TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỚI LAI** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 95/ 2023/ DS –ST
Ngày: 04 - 8 - 2023
V/v: T/C Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoài Tuyên**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lý Hồng Hạnh**

2. Ông **Tăng Hoàng Đa**

- Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Tiên**

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà:

Ông **Phạm Hoài Hận** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 và ngày 04 tháng 8 năm 2023. Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 258/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022, Về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 300/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông **Phan Văn Đ**, sinh năm 1983.

2/ Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1987. (Có mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại Khu vực 14, phường C, quận Ô M, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1989. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 76 đường 12 A, khu vực 3 SH, phường C, quận Ninh K, thành phố C. Theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2022.

Bị đơn:

1/ Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1947. (Xin xét xử vắng mặt)

2/ Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1945. (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp Trường P, xã Thới T, huyện T, thành phố C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà **Nguyễn Thị Út P**, sinh năm 1989. (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Trường P, xã Thới T, huyện Thới L, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tách thửa sang tên phần đất có diện tích 228 m^2 loại đất ONT, thuộc một phần thửa 575, tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại ấp Trường Phú B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ vì phía ông S và bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích này cho phía nguyên đơn. Trường hợp phía bị đơn không đồng ý tách thửa sang tên cho phía nguyên đơn đối với đất ONT của diện tích 228 m^2 thì phía nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn trả lại số tiền 120.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại tính theo lãi suất do pháp luật quy định từ ngày làm cam kết là ngày 10/5/2022 cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Đại diện theo uỷ quyền của phía nguyên đơn trình bày: Ngày 06 tháng 5 năm 2022 bà Nguyễn Thị V và ông Phan Văn Đ có ký hợp đồng tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 228 m^2 thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 01, đất thổ cư, tọa lạc tại ấp Trường Phú B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ có làm hợp đồng chuyển nhượng viết tay do hai bên cùng ký tên. Theo đó, ông S và bà H chuyển nhượng cho ông Đ và bà V 228 m^2 đất thổ cư với giá 150.000.000 đồng (trong đó có lối đi rộng 2,5 m, diện tích khoảng 34 m^2), phía bà V, ông Đ đã thanh toán trước được 120.000.000 đồng vào ngày 10 tháng 5 năm 2022, thỏa thuận khi tách giấy sang tên xong sẽ thanh toán số tiền 30.000.000 đồng còn lại. Ngày 05/10/2022, gia đình ông S, bà H đã làm hồ sơ tách thửa để sang tên cho vợ chồng ông Đ nhưng sau đó không biết vì lý do gì mà ông S, bà H không nộp hồ sơ chuyển nhượng lên Văn phòng đăng ký đất đai huyện nên phát sinh tranh chấp.

Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H (bị đơn) có lời khai: Nguyên vào tháng 5 năm 2022 vợ chồng ông, bà có thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị V phần đất có diện tích 228 m^2 (không rõ kích thước chiều ngang, chiều dài) tại thửa đất 575 tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại ấp Trường Phú B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Khi chuyển nhượng hai bên tự lập văn bản là: "Hợp đồng tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2022" và "Tờ cam kết ngày 10/5/2022", không công chứng, chứng thực theo quy định, nội dung chữ viết là do bên nguyên đơn tự ghi nên việc ghi nội dung chuyển nhượng loại đất thổ cư là ông, bà không thống nhất, việc ghi chuyển nhượng đất thổ cư là không đúng thoả thuận, do chỉ thoả thuận chuyển nhượng đất vườn (đất thổ cư đã có nhà của ông, bà đang ở). Khi chuyển nhượng hai bên có chỉ ranh giới, cắm mốc giới và hiện nguyên đơn đã tự xây kéo, xây dựng. Giá thoả thuận chuyển nhượng đất là 150.000.000 đồng và vợ chồng bà có nhận trước 120.000.000 đồng. Nay ông Đ, bà V yêu cầu vợ chồng ông, bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để sang tên tách thửa cho bà V, ông Đ đứng tên diện tích 228 m^2, tờ bản đồ số 01, loại đất thổ cư toạ lạc tại ấp Trường Phú B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng ký kết ngày 06/5/2022 thì vợ chồng ông, bà đồng ý sang tên cho bà V, ông Đ diện tích nêu trên

nhưng chỉ đồng ý tách loại đất vườn vì hai bên chỉ thoả thuận chuyển nhượng đất vườn (cây lâu năm) không phải đất thổ cư. Đồng thời ông, bà yêu cầu ông Đ, bà V tiếp tục trả cho ông bà 30.000.000 đồng còn lại theo thoả thuận chuyển nhượng. Đối với lối đi (thuộc diện tích 228 m^2) khi chuyển nhượng ban đầu chỉ thoả thuận chuyển nhượng kích thước ngang 1,5 m sau chuyển nhượng thêm 1 m (tổng cộng 2,5 m), lối đi này thoả thuận trong số tiền 150.000.000 đồng. Nay lối đi 2,5 m ông, bà yêu cầu không rào chắn kiên cố để con ông, bà có lối đi ra vườn. Đất tranh chấp thửa 575 nêu trên hiện nay do Nguyễn Văn S đứng tên mà không thế chấp ngân hàng hay cầm cố, chuyển quyền cho ai khác. Ông, bà xin xét xử vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ kiện.

Bà Nguyễn Thị Út P (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có lời khai: Bà hoàn toàn thống nhất lời khai của ông S, bà H. Bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án, bà xin xét xử vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ kiện.

Phát biểu ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Toà án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn có cơ sở xem xét chấp nhận một phần (có bài phát biểu kèm theo).

Kiến nghị: Khắc phục việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Út P có yêu cầu xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[3] Qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa thể hiện giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H với ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức là: "Hợp đồng tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất" diện tích 228 m^2 loại đất ONT, thuộc một phần thửa 575, tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại ấp Trường Phú B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Phía nguyên đơn thì yêu cầu phía bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo diện tích đo đạc thực tế là 224,9 m^2 đất ONT (thổ cư). Trường hợp phía bị đơn không đồng ý thì phía nguyên đơn yêu cầu ông S và H trả lại 120.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại tính theo mức lãi suất do pháp luật quy định từ ngày làm cam kết (10/5/2022) cho đến khi xét xử sơ thẩm. Phía bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H có lời khai thống nhất với diện tích chuyển nhượng, giá chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 06/5/2022, tuy nhiên không thống nhất là chuyển nhượng đất thổ cư (ONT) mà chỉ đồng ý tách thửa

sang tên với mục đích sử dụng là đất vườn (CLN) và yêu cầu phía ông Đ, bà V trả tiếp số tiền 30.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa phía nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với mục đích sử dụng đất CLN. Khi nhận chuyển nhượng phía ông Đ, bà V với ông S, bà H cũng không yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc định vị phần đất thổ cư tại thửa 575, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2022 giữa ông Đ, bà V với ông S, bà H bị vô hiệu do không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do pháp luật quy định. Phía bị đơn không có đơn yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.1] Về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Cần buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía ông S và bà H đã nhận của ông Đ và bà V 120.000.000 đồng nên cần buộc ông S và bà H có trách nhiệm trả cho ông Đ và bà V 120.000.000 đồng là đúng thực tế. Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H được tiếp tục sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế là 224,9 m^2 thuộc một phần thửa 575, tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại ấp Trường Phú B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

[3.2] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của phía nguyên đơn đối với bị đơn do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu tính theo lãi suất quy định pháp luật của số tiền 120.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có lỗi. Cần xác định lỗi để tính thiệt hại là ngang nhau (mỗi bên chịu ½). Phía nguyên đơn yêu cầu lấy mức lãi suất theo quy định của pháp luật làm cơ sở tính thiệt hại để bồi thường là không phù hợp. Theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng thì phía ông S, bà H ký chuyển nhượng cho ông Đ và bà V là đất thổ cư, do đó nay không tiếp tục thực hiện hợp đồng được cũng có lỗi của ông S và bà H. Cần lấy giá đất của đất thổ cư (ONT) theo kết quả định giá và trừ giá đất CLN theo kết quả định giá để xác định giá trị chênh lệch và tính thiệt hại. Lấy diện tích 224,9 m^2 x giá đất ONT (300.000/m^2) = 67.470.000 đồng; 224,9 m^2 x giá đất CLN (94.000/m^2) = 21. 140.600 đồng. Như vậy: Giá trị chênh lệch giữa đất ONT 224,9 m^2 với đất CLN 224,9 m^2 là 46.329.400 đồng. Phía nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu ½ thiệt hại. Do đó cần buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V số tiền 23.164.700 là đúng thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3] Đối với hàng rào lưới B40 do phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Bà Nguyễn Thị V, ông Phan Văn Đ được quyền tháo dỡ, di dời phần công trình này. Trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[4] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, tuyên vô hiệu đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 5 năm 2022 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H

với ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V, buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V số tiền là 143.164.700 đồng là đúng thực tế.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Cần buộc ông Đ, bà V, ông S, bà H chịu nộp theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí: Do ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên cần miễn án phí. Cần buộc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 164, 166, 129, 131, 500, 502 và Điều 357 của Bộ luật dân sự;

Điều 26, 91, 92, 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 5 năm 2022 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H với ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V số tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng là 120.000.000 đồng và số tiền bồi thường là 23.164.700 đồng. Tổng cộng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V số tiền là 143.164.700 đồng.

Đối với số tiền phải thi hành thì kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc, thẩm định thực tế 224,9 m^2 CLN, thuộc một phần thửa 575, toạ lạc tại ấp Trường Phú B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Vị trí thửa đất được xác định theo bản trích đo địa chính số: 511/TTKTTNMT ngày 26/5/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ. (Đính kèm bản án).

Bà Nguyễn Thị V, ông Phan Văn Đ được quyền tháo dỡ, di dời phần công trình hàng rào lưới B40. Trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V chịu nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005881 ngày 06/12/2022 thành tiền án phí. Hoàn trả lại cho ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V số tiền tạm ứng án phí 1.710.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005881 ngày 06/12/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H chịu nộp 2.200.000 đồng, buộc ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V chịu nộp 2.200.000 đồng. Ông Đ và bà V đã nộp tạm ứng 4.400.000 đồng và đã chi thực tế 4.400.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm nộp lại 2.200.000 đồng để trả cho ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị V.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án hoặc kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại ủy ban nhân dân địa phương đối với đương sự vắng mặt để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:
-TAND thành phố Cần Thơ;
-VKSND huyện Thới Lai;
-Chi cục T.H.A DS huyện Thới Lai;
-Đương sự;
-Lưu hs, vp.

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

Nguyễn Hoài Tuyên