TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Pc**

Bản án số: 17/2020/DSST
Ngày: 10/09/2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Quốc

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Trãi

2. Ông Nguyễn Vĩnh Thạnh

- *Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Huỳnh Thanh Xuân - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Sáu – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Phan Văn H**, sinh năm 1992.

Nơi cư trú: Khu vực Thới Ph A, phường Th A, quận Ô M, thành phố C Th (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông **Lê Văn Ph**, sinh năm 1970.

Nơi cư trú: Ấp Tân Th, xã Thạnh L, huyện Vĩnh Th, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2018)(Vắng mặt).

2. Bà **Lê Thị Kim T**, sinh năm 1987.

Nơi cư trú: Khu vực Thới L, phường Thới A, quận Ô M, thành phố C Th. (Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2020) (Vắng mặt).

Bị đơn:

1. Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1963(Vắng mặt).

2. Bà **Hồ Thị P**, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Khu vực Thới L, phường Phước Th, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Phan Văn H trình bày:

Nguyên trước đây anh có mua của vợ chồng ông H 2 thửa đất: thửa số 65 và thửa số 415, đất tọa lạc tại khu vực Thới Lợi, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Giữa 02 thửa đất có cái mương thoát nước và cái mương này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên sau đó, bị đơn buộc anh phải mua luôn cái mương mới cho anh sử dụng nguồn nước, vì ông H nói cái mương này thuộc đất của ông từ trước đến nay. Nếu anh mua thì anh có quyền lắp mương này để 02 thửa đất liền nhau. Tin lời ông H nên vào ngày 19/05/2017 anh làm giấy tờ mua bán đất mương này với vợ chồng ông H với số tiền là 30.000.000đồng, giấy mua bán đất có ông Nguyễn Văn Minh phó khu vực ký tên nên ông tin tưởng mua.

Sau khi mua nguyên đơn tiến hành lấp mương và bị bà con xung quanh phản ứng, lúc đó nguyên đơn mới biết là mương công cộng. Sau đó nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông H trả lại tiền cho nguyên đơn nhưng vợ chồng ông H không trả vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 19/05/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn

Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 30.000.000 đồng tiền bán đất và tiền lãi tạm tính đến ngày 19/05/2017 đến ngày 19/12/2018 là 19 tháng x 30.000.000đồng x 1,1%/tháng = 6.270.000đồng.

Tại biên bản giải ngày 26/02/2019 bị đơn ông Trần Văn H và bà Hồ Thị P trình bày:

Nguyên vào ngày 19/4/2017 vợ chồng bị đơn có bán cho ông Phan Văn H phần đất mương tọa lạc tại khu vực Thới Lợi, phường Phước Thới, quận Ô thành phố Cần Thơ (đất bãi bồi) với số tiền là 30.000.000đồng, ông H trả đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2017 cho đến nay.

Đến tháng 6/2018 ông Phan Văn H tỉa đậu qua phần đất của bị đơn, thì ông H lắp luôn phần mương nước nên bà con gần đó ngăn cản yêu cầu ông H mốc cát lên cho các hộ phía trong có nước tưới tiêu, nên ông H phát đơn khởi kiện bị đơn đến Tòa án yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 30.000.000đồng.

Bị đơn cho rằng giấy bán đất vợ chồng bị đơn cam kết không tranh chấp và nếu có xảy ra tranh chấp thì vợ chồng bị đơn hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Nay ông H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn, bị đơn không đồng ý vì phần đất này ông H đã sử dụng từ năm 2017 cho đến nay không có ai tranh chấp nên việc yêu cầu của ông H là không có cơ sở.

Do vụ kiện hoà giải không thành nên vụ án được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên toà hôm nay nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện:

Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 19/05/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Trả lại cho nguyên đơn số tiền là 30.000.000đồng. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn tính lãi trên số tiền 30.000.000đồng mà bị đơn đã nhận nguyên đơn.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu bị đơn trả lãi trên số tiền 30.000.000đồng bị đơn đã nhận của nguyên đơn.

Về cây trồng trên đất: Nguyên đơn sẽ tự nguyên di dời 04 cây dừa và 03 cây xoài trên đất.

Bị đơn vắng mặt không rõ lý do mặt dù tòa án đã triệu tập và niêm yết văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định pháp luật.

Đại diện của Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn phát biểu quan điểm vụ án:

Về thụ lý vụ án: Tòa án thụ lý vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là đúng thẩm quyền và đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thẩm phán xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc xác định, thu thập chứng cứ đúng quy định Điều 93 đến điều 97 Bộ luật dân sự. Việc giao nhận thông bao thụ lý cho viện kiểm sát đúng thời hạn theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán có tuân theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và các đương sự tuân theo quy định tại điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người thâm gia tố tụng dân sư trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước khi thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Đối với nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại điều 70, Điều 71 và Điều 86 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Đối với các bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70 và Điều 72 Bộ luậ tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thượng vụ Quốc Hội.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn :

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bị đơn thể hiện tại "Giấy bán đất mương ngày 19/5/2017".

Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 30.000.000đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc: Yêu cầu bị đơn tính lãi suất trên số tiền 30.000.000đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện di dời 04 cây dừa và 03 cây xoài của nguyên đơn.

Về phần án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra các chứng cứ tại phiên toà, sau khi nghe các bên tranh luận, Hội đồng xét xử nhận xét về vụ án như sau:

[1] Xét mối quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định đây là vụ kiện "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quy định của pháp luật về đất đai được ngành luật dân sự điều chỉnh. Nguyên đơn đăng ký thường trú ở phường Thới An, quận Ô Môn, bị đơn đăng ký thường trú tại phường phước Thới, quận Ô Môn, phần đất các bên đang tranh chấp tại Quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về phần nguồn gốc đất các bên đang tranh chấp:

Nguồn gốc đất các bên đang tranh chấp là thuộc mương công cộng, thuộc thẩm quyền quản lý Nhà nước.

[3] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông H cho rằng do ông H nói cái mương thuộc đất của ông H nên ông H buộc ông phải mua luôn cái mương mới cho sử dụng nguồn nước và khi mua mương thì ông có quyền san lắp, từ đó ông mua cái mương và tiến hành san lắp thì bị người dân xung quanh phản ứng nên ông mới biết là mương công cộng. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất mương ngày 19/5/2017. Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 30.000.000đồng. Nguyên đơn rút lại yêu bị đơn trả lãi cho nguyên đơn trên số tiền 30.000.000đồng mà bị đơn đã nhận. Nguyên đơn tự nguyện di dời 04 cây dừa và 03 cấy xoài trên phần đất các bên đang tranh chấp.

[4] Bị đơn: Ông H cho rằng khi bán đất mương là phần đất bãi bồi khi mua bán ông có nói là chỉ được sử dụng đường nước tưới tiêu và có thể làm cầu để đi hoặc đặt cống cho người dân ở phía trong sử dụng đường nước, ông H đồng ý nên hai bên tiến hành mua bán, nhưng sau khi mua xong thì ông H lắp cát ngang con mương làm người dân phía trong không có nước sử dụng, nên họ đã kiến nghị đến chính quyền buộc ông H phải móc hết cát đã lắp để có nước sử dụng, nên hai bên mới phát sinh tranh chấp, ông H kiện bị đơn.

Trong giấy bán đất, vợ chồng bị đơn cam kết phần đất này không tranh chấp và nếu có xảy ra tranh chấp thì vợ chồng bị đơn hoàn toàn chịu trách

nhiệm. Nay ông H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn, bị đơn không đồng ý vì phần đất này ông H đã sử dụng từ năm 2017 cho đến nay không có ai tranh chấp nên việc yêu cầu hủy hợp đồng mua đất của ông H là không có cơ sở.

[5] Hội đồng xét xử nhận đinh:

Về măt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bị đơn thể hiện tại "Giấy bán đất mương ngày 19/5/2017", các bên ký kết là sai quy định pháp luật. Theo quy định pháp luật khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực.

Vê nội dung hợp đồng: Khi mua bán đất mương giấy tay thì bị đơn không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H, ông H và bà P đã biết được cái kênh là đất công cộng do nhà nước quản lý, vì vậy hai bên không thể ra cơ quan có thẩm quyền để ký hợp đồng mua bán. Điều này chứng minh khi mua bán đất đến nay, nguyên đơn và bị đơn không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Mặt khác phần đất các bên đang tranh chấp là phần đất công cộng thuộc quyền quản lý của nhà nước quản lý. Thể hiện qua Bản trích đo địa chính số: 70/TTKTTNMT, ngày 30/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ, nên việc mua bán của nguyên đơn và bị đơn là không hợp pháp, mặt dù bị đơn cho rằng phần đất này không có ai tranh chấp, việc ký hợp đồng mua bán từ năm 2017, nguyên đơn nhận đất và bị đơn đã nhận tiền. Tuy nhiên tại thời chuyển nhượng phần đất bị đơn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, bị đơn không đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyễn nhượng phần đất này. Việc chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp giữa các đương sự đã vi phạm Điều 188 đất đai năm 2013, nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bị đơn thể hiện tại "Giấy bán đất mương ngày 19/5/2017" là có sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét về yêu tố lỗi khi hủy hợp đồng: Nguyên đơn và bị đơn đều biết phần đất này là đất công cộng do nhà nước quản lý, các đương vẫn ký hợp đồng mua bán (giấy tay), khi mua bán bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bị đơn cũng không có quyền chuyển nhượng phần đất này, nguyên đơn cũng biết rõ bị đơn không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy bán đất mương ngày 19/5/2017" nên cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi khi hợp đồng vô hiệu

Hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu là các bên trả cho nhau những gì đã nhận điều này được quy định tai các Điều 129, 131, 132 Bộ Luật dân sự năm 2015 khi hợp đồng vô hiệu mà cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả 30.000.000đông cho nguyên đơn.

Đối với phần cây trồng trên đất là 04 cây dừa và 03 cây xoài nguyên đơn trồng, nguyên đơn tự nguyên di dời nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyên

của nguyên đơn. Đối với bụi chuối tự mọc không do các đương sự trồng nên hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá và đo đạc: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này Tổng số tiền là 4.000.000đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn trả lại số tiền này cho nguyên đơn 4.000.000đồng là phù hợp với quy định pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do nguyên đơn khởi kiện được Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 129, Điều 131Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 188 Luật đất đai 2013. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thượng vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bị đơn thể hiện tại "Giấy bán đất mương ngày 19/5/2017".

Buộc Ông Trần Văn H và bà Hồ Thị P phải trả cho ông Phan Văn H 30.000.000đồng(Ba mươi triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu nguyên đơn yêu cầu bị đơn tính lãi trên số tiền 30.000.000 đồng .

Ghi nhận sự tự nguyện di dời 04 cây dừa và 03 cây xoài mà nguyên đơn đã trồng trên phần đất các bên đang tranh chấp.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về chi phí thẩm định, định giá và đo đạc: Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền chi phí là 4.000.000đồng(Bốn triệu đồng), khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 925.000đồng(Chín trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lại thu số 005884 ngày 15/01/2019 tại Chi cục thi hành án quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thượng vụ Quốc Hội, bị đơn phải nộp 1.800.000đồng

(một triệu tám trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sơ thẩm tại Chi cục thi hành án quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án nguyên đơn được quyền kháng cáo. Trong thời hạn 15 ngày kê từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật, bị đơn được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử Pc thẩm.

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 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 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:
- Đương sự;
- VKSND quận Ô Môn;
- TAND TP. Cần Thơ;
- CC THADS quận Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Bùi Thanh Quốc

CÁC HỘI THẨM

THẨM PHÁN
- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Văn Trãi **Nguyễn Vĩnh Thạnh** **Bùi Thanh Quốc**