đi làm bìa đỏ cho ông L, ông L có nhất trí đưa cho ông thêm 50.000.000đ nữa, ông đã viết giấy chứng nhận nội dung là chuyển N diện tích đất ở là 1210m² đất ở nằm trong tổng diện tích đất 1649m² và 360m² đất ruộng canh tác ở thôn 3, Phương S. Mặc dù trên giấy chuyển N không ghi có chuyển N cả tài sản trên đất nhưng hai bên thỏa thuận bằng miệng là có chuyển N cả tài sản gồm các cây lâm lộc trên diện tích đất chuyển N, cụ thể nội dung trong giấy chứng nhận

chuyển N đất ghi như sau: Ông L trả trước cho ông được 200.000.000đ, còn 60.000.000đ hẹn đến 30/7 dương lịch ông L sẽ hoàn đủ cho ông số tiền là 60.000.000đ. Nếu 30/7/2012 ông chưa làm được sổ đỏ cho ông L thì ông chỉ lấy 50.000.000đ nữa của ông L. Khi chuyển N đất ông có đưa cho ông L tạm giữ GCNQSDĐ của ông. Theo thỏa thuận như trên thì đến 30/7/2012 dương lịch ông L không trả được cho ông hết số tiền 60.000.000đ nên ông đã không thực hiện làm bìa đỏ sang tên cho ông L. Còn việc ông L cho rằng ông không làm được bìa đỏ sang tên cho ông L là liên quan đến bà N là vợ ông không nhất trí là không đúng sự thật vì thời điểm ông chuyển N đất cho ông L thì giữa ông và bà N đã được Tòa án giải quyết ly hôn mặc dù không giải quyết về tài sản vì tài sản là đất, nguồn gốc là của bố ông chứ không phải của bà N, do vậy việc ông chuyển N đất trên không liên quan đến bà N. Khi chuyển N đất, ông L đã sang sử dụng đất và tài sản trên đất của ông khoảng một năm thì không sử dụng nữa thì ông tiếp tục sử dụng, sau đó ông L không tiếp tục sử dụng. Do vậy đất và các tài sản trên đất hiện ông vẫn đang quản lý, sử dụng. Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển N đất giữa ông và ông L là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông có đề nghị Tòa án giám định chữ ký và chữ viết của ông trong giấy chứng nhận ghi ngày 08/5/2012, theo kết quả của cơ quan giám định, ông cũng không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa hôm nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu trên.

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

- Bà Trương Thị T trình bày trong bản tự khai: bà là vợ ông L. Chồng bà đã có bản tự khai, biên bản lấy lời khai của Tòa án, toàn bộ nội dung yêu cầu nguyện vọng trong các bản tự khai, biên bản ghi lời khai của chồng bà cũng là nguyện vọng yêu cầu của bà. Bà không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa bà có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Anh Hoàng Văn S trình bày trong bản tự khai: Anh là con ông N, việc bố anh yêu cầu Tòa án giải quyết về việc chuyển N quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bố anh và ông Đỗ Văn L là quyền của bố anh, anh không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa anh có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Lưu Thị N trình bày trong bản tự khai: Bà kết hôn với ông N năm 1994 đến năm 2009 bà và ông N đã được TAND huyện Lục Nam giải quyết ly hôn. Giữa bà và ông N khi Tòa án giải quyết ly hôn, bà và ông N không yêu cầu Tòa án giải quyết phân tài sản chung của vợ chồng. Khi bà và ông N chung sống với nhau,

ngày 20/12/2006 UBND huyện Lục Nam đã cấp GCNQSDĐ cho ông N và bà được quyền sử dụng thửa đất ở có diện tích 1649,9m² tại Thôn Phương Lạn 3, xã Phương S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Sau khi bà và ông N ly hôn bà được biết đến năm 2012 ông N đã chuyển N một phần diện tích đất ở cho ông Đỗ Văn Lnhung ông N cũng không cho bà biết, nay giữa ông N và ông L xảy ra tranh chấp trên, bà không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa bà có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phát biểu ý kiến:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký tòa án chấp hành nghiêm theo đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử sơ thẩm và nguyên đơn, bị đơn thực hiện nghiêm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người có nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đề nghị HĐXX Điều 117, 119, 123, 129, 131, Điều 212 Bộ luật dân sự 2015. Điều 26, 147, 165, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển N QSDĐ ở có diện tích 1210m² nằm trong tổng diện tích đất ở 1649,9m² ở tờ bản đồ số 11, số thửa 67 đã được UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSDĐ cho Ông Hoàng Văn N và bà Lưu thị ở Thôn 3, xã Phương S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang và 360m² đất ruộng canh tác ở tờ bản đồ số 3 tại thôn 3, xã Phương S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền trên đất ngày 08/5/2012 giữa ông Đỗ Văn L và ông Hoàng Văn N là vô hiệu.

Ông N trả lại ông L số tiền 200.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho ông L là 535.297.000đ

Về án phí: Ông L trên 60 tuổi là người cao tuổi nên được miễn án phí, ông N phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về quyền kháng cáo, ông L, ông N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm vấn tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về sự vắng mặt của các đương sự:* Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nhưng bà T, anh S, bà N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ Điều 227; 228 BLTTDS để xét xử vụ án.

[1.2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn là ông Đỗ Văn Lễ nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đối với yêu cầu khởi kiện hợp đồng chuyển N quyền sử dụng đất ngày 08/5/2012 với ông Hoàng Văn N có hiệu lực pháp luật và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Do đó, căn cứ vào quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là "Tranh chấp hợp đồng chuyển N quyền sử dụng đất và tài sản trên đất" theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Khoản 6 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.3]. *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Đây là vụ án " Tranh chấp hợp đồng chuyển N quyền sử dụng đất và tài sản trên đất", tài sản tranh chấp và bị đơn đều cư trú tại huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang và không có yếu tố nước ngoài. Căn cứ Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

[2]. *Về nội dung:* Ngày 08/5/2012 ông Hoàng Văn N ở thôn 3, Phường S, Lục Nam cùng với ông Đỗ Văn Lễ địa chỉ thôn 4, Phường S, Lục Nam đã viết giấy chứng nhận chuyển N đất cho nhau theo nội dung giấy chứng nhận thì ông N bán đất ở và đất ruộng canh tác cho ông L với diện tích đất thổ cư là 1260m², đất canh tác là 1 sào (360m²) trị giá tiền 260.000.000đ, ông L trả trước cho ông N số tiền 200.000.000đ, còn 60.000.000đ hẹn đến 30/7 dương lịch ông L hoàn đủ số tiền cho ông N. nếu 30/7/2012 chưa được số đó thì ông N chỉ lấy của ông L số tiền 50.000.000đ nữa. Mặc dù trong giấy viết chuyển N đất ghi ngày 08/5/2012 giữa ông L và ông N không ghi chuyển N tài sản trên đất nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông L và ông N đều thừa nhận ngoài chuyển N đất còn chuyển N cả tác tài sản nằm trên các diện tích đất chuyển N cho nhau. Các bên tham gia giao dịch đều ký vào giấy chứng nhận bán đất song giấy chứng nhận không được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

[2.1]. Hai bên viết giấy chứng nhận chuyển N đất và thanh toán cho nhau nhưng đến nay ông N chưa giao đất và tài sản trên đất cho ông L và theo cam kết

trong giấy bán đất đến 30/7/2012 ông N làm bì đỏ cho ông L nhưng ông N cũng không làm bì đỏ cho ông L. Nay cả ông L và ông N là bị đơn có yêu cầu phân tố đều đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển N đất ngày 08/5/2012 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo pháp luật.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án: Ông L có đơn đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Trong đó tranh chấp kết quả định giá ngày 09/8/2021 diện tích đất ở 1210m² trị giá 1.210.000.000đ diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất ở 1649,9m² của hộ ông Hoàng Văn N, bà Lưu Thị N ở thôn Phương Lạn 3, Phương S, Lục Nam đã được UBND huyện Lục Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/2006. 360m² đất ruộng canh tác thau trị giá 12.096.000đ (33.600đ/1m³).

Trên diện tích đất ở 1210m² và 360m² đất ruộng canh tác còn có các tài sản trên hai thửa đất gồm: 01 cây ổi trị giá 318.000đ; 01 cây hồng trị giá 510.000đ; 01 cây vải đường kính tán lá 8,8m trị giá 3.700.000đ, 02 cây vải đường kính tán lá 7,1m trị giá 6.926.000đ (3.463.000đ/cây); 26 cây vải đường kính tán lá 5m trị giá 77.766.000đ (2.991.000đ/1 cây). 7 Cây vải tán lá 4,2m trị giá 19.278.000đ (2.754.000đ/1 cây). Tổng trị giá tài sản gồm đất và tài sản trên đất là: 1.330.594.000đ

Việc ông N ký kết hợp đồng chuyển N QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất với ông L là có thật. các bên tham gia ký kết hợp đồng đề ngày 08/5/2012 đều thống nhất thỏa thuận là ông N chuyển N QSDĐ cho ông L đối với thửa đất ở có diện tích 1210m² nằm trong thửa đất 1649,9m² của hộ ông Hoàng Văn N, bà Lưu Thị N ở thôn Phương Lạn 3, xã Phương S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đã được UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSDĐ ngày 20/12/2006 và 360m² đất ruộng canh tác ở thôn Phương Lạn 3, xã Phương S, huyện Lục Nam với giá chuyển N là 260.000.000đ. Ông L đã trả trước 200.000.000đ song khi giao kết hợp đồng các bên tham gia giao dịch đã không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về ký kết hợp đồng chuyển N QSDĐ và tài sản trên đất, cụ thể: Hợp đồng chuyển N đất ghi ngày 08/5/2012 được ký giữa ông L và ông N không được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 BLDS 2015.

Còn về nội dung của hợp đồng: Các bên chỉ thỏa thuận về việc chuyển N 1210m² đất ở và 1 sào (360m²) đất ruộng canh tác với giá trị chuyển N là 260.000.000đ, không thỏa thuận các nội dung khác và không ghi các tài sản gắn

liền trên đất nhưng ông N và ông L có thỏa thuận bằng miệng là ngoài chuyển N đất ở và đất ruộng canh tác thì còn chuyển N cả tài sản trên hai thửa đất chuyển N. Phía ông N không giao đất và các tài sản trên đất cho ông L. Hơn nữa thửa đất có diện tích 1210m² nằm trong tổng diện tích đất ở 1649,9m² đã được UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSDĐ ngày 20/12/2006 ở thôn Phương Lạn 3, xã Phương S, huyện Lục Nam cấp cho hộ ông Hoàng Văn N, bà Lưu Thị N (vợ của ông N). Tại bản án số 09/2009 ngày 13/5/2009 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã giải quyết cho ông N và chị Nga ly hôn. Nhưng về tài sản, trong đó có thửa đất 1649,9m² trên giữa ông N và bà N chưa giải quyết nên bà N cũng có quyền sử dụng đối với diện tích đất ở mà ông N đã đem chuyển N cho ông L mặc dù bà N và ông N đã ly hôn. Ông N chuyển N diện tích đất trên cho ông L khi chưa có sự đồng ý của bà N mà tự ý chuyển N đất cho người khác đã xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà N. Theo quy định tại Điều 212 BLDS 2015.

[3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, HĐXX xác định giấy chứng nhận chuyển N đất ở và đất ruộng canh tác ghi ngày 08/5/2012 được ký kết giữa ông L và ông N về hiệu lực hợp đồng vi phạm về mặt hình thức và mặt nội dung.

Do hợp đồng bị vô hiệu nên ông N có trách nhiệm trả lại tiền chuyển N QSDĐ và tài sản trên đất cho ông L là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng)

Xét về lỗi của hợp đồng chuyển N quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì thấy:

Về phía ông N: Ông N là người biết rõ bà N cũng đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ ở đã được UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSDĐ được quyền sử dụng tổng diện tích 1649,9m² đất ở tại thôn Phương Lạn 3, xã Phương S, huyện Lục Nam cấp ngày 20/12/2009. Nhưng khi chuyển N 1210m² đất cho ông L, ông N không hỏi ý kiến của bà N mà tự ý chuyển N đất cho người khác dẫn đến việc ông N không làm thủ tục sang tên đất cho ông L được dẫn đến thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L.

Về phía ông L: Sau khi ký kết hợp đồng chuyển N đất ở, đất ruộng canh tác giữa ông L và ông N thì ông L có biết được diện tích đất ở nhận chuyển N của ông N là UBND huyện Lục Nam cấp GCNQSDĐ cho ông N và bà N được quyền sử dụng nhưng ông L không có ý kiến gì vẫn tiếp tục yêu cầu ông N làm thủ tục chuyển N, sang tên cho ông.

Như vậy ông L và ông N đều có lỗi trong việc hợp đồng bị vô hiệu. Xét về mức độ lỗi thì mức độ lỗi của ông N lớn hơn mức độ lỗi của ông L. Mức độ lỗi của ông N được xác định là 65% và mức độ lỗi của ông L là 35%.

Giá thiệt hại của hợp đồng là 1.330.594.000đ (giá trị của thửa đất ở 1210m² và 360m² đất ruộng canh tác cùng tài sản trên đất đã được định giá ngày 09/8/2021) x 200.000.000đ/260.000.000đ (giá trị của đất ở, đất canh tác và tài sản trên đất theo giấy chuyển N ghi ngày 08/5/2012) – 200.000.000đ= 823.533.846đ Do lỗi của ông N xác định là 65% trong việc hợp đồng bị vô hiệu nên ông N phải bồi thường cho ông L số tiền là 823.533.846đ x 65%. = 726.005.800đ

[4] Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án: Ngày 08/4/2021 ông N có đơn đề nghị Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định toàn bộ nội dung và chữ ký của ông trong giấy chứng nhận chuyển N đất ghi ngày 08/5/2012 giữa ông và ông L. Tòa án đã quyết định trưng cầu giám định số: 01/2021/QĐ-TCGD ngày 09/4/2021. Tại kết luận số: 777/KTHS ngày 28/4/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bắc Giang kết luận chữ viết, chữ ký là của ông N, tại phiên Tòa ông N cũng xác định toàn bộ nội dung và chữ ký trong giấy chứng nhận ghi ngày 08/5/2012 là của ông nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] *Tiền chi phí tiền giám định*: Ông N có nộp cho Tòa án số tiền giám định là 5.000.000đ để giám định chữ viết, chữ ký. Tòa án đã trả cho phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bắc Giang 3.240.000đ, còn 1.760.000đ Tòa án thanh toán trả ông N 1.760.000đ, Nay ông N xin chịu toàn bộ tiền giám định trên, nên HĐXX không xem xét.

[5] *Về tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản*: Ông L có nộp cho Tòa án số tiền 9.000.000đ để xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền trên Tòa án đã chi trả cho trung tâm đo vẽ 5.480.000đ, chi cho hội đồng định giá tài sản 3.520.000đ Tòa án đã thanh toán xong với ông L. Nay ông L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, xét thấy ông L và ông N đều có lỗi nên buộc ông L phải chịu 3.520.000đ còn ông N phải chịu 5.480.000đ

[6] *Về án phí*: Ông L là người cao tuổi, không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, Ông N phải chịu 300.000đ án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí dân sự sơ thẩm (phần lỗi hợp đồng vô hiệu) là: 25.411.880đ

[7] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 165, Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273 BLTTDS, Điều 117, Điều 119, Điều 123, Điều 129, Điều 131,

Điều 212 BLDS năm 2015, Nghị quyết 326/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển N quyền sử dụng đất ở có diện tích 1210m^2 nằm trong tổng diện tích đất ở $1649,9\text{m}^2$ ở tờ bản đồ số 11, số thửa 67 đã được cấp GCNQSD cho ông Hoàng Văn N và bà Lưu Thị N và 1 sào (360m^2) đất ruộng canh tác ở tờ bản đồ số 3 cùng tài sản gắn liền trên hai thửa đất đều ở thôn Phương Lạn 3, xã Phương S, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang ghi ngày 08/5/2012 giữa ông Đỗ Văn L và ông Hoàng Văn N là vô hiệu.

* Cụ thể diện tích đất ở 1210m^2 có các cạnh tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Tính từ điểm 1 + 2 + 3 dài 59,36m giáp nhà ông Hải và nhà ông N

+ Phía Nam: Tính từ điểm 3 + 4 dài 13,64m giáp với ruộng nhà ông Tương

+ Phía Tây: Tính từ điểm 4 + 12 dài 32,96m giáp 360m^2 đất ruộng canh tác (đất thầu) của ông N.

+ Phía Bắc: Tính từ điểm 12 + 13 + 1 dài 33,5m giáp với đường đi thôn

* Diện tích thửa đất ruộng canh tác là 1 sào (360m^2) có cách cạnh tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Tính từ điểm 12 + 4 dài 32,96m giáp đất ở của ông N

+ Phía Nam: Tính từ điểm 4 + 5 dài 7,02m giáp đất ruộng của ông Tương

+ Phía Tây: Tính từ điểm 5 + 6 + 7 + 8 dài 70,94m giáp đất nông nghiệp của thôn

+ Phía Bắc: Tính từ điểm 8 + 9 + 10 + 11 + 12 dài 11,98m giáp đường đi thôn.

Buộc ông Hoàng Văn N phải hoàn trả cho ông Đỗ Văn L số tiền là: 200.000.000đ.

Buộc ông Hoàng Văn N phải trả cho ông Đỗ Văn L số tiền: 726.005.800đ tiền bồi thường thiệt hại và buộc ông Hoàng Văn N phải trả cho ông L 5.480.000đ tiền đo vẽ diện tích đất tranh chấp.

3. **Án phí:** Ông Đỗ Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả ông L số tiền 5.000.000đ ông L đã nộp ngày 27 tháng 1 năm 2021 tại chi cục THA dân sự huyện Lục Nam theo biên lai thu số: AA/2017/0005222

Ông Hoàng Văn N phải chịu 300.000đ án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí dân sự sơ thẩm (phần lỗi hợp đồng vô hiệu) là: 25.411.880đ

Án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 4.300.000đ ông N đã nộp tại chi cục THA dân sự huyện Lục Nam ngày 22/02/2021 theo biên lai thu tiền số: AA/2017/0005239, ông N còn phải nộp: 21.411.880đ

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được THA có đơn đề nghị THA cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án cũng phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả phải thi hành theo mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật THA dân sự thì người được THA dân sự, người phải THADS có quyền thỏa thuận THA yêu cầu THA, tự nguyện THA hoặc bị cưỡng chế THA theo quy định tại các điều 6,7,7e,7b và điều 9 Luật THA dân sự, thời hiệu THA được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật THA dân sự.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt bản án

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh ;
- VKSND Tỉnh , Huyện;
- Chi cục T.H.A. dân sự huyện;
- Cốc đương sự;
- Lưu hồ sơ . VP./.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Văn Toàn