TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẦU NGANG** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2022/DS-ST.
Ngày 06/7/2022.
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦU NGANG TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lý Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tấn Sĩ.

Ông Huỳnh Văn Đương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Đầy là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Tấn An – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2021/TLST-DS, ngày 10/7/2021, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2022/QĐXXST-DS, ngày 09/3/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/QĐST-DS, ngày 16/6/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Thạch H, sinh năm 1950.

Bà Trầm Thị Ánh L, sinh năm 1959. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp cho ông Thạch H: Bà Trầm Thị Ánh L, sinh năm 1959, làm đại diện, theo văn bản ủy quyền chứng thực ngày 09/7/2020. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn: Bà Trầm Thị H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Vắng mặt lần thứ 2, không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình xét xử nguyên đơn bà Trầm Thị Ánh L đồng thời bà L đại diện hợp pháp cho ông Thạch H trình bày:

Bà và ông Thạch H là vợ chồng, còn bà Trầm Thị H là em ruột của bà. Nguồn gốc thửa đất số 1408, diện tích 2.086 m^2, tờ bản đồ số 4, mục đích đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho bà Lý Thị B (*mẹ ruột*) đứng tên ngày 11/5/2009, đến năm 2011 bà B tặng thửa đất số 1408 cho bà Trầm Thị H, hợp đồng tặng cho có hiệu lực và được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện Cầu Ngang chỉnh trang 4 cấp cho bà Trầm Thị H đứng tên vào ngày 08/02/2011.

Do bà Trầm Thị H chung sống với bà Lý Thị B (*mẹ ruột*), bà B bệnh nặng, không có tiền chữa trị, ngày 24/3/2011, bà H chuyển nhượng đất cho bà (*Trần Thị Ánh L*) ngang 18 mét, dài 37,5m, diện tích 675 m^2 (*diện tích thực đo 643,1m^2*) nằm trong diện tích 2.086 m^2 thửa đất số 1408 với giá 108.000.000 đồng, bà đã giao tiền cho bà H nhận 87.000.000 đồng (*trong đó 80.000.000 đồng bà H nhận vào ngày 24/3/2011 có làm biên nhận bà H ký tên, còn 7.000.000 đồng bà H tự đến nhà bà nhận tiền nhưng không có làm giấy tờ vì chị em ruột*).

Hợp đồng chuyển nhượng đất có làm giấy tay, chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật nên chưa chuyển quyền được, từ năm 2011 đến nay bà H chưa giao đất, đất còn nguyên hiện trạng, không có cải tạo, không có trồng cây, huê lợi gì cả, bà Trầm Thị H hiện đang quản lý sử dụng. Trong thời gian qua bà có đến gặp bà H nhiều lần yêu cầu làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất diện tích 643,1m^2, nhưng bà H không đồng ý mà yêu cầu thỏa thuận lại hợp đồng chuyển nhượng mục đích bà H đòi tăng giá thêm 15.000.000 đồng/01 mét ngang thì bà H mới đồng ý làm hợp đồng chuyển quyền, do không thỏa thuận được dẫn đến tranh chấp xảy ra. Từ đó bà và ông H làm đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 24/3/2011 giữa bà và bà Trầm Thị H có hiệu lực thi hành.

- Buộc bà Trầm Thị H giao diện tích 643,1m^2 (*chiều ngang 18m, chiều dài một bên là 36,5m; chiều dài 01 bên là 36,3 m*) nằm trong diện tích 2.086m^2, thửa đất số 1408, tờ bản đồ số 4, loại đất tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Trầm Thị H đứng tên, giao cho ông Thạch H và bà Trầm Thị Ánh L được quyền sử dụng đất. Bà sẽ giao trả số tiền còn lại 21.000.000 đồng cho bà Trầm Thị H. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa lần thứ 02, bà Trầm Thị H vắng mặt không lý do. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Trầm Thị H vắng mặt, nên không có lời trình bày.

Lời phát biểu của Kiểm sát viên.

- *Về việc tuân theo pháp luật*: Thủ tục thụ lý hồ sơ vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định người tham gia tố tụng, thành phần tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đều đúng quy định pháp luật. Các văn bản tố tụng từ khi nhận đơn khởi kiện đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử đều tống đạt theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về giải quyết vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trầm Thị Ánh L và bà Trầm Thị H giao kết ngày 24/3/2011 vô hiệu. Buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, về mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu bà L chiếm mức độ lỗi 40%; bà H chiếm mức độ lỗi 60%. Buộc bà H phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà L 60% mức độ lỗi do diện tích đất bị trượt giá tương ứng số tiền 196.440.000 đồng; bà L tự gánh chịu thiệt hại 40% tương ứng số tiền là 130.960.000 đồng. Các đương sự được miễn nộp án phí, về chi phí tố tụng bà L gánh chịu 40%, bà H gánh chịu 60% theo quy định pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa lần thứ 2, bà Trầm Thị H là bị đơn trong vụ án vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét thấy nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn:

Xét thấy thửa đất số 1408, diện tích 2.086 m^2, tờ bản đồ số 4, mục đích đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho bà Trầm Thị H đứng tên ngày 08/02/2011. Ngày 24/3/2011, bà H chuyển nhượng đất cho bà Trầm Thị Ánh L ngang 18 mét, dài 37,5m, diện tích 675m^2 (*diện tích thực đo 643,1m^2*) nằm trong diện tích 2.086m^2 thửa đất số 1408 với giá 108.000.000 đồng, hợp đồng có làm giấy tay, bà L đã giao tiền cho bà H nhận số tiền 87.000.000 đồng (80.000.000 đồng bà H nhận ngày 24/3/2011 có làm biên nhận, còn 7.000.000 đồng bà H tự đến nhà bà L nhận tiền).

Hợp đồng chuyển nhượng đất có làm giấy tay, chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật nên chưa chuyển quyền được, từ năm 2011 đến nay bà H chưa giao đất, đất còn nguyên hiện trạng, không có cải tạo, không có trồng cây, huê lợi gì cả, bà Trầm Thị H hiện đang quản lý sử dụng. Trong thời gian qua bà có đến gặp bà H nhiều lần yêu cầu làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất diện tích 643,1m^2, nhưng bà H không đồng ý mà yêu cầu thỏa thuận lại hợp đồng chuyển nhượng mục đích bà H đòi tăng giá thêm 15.000.000 đồng/01 mét ngang thì bà H mới đồng ý làm hợp đồng chuyển quyền, do không thỏa thuận được dẫn đến tranh chấp xảy ra.

Đối với bà Trầm Thị H, quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án Tòa án giao thông báo thụ lý vụ án và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho bà Trầm Thị H nhận để bà tham gia tố tụng thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, tại các phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải bà H đều vắng mặt không lý do nên phiên hòa giải không tiến

hành được, hôm nay tại phiên tòa lần thứ hai bà H tiếp tục vắng mặt, tại biên bản lấy lời bà H thừa nhận "Ngày 24/3/2011, bà có chuyển nhượng diện tích 675m^2 (ngang 18 mét, dài 37,5m) nằm trong diện tích 2.086m^2 thửa đất số 1408 cho bà Trầm Thị Ánh L với giá 108.000.000 đồng, hợp đồng có làm giấy tay, bà có nhận 87.000.000 đồng, còn đất thì bà chưa có giao cho bà L sử dụng. Trong thời gian qua bà L có đến gặp bà nhiều lần yêu cầu làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất nhưng bà không đồng ý mà yêu cầu bà L trả tiền thêm 15.000.000 đồng/01 mét ngang thì bà mới đồng ý, do bà L không đồng ý thì yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật".

Tại phiên tòa bà L yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 24/3/2011 giữa bà với bà Trầm Thị H giao kết có hiệu lực thi hành xét thấy là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ tại Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Điều 689 và Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật". Căn cứ quy định trên, xét thấy bà L và bà H khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không tuân thủ quy định về hình thức có hiệu lực của hợp đồng, chỉ làm giấy tay, nên vi phạm về mặt hình thức dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

Tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường".

Đối chiếu quy định trên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 24/3/2011 giữa bà L và bà H bị vô hiệu, do đó bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà L số tiền 87.000.000 đồng, bà L có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bà H, nhằm khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Xét về mức lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm giao kết hợp đồng ngày 24/3/2011 bà L, bà H đều biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, phải có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nhưng các đương sự không tuân thủ quy định này khi giao kết hợp đồng, từ năm 2011 đến nay bà L yêu cầu bà H hợp tác để làm lại hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật để bà L trả hết số tiền còn lại 21.000.000 đồng, nhưng bà H bất hợp tác dẫn đến vụ việc kéo dài nhiều năm, tại bản ghi lời khai ngày 26/4/2021 bà H đồng ý chuyển nhượng diện tích đất này cho bà L với điều kiện bà L phải trả tiền thêm 15.000.000 đồng/01 mét ngang (18 mét ngang) thì bà mới đồng ý chuyển nhượng, bà L thì không có khả năng dẫn đến tranh chấp. Từ đó cho thấy sau khi nhận 87.000.000 đồng của bà L thì bà H không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng, đưa ra nhiều lý do dẫn đến không tiến hành làm thủ tục được, vụ việc kéo dài làm cho giá đất trượt và tăng cao so với giá thỏa thuận ban đầu, xét về mức độ lỗi bà H có lỗi nhiều hơn chiếm tỷ lệ 60%; bà L có mức độ lỗi 40% dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

Cụ thể: Số tiền giao kết hợp đồng là 108.000.000 đồng chia 643,1m^2 = 167.936 đồng/01m^2. Bà H mới nhận số tiền 87.000.000 đồng do bà L giao tương ứng với diện

tích 518m^2. Theo biên bản định giá đề ngày 09/12/2021 giá thị trường là 800.000.000 đồng/01m^2 x 518m^2 = 414.400.000 đồng trừ vào số tiền 87.000.000 đồng = 327.400.000 đồng đây là số tiền trượt giá đất do hợp đông vô hiệu.

Căn cứ vào mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, bà H có mức độ lỗi là 60% tương ứng với số tiền 196.440.000 đồng, buộc bà H có nghĩa vụ bồi thường số tiền 196.440.000 đồng cho bà L, ông H; bà L, ông H phải tự gánh chịu thiệt hại 40% mức độ lỗi tương ứng với số tiền là 130.960.000 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Thạch H, bà Trầm Thị Ánh L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 24/3/2011 vô hiệu. Buộc bà L, ông H trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, buộc bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 87.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 196.440.000 đồng cho bà L, ông H là đúng quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Xét thấy nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do các bên không thỏa thuận được. Để chứng minh yêu cầu của mình là có căn cứ, nguyên đơn làm đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản tranh chấp là đúng quy định pháp luật. Với tổng chi phí số tiền là 1.860.385 đồng. Căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự và mức độ lỗi, buộc bà H phải gánh chịu 60% tưng ứng số tiền 1.116.231 đồng; bà L phải gánh chịu 40% tương ứng số tiền là 744.154 đồng chi phí tố tụng là phù hợp quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy ông Thạch H, sinh năm 1950, bà Trầm Thị Ánh L, sinh năm 1959 và bà Trầm Thị H, sinh năm 1960 đều là người cao tuổi, các đương sự đều có làm đơn xin miễn nộp tiền án phí. Căn cứ các điều 12, 14, 15 của 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. Hội đồng xét xử chấp nhận cho các đương sự được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Xét lời của Kiểm sát viên trình bày về trình tự thủ tục tố tụng và hướng giải quyết vụ án nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 147, 157, 165, 228; 235, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 106, 127, 135, 136 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 121, 122, 124, 127, 134, 137, 401, 689, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ các Điều 117, 122, 129, 131, 500, 502, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 12, 14, 15 của 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: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Thạch H và bà Trầm Thị Ánh L.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 24/3/2011 giữa bà Trầm Thị Ánh L với bà Trầm Thị H là vô hiệu.

2. Buộc Bà Trầm Thị Ánh L và ông Thạch H hoàn trả cho bà Trầm Thị H một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) diện tích 2.086m^2, thửa đất số 1408, tờ bản đồ số 4, loại đất (*đất ở tại nông thôn 100m^2, đất trồng cây hàng năm khác 1.986m^2*) tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Trầm Thị H đứng tên ngày 08/02/2011.

3. Buộc bà Trầm Thị H có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 87.000.000 đồng (*Tám mươi bảy triệu đồng*) cho bà Trầm Thị Ánh L, ông Thạch H. Buộc bà Trầm Thị H bồi thường thiệt hại số tiền 196.440.000 đồng (*Một trăm chín mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn đồng*) cho bà Trầm Thị Ánh L và ông Thạch H.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành 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 năm 2015.

Để đảm bảo cho việc Thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật để thi hành, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng diện tích đất tranh chấp cùng tài sản và huê lợi gắn liền với đất, không được thay đổi hiện trạng, xây cất hay trồng thêm cây cối nằm trong diện tích đất tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự gồm ông Thạch H, bà Trầm Thị Ánh L, và bà Trầm Thị H được miễn nộp áp phí.

5. Về chi phí thẩm định tài sản:

- Buộc bà Trầm Thị H nộp 1.116.231 đồng (*Một triệu, một trăm mười sáu nghìn, hai trăm ba mươi mốt đồng*).

- Buộc bà Trầm Thị Ánh L nộp 744.154 đồng nhưng được trừ vào 1.860.385 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định tài sản do bà L nộp tạm ứng cho Tòa án tạm thu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang thu bà Trầm Thị H số tiền 1.116.231 đồng để hoàn trả cho bà Trầm Thị Ánh L.

6. Về quyền kháng cáo.

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Ông Thạch H; bà Trầm Thị H vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b, Điều 9 của 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".

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

Lý Thanh Lâm

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện, tỉnh;
- Chi Cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.