TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2023/DS-ST

Ngày: 24-5-2023.

"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Nguyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Sơn Nhật Thành.

2. Ông Võ Văn Phương.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Huê – Thư ký, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh***: Ông Trần Văn Thòn – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 265/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Quyền T, sinh năm 1995. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Ngải Phú, xã Ngãi Hùng, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: Bà Trang Thị C, sinh năm 1952. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Dương Thị H, sinh năm 1990. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 4 năm 2022 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Trịnh Thị Quyền T có ý kiến trình bày và yêu cầu như sau:*

Vào ngày 15/9/2021 bà T có thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trang Thị C, diện tích chuyển nhượng là 500m^2 (ngang 7m, dài 71,42m) nằm trong diện tích 1.218m^2, thuộc thửa số 408, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh với giá bằng 100.000.000 đồng, bà T đã giao đủ tiền cho chị Dương Thị H nhận thay, bà C cam kết trong hạn 50 ngày sẽ làm thủ tục sang tên cho bà T, sau đó bà T gia hạn đến 90 ngày. Nhưng phía bà C không thực hiện. Trong quá trình đó bà T đã xây dựng một căn nhà tiền chế. Nay bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2021.

2/ Buộc bà Trang Thị C phải bồi thường hợp đồng cho bà T với số tiền bằng 200.000.000 đồng

3/ Buộc bà Trang Thị C phải thanh toán chi phí bà T xây dựng nhà bằng 180.000.000 đồng. Nay chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí theo Hội đồng định giá đã định bằng 86.817.137 đồng.

** Bị đơn bà Trang Thị C có ý kiến trình bày và yêu cầu như sau:*

Bà thừa nhận có ký hợp đồng mua bán đất với bà T. Nhưng do thủ tục giấy tờ chưa làm được. Bà có yêu cầu phản tố là bà đồng ý trả 100.000.000 đồng nguyên đơn đã thánh toán theo hợp đồng đặt cọc. Bà không đồng ý bồi thường hợp đồng 100.000.000 đồng. Bà yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ nhà tiền chế đã xây dựng trên đất.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H có ý kiến trình bày và yêu cầu như sau:* Bà thống nhất lời trình bày của bà Trang Thị C.

- Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu 180.000.000 đồng về bồi thường nhà xây dựng trên đất, nay chỉ yêu cầu theo hội đồng định giá đã định bằng 86.817.137 đồng.

Bị đơn có thay đổi yêu cầu phản tố là bà đồng ý trả lại cho nguyên đơn 100.000.000 đồng. Về căn nhà bị đơn yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ di dời nhà, bị đơn đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn di dời nhà bằng 3.000.000 đồng; Về phần nền nhà không thể di dời bị đơn đồng ý bồi thường bằng ½ giá trị đã làm bằng 17.500.000 đồng (giá trị làm nền bằng 35.000.000 đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh có quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, 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:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong thời gian chuẩn bị xét xử: thẩm quyền thụ lý vụ án; quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết; tư cách pháp lý; thời hạn xét xử; thủ tục tiến hành hòa giải; thu thập chứng cứ; cấp, tống đạt văn bản tố tụng cho đương sự, Viện kiểm sát; thời hạn gởi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 68; Điều 97; Điều 177; Điều 196; Điều 203; Điều 205; Điều 208; Điều 209; Điều 210; Điều 211; Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: đã tuân theo đúng các quy định tại Điều 239; Điều 243; Điều 247; Điều 249; Điều 250; Điều 251; Điều 252; Điều 260 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án, Vị kiểm sát viên đề nghị:

+ Căn cứ: khoản 3, khoản 6 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 123; Điều 131 và Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 167; Điều 169; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Quyền T. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Quyền T yêu cầu bị đơn bà Trang Thị C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H trả lại tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng nên xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại" theo quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về xác định tư cách đương sự, xác minh thu thập chứng cứ đều thực hiện theo các quy định tại các Điều 68 và Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Trịnh Thị Quyền T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2021; Buộc bà Trang Thị C phải bồi thường hợp đồng cho bà T với số tiền bằng 200.000.000 đồng; Buộc bà Trang Thị C phải thanh toán chi phí bà T xây dựng nhà bằng 180.000.000 đồng. Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán chi phí nguyên đơn xây dựng nhà theo giá do Hội đồng định giá đã định bằng 86.817.137 đồng.

Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 100.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2021. Về căn nhà bị đơn yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ di dời nhà, bị đơn đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn di dời nhà bằng 3.000.000 đồng; Về phần nền nhà không thể di dời bị đơn đồng ý bồi thường bằng ½ giá trị đã làm bằng 17.500.000 đồng (giá trị làm nền bằng 35.000.000 đồng).

Xét việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần thanh toán chi phí nguyên đơn xây dựng nhà là tự nguyện nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận việc thay đổi của nguyên đơn.

Xét về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường hợp đồng cho nguyên đơn với số tiền bằng 200.000.000 đồng, trong đó bao gồm tiền theo thỏa thuận hợp đồng mà nguyên đơn đã đưa cho bị đơn bằng 100.000.000 đồng và tiền bồi thường hợp đồng bằng 100.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2021 giữa nguyên đơn bà Trịnh Thị Quyền T với bị đơn bà Trang Thị C đối với 500m^2 nằm trong diện tích 1.218m^2, thuộc thửa 408, tờ bản đồ số 33, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Thanh Nguyên B, xã Mỹ Chánh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh và nguyên đơn đã đưa cho bị đơn 100.000.000 đồng là sự kiện có thật, được nguyên đơn và bị đơn thừa nhận; Hội đồng xét xử xét thấy: Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng là chưa tuân thủ theo đúng quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 là phải công chứng hoặc chứng thực nhưng hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực; Về nội dung hợp đồng là diện tích 500m^2, loại đất lúa. Theo quy định tại Quyết định số 21/2020 ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất trồng lúa nước là 1.000m^2. Do đó, việc chuyển nhượng giữa các bên là đất lúa dưới 1.000m^2 là trái quy định; Từ đó, Hội đồng xét xử có căn cứ để tuyên vô hiệu hợp đồng do nội dung và hình thức không tuân thủ theo Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khi hợp đồng vô hiệu thì phải xem xét hậu quả, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, nên đối với yêu cầu của nguyên đơn phải trả lại 100.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đưa cho bị đơn là căn cứ để chấp nhận; Đối với yêu cầu số tiền phạt 100.000.000 đồng của nguyên đơn căn cứ vào Điều 5 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2021 là không có căn cứ vì khi ký kết hợp đồng nguyên đơn không tìm hiểu về kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch tại địa phương dẫn đến đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được và vô hiệu hợp đồng nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phạt hợp đồng của nguyên đơn.

Xét yêu cầu của bà Trịnh Thị Quyền T buộc bà Trang Thị C bồi thường tiền xây dựng nhà bằng 86.817.137 đồng là không có căn cứ chấp nhận vì nhà đã xây dựng khi chưa được cấp giấy xây dựng và nhà xây dựng là nhà mái tol, vách tol, cốt thép (nhà tiền chế) có thể di dời. Bà C có đơn yêu cầu phản tố buộc bà T di dời nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà T di dời nhà tiền chế khỏi đất tranh chấp. Bà C đồng ý hỗ trợ di dời bằng 3.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy việc hỗ trợ di dời chưa phù hợp với thuê mướn tại địa phương nên Hội đồng buộc bà C hỗ trợ di dời bằng 10.000.000 đồng.

Xét đối với phần nền nhà đã được đổ đất và đã được tráng lót gạch men không thể di dời. Bà Trịnh Thị Quyền T không có yêu cầu. Bà Trang Thị C tự nguyện bồi thường bằng 50% giá trị bà T đã làm bằng 17.500.000 đồng (Theo giá trị bà T trình bày bằng 35.000.000 đồng) nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà Trang Thị C.

[3] Từ các cơ sở nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn bà Trang Thị C phải trả lại cho bà Trịnh Thị Quyền T số tiền bằng 100.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trang Thị C bồi thường phần nền nhà bằng 17.500.000 đồng. Buộc bà Trang Thị C hỗ trợ di dời cho bà Trịnh Thị Quyền T bằng 10.000.000 đồng.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Bà Trang Thị C phải chịu theo quy định của pháp luật nhưng do bà C là người cao tuổi (người trên 60 tuổi) nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trịnh Thị Quyền T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà không được chấp nhận.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 6 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 244; Điều 228; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131 và Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 169, Điều 188 Luật Đất đai năm 2018.

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Quyền T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trang Thị C.

Buộc bà Trang Thị C thanh toán cho bà Trịnh Thị Quyền T số tiền 100.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trang Thị C bồi thường cho bà Trịnh Thị Quyền T tiền đổ đất và tráng nền bằng 17.500.000 đồng.

Buộc bà Trang Thị C hỗ trợ di dời nhà cho bà Trịnh Thị Quyền T bằng 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trịnh Thị Quyền T yêu cầu bà Trang Thị C phải bồi thường theo hợp đồng bằng 100.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trịnh Thị Quyền T yêu cầu bà Trang Thị C phải bồi thường nhà đã xây dựng bằng 86.817.137 đồng.

Về án phí sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trang Thị C.

- Buộc bà Trịnh Thị Quyền T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần yêu cầu không được chấp nhận bằng 9.340.800 đồng nhưng cấn trừ số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 4.800.000 đồng còn lại bà T phải nộp tiếp 4.540.800 đồng.

Về chi phí thẩm định, định giá bằng 5.000.000 đồng. Bà Trịnh Thị Quyền T phải chịu 2.500.000 đồng, bà Trang Thị C phải chịu 2.500.000 đồng. Bà Trịnh Thị Quyền T đã nộp tạm ứng nên cấn trừ. Đối với bà Trang Thị C nộp 2.500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh sau khi nhận hoàn trả cho bà Trịnh Thị Quyền T 2.500.000 đồng.

Về quyền kháng cáo đối với bản án: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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 thoả 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, 7a, 7b 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 Trà Vinh;
- VKS ND H. Châu Thành;
- Cc. THA DS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS (VP).

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

Phạm Hoàng Nguyên

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN **CHỦ TỌA**

Võ Văn Phương **Sơn Nhật Thành** **Phạm Hoàng Nguyên**