TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ MỚI** **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2018/DS-ST
Ngày: 09-01-2018
V/v tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI,TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tới.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Ly.

Ông Lê Văn Xuyên.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa: Bà Lê Mai Huyền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 386/2016/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2016 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 168/2017/QĐST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: 1. Ông Võ Văn H, sinh năm 1974.

2. Bà Dương Hồng P, sinh năm 1978.

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã G, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Văn H: Bà Dương Hồng P, sinh năm 1978, cư trú Ấp T, xã G, huyện C, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 30/6/2017). (có mặt)

- *Bị đơn*: 1. Ông Võ Minh T, sinh năm 1962. (vắng mặt)

2. Bà Huỳnh Thị Diễm T1, sinh năm 1971. (vắng mặt)

3. Bà Võ Thị Thúy N, sinh năm 1991. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp P, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

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

1. Bà Ngô Thị N1, sinh năm 1968. (vắng mặt)

Cư trú: Ấp T, xã G, huyện C, tỉnh An Giang.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn M, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Dương Hồng P và là người đại diện cho ông Võ Văn H trình bày:

Năm 2011 vợ chồng bà có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1 diện tích 8.436m^2 với giá 546.000.000 đồng, ông T, bà T1 đã nhận đủ tiền, ông bà đã nhận đất canh tác đến nay. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã G, huyện C, tỉnh An Giang. Khi lập hợp hợp đồng có con gái là Võ Thị Thúy N ký tên vào hợp đồng nhưng không nhận tiền. Đến nay chưa sang tên quyền sử dụng đất cho ông bà.

Đến ngày 04/7/2016 chi cục Thi hành án dân sự huyện C thông báo về việc cưỡng chế kê biên diện tích 3.000m^2 để thi hành cho bà Ngô Thị N1.

Nay yêu cầu ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1, bà Võ Thị Thúy N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19, 210, tờ bản đồ số 57, 58, diện tích đất chuyển nhượng 8.436m^2. Đất tọa lạc tại Ấp T, xã G, huyện C, tỉnh An Giang.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/8/2017, ông Võ Văn H, bà Dương Hồng P yêu cầu ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1 trả số tiền ông, bà cải tạo đất và chi phí thuê mướn xe để cải tạo đất cho bằng phẳng với số tiền 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng).

Tại phiên tòa, bà P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, yêu cầu ông T , bà T1 trả tiền chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng bà, bà đồng ý trả đất lại cho ông T , bà T1, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Ngô Thị N1 trình bày: Tôi không có ý kiến về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, ông H với ông T , bà T1. Nhưng ông T , bà T1 phải trả nợ cho tôi theo quyết định mà Tòa án đã giải quyết trước đó.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Xét thấy, ngày 28/3/2011, ông H, bà P thỏa thuận mua của ông T, bà T1 diện tích đất 8.400m^2, gía 546.000.000 đồng. Đến tháng 4/2011 lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thể hiện ông T, bà T1 đồng ý chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp 8.436m^2 cho ông H, bà P, không thể hiện số tiền chuyển nhượng, hợp đồng không công chứng, chứng thực theo quy định. Theo ông H, bà P đã trả đủ tiền cho ông T, bà T1. Việc thỏa thuận chuyển nhượng trên cơ sở tự nguyện, nhưng hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức và ngày 30/12/2016, Tòa án ra Quyết định buộc các đương sự thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng nhưng các đương sự không thực hiện được, nên cần tuyên bố vô hiệu và các bên đương sự phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

Lỗi trong trường hợp này từ hai bên, khi giao kết hợp đồng không tuân thủ quy định của pháp luật nên mỗi bên có ½ lỗi. Cụ thể ông T , bà T1 phải trả cho ông H, bà P số tiền 546.000.000 đồng và phải bồi thường ½ thiệt hại. Thiệt hại là phần chênh lệch giá giữa thời điểm chuyển nhượng và giá tại thời điểm hiện tại, được tính như sau: Giá tại thời điểm xét xử theo định giá là 70.000 đồng/m^2, tiền chuyển nhượng là 546.000.000 đồng, diện tích chuyển nhượng 8.436m^2 (theo hợp đồng tháng 4/2011), tiền chênh lệch là 590.525.000 đồng – 546.000.000 đồng = 44.525.000 đồng, ½ thiệt hại là 44.525.000 đồng : 2 = 22.260.000 đồng. Như vậy, ông T , bà T1 phải trả cho ông H, bà P tổng cộng là 546.000.000 đồng + 22.260.000 đồng = 568.260.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 15/12/2017, ông H, bà P có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền chuyển nhượng đất 6.000.000 đồng, nên số tiền ông T , bà T1 phải trả là 568.260.000 – 6.000.000 = 562.260.000 đồng. Ông H, bà P phải giao trả cho ông T , bà T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 8.436m^2 đất nông nghiệp theo hợp đồng chuyển nhượng tháng 4/2011.

Đối với yêu cầu bồi thường 57.000.000 đồng là tiền cải tạo đất của ông H, bà P, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ được ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn O xác nhận: Khoảng năm 2013, các ông được ông H, bà P thuê đổ và phả đất cho bằng phẳng với số tiền là 57.000.000 đồng (ông Đ 38.000.000 đồng, ông O 19.000.000 đồng). Vì vậy, có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu của ông H, bà P.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử các Điều 134, 137, 307, 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, 168 Luật đất đai năm 2013, xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Ông Võ Văn H, bà Dương Hồng P khởi kiện ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1, bà Võ Thị Thúy N. Ông T, bà T1, bà N cư trú ấp P, xã L,

huyện C, tỉnh An Giang, căn cứ vào Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1, bà Võ Thị Thúy N, bà Ngô Thị N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng các đương sự vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Giữa ông Võ Minh T, bà Dương Hồng P với ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1, bà Võ Thị Thúy N có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 4/2011, lập thành văn bản trên cơ sở tự nguyện, nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nhưng về hình thức thì không có công chứng, chứng thực, không tuân thủ theo quy định của Luật đất đai tại thời điểm chuyển nhượng được quy định tại Điều 106, 127, 146 Luật đất đai năm 2003.

[3]. Tòa án cũng đã ban hành Quyết định buộc thực hiện quy định về hình thức của giao dịch dân sự số 549/2016/QĐST-DS ngày 30/12/2016 nhưng đã hết thời gian ấn định nhưng các bên cũng không thực hiện. Theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự, Điều 127 luật đất đai năm 2003 và theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 nên hợp đồng không có giá trị pháp lý kể từ thời điểm giao kết, cho dù hợp đồng đã được thực hiện trên thực tế hay chưa. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4]. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại:

Đối với diện tích đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, theo kết quả đo đạc thì tổng diện tích là 8436m^2 hiện nay ông H bà P đang sử dụng với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà P với ông T , bà T1 là 546.000.000 đồng. Nhưng theo biên nhận ông H, bà P cung cấp thì ông bà chỉ giao cho ông T , bà T1 540.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà P thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T , bà T1 trả lại 540.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì 6.000.000 đồng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Hội đồng xét xử xét thấy, việc thay đổi này phù hợp Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Các đương sự không phải chịu án phí đối với số tiền này.

Theo kết quả mà Hội đồng định giá đã định với giá 70.000 đ/1m^2. Thành tiền 8436m^2 x 70.000 đ/m^2 = 590.520.000 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng giữa hai bên đã thấp hơn giá mà Hội đồng định giá đã định nên thiệt hại chênh lệch giá trị đất là 44.520.000 đồng.

Do hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu nên ông T, bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà P 540.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H, bà P có nghĩa vụ trả lại cho ông T , bà T1 diện tích 8.436m^2 đất thể hiện tại các mốc điểm 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13, 6, 7, 8, 9, 10 của Bản vẽ hiện trạng khu

đất tranh chấp ngày 20/12/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C.

Đối với số tiền cải tạo, mướn kobe chang đất với giá 57.000.000 đồng, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai người làm chứng là ông Nguyễn Văn O, ông Nguyễn Văn Đ. Ông Đ cho biết ông lấy đất của người khác mang lại diện tích đất của ông H, bà P đang canh tác đổ xuống và làm cho diện tích đất bằng phẳng lại vì lúc đó diện tích đất còn chênh lệch chỗ cao, chỗ thấp, tiền bà P thuê ông làm công việc khi hoàn thành là 38.000.000 đồng. Ông O cho biết bà P thuê ông đổ đất xuống, lái máy cày phả đất cho bằng phẳng thì mới canh tác được, bà P thuê ông thực hiện công việc với giá 19.000.000 đồng.

Như vậy, số tiền này ông H, bà P đã bỏ ra để tu bổ, tôn tạo làm tăng giá trị đất nên ông T , bà T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà P 57.000.000 đồng.

Nhưng giữa nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi như nhau trong việc chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% đối với giá trị đối với số tiền chênh lệch giá đất.

Giữa ông H, bà P đã trả cho ông T , bà T1 540.000.000 đồng/546.000.000 đồng là đã thực hiện được 98,9% hợp đồng. Do đó tiền chênh lệch giá được tính như sau:

Số tiền chênh lệch giá đất: 44.520.000 đồng/2 = 22.260.000 đồng.

22.260.000 đồng x 98,9% = 22.015.140 đồng.

[5]. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01799kB cấp ngày 19/10/2009 hiện nay ông H, bà P đang giữ. Tại phiên tòa, bà P tự nguyện giao trả lại cho ông T , bà T1. Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện này.

[6]. Đối với bà Võ Thị Thúy N có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không nhận tiền từ ông H, bà P và cũng không đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ nên Hội đồng xét xử không xem xét trách nhiệm đối với bà N.

[7]. Đối với chi phí định giá 800.000 đồng và chi phí đo đạc 1.846.900 đồng, tổng cộng 2.646.900 đồng, do hợp đồng bị vô hiệu, các bên đều có lỗi như nhau nên mỗi bên phải chịu 50% chi phí này (nguyên đơn đã nộp xong), ông T , bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà P 1.323.450 đồng.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 71, 147, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 122, 134, 137, 298, 307, 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003;

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27.02.2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 4/2011 giữa ông Võ Văn H, bà Dương Hồng P với ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1, bà Võ Thị Thúy N vô hiệu.

[2]. Buộc ông Võ Văn H, bà Dương Hồng P giao trả lại ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1 diện tích 8.436m^2 đất thể hiện tại các mốc điểm 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13, 6, 7, 8, 9, 10 của Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/12/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

[3]. Buộc ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Võ Văn H, bà Dương Hồng P 619.015.140 (sáu trăm mười chín triệu không trăm mười lăm nghìn một trăm bốn mươi) đồng.

(Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 20/12/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C là một phần không tách rời bản án).

[4]. Công nhận sự tự nguyện của Võ Văn H, bà Dương Hồng P trả lại giấy chứng nhận QSDĐ số H.01799 ngày 19/10/2009 do UBND huyện Chợ mới cấp cho ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1.

[5]. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản:

Ông Võ Văn H, bà Dương Hồng P chịu 1.323.450 (một triệu ba trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi) đồng (ông H, bà P đã nộp đủ).

Ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1 hoàn lại cho ông Võ Văn H, bà Dương Hồng P 1.323.450 (một triệu ba trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi) đồng.

[6]. Án phí dân sơ thẩm:

Ông Võ Minh T, bà Huỳnh Thị Diễm T1 liên đới chịu 4.150.757 (bốn triệu một trăm năm mươi nghìn bảy trăm năm mươi bảy) đồng.

Ông Võ Văn H, bà Dương Hồng P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004799 ngày 21/11/2016 và 1.425.000 (một triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0014213 ngày 02/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà

có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 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 An Giang;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tới