TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH TRỊ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2019/DS - ST.
Ngày: 21 - 8 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Biện Công Nặng.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Thành Dân.
2. Ông Nguyễn Công Lý.
Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Huệ Chi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị tham gia phiên tòa: Ông Dương Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 92/2018/TLST- DS ngày 03 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn:
1.1/ Ông Trần Văn P, sinh năm 1975. Có mặt.
1.2/ Bà Lê Thị N, sinh năm 1978. Có mặt.
Cùng địa chỉ: Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.
Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp cho nguyên đơn ông P và bà N: Ông Phạm Minh Tlà Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Văn H; Địa chỉ: Số 298/22 QL 1A, khóm N, phường N, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng. Có mặt.
2/ Bị đơn:
2.1/ Ông Trần Văn L, sinh năm 1954. Có mặt.
2.2/ Bà Lê Thị L, sinh năm 1954. Vắng mặt
Cùng địa chỉ: Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.
Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông L và bà L: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993; Địa chỉ: Văn phòng Luật sư VU, ấp N, thị trấn PL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng. Theo văn bản uỷ quyền ngày 17/7/2018. Có mặt.

3/ Người có quyền Lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1/ Bà Trần Thị S, sinh năm 1968. Có mặt.
3.2/ Ông Lương Văn T, sinh năm 1962. Vắng mặt.
3.3/ Bà Trần Thị N, sinh năm 1977. Vắng mặt.
3.4/ Bà Trần Thị H, sinh năm 1982. Vắng mặt.
3.5/ Bà Trần Thị B, sinh năm 1985. Vắng mặt.
3.6/ Ông Trần Thanh T, sinh năm 1988. Vắng mặt.
3.7/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1991. Vắng mặt.
3.8/ Bà Trần Bích H, sinh năm 1996. Vắng mặt.
3.9/ Bà Trần Bé D, sinh năm 1998. Vắng mặt.
3.10/ Bà Lê Thị L, sinh năm 1960. Vắng mặt.
3.11/ Bà Lê Thị X, sinh năm 1963. Vắng mặt.
3.12/ Ông Lê Văn Th, sinh năm 1965. Vắng mặt.
3.13/ Ông Lê Văn Tr, sinh năm 1975. Vắng mặt.
Địa chỉ: Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.
3.14/ Bà Lê Thị V, sinh năm 1957. Vắng mặt.
Địa chỉ: Ấp Long H, xã TL, thị xã NN, tỉnh Sóc Trăng.
3.15/ Ông Lê Văn V, sinh năm 1969. Vắng mặt.
Địa chỉ: Tổ N, ấp N xã An H, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.
3.16/ Bà Lê Thị S, sinh năm 1981. Vắng mặt.
Địa chỉ: Ấp N, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 11/6/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Văn P và bà Lê Thị N trình bày:

Ngày 20/4/2010 âm lịch vợ chồng ông P, bà N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà L 01 công đất ruộng (1.300m^2), nằm liền kề giữa 02 thửa 538 và 539, tọa lạc ấp TL C với giá 15 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay, các bên đã giao đủ vàng và đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, ông L hẹn trả nợ Ngân hàng sẽ làm thủ tục sang tên nhưng ông L không thực hiện.

Ngoài ra, cha mẹ bà N là ông Lê Thành Q(chết năm 2007) và bà Trương Thị Đ(chết năm 1994) có phần đất hơn 01 công tầm cấy thửa 534, tọa lạc ấp TL C (đất biền lá và ao đìa) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do là con gái út ở chung cha mẹ và sử dụng chung với ông Q , bà Đ nên được cha mẹ tặng cho. Đến năm 2012, vợ chồng bà N thuê máy cuốc lên bờ bao để làm ruộng và khoảng tháng 11 năm 2017 thì trồng tràm trên bờ bao nhưng ông L đã nhổ bỏ của ông, bà khoảng 100 cây tràm trên diện tích ngang 1,5m x dài 20m và cho rằng phần đất này là của ông L.

Ông P, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/4/2010 âm lịch có diện tích 1.300m^2 nằm liền kề giữa 02 thửa 538 và 539 toạ lạc tại ấp TL C do bà Lê Thị L và ông Trần Văn L chuyển nhượng cho ông, bà và buộc bà Lê Thị L và ông Trần Văn L bồi thường thiệt hại 100 cây tràm do ông L đã nhổ với số tiền là 250.000đồng.

Theo đơn phản tố và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn L là ông Kim Điền P trình bày:

Vào năm 2013, ông L có chuyển nhượng cho ông Trần Văn P và bà Lê Thị N diện tích 01 công tầm cấy (1.300m^2) thửa 539, toạ lạc tại Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng do ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất ông P và bà N đã ủi phần đất ông dùng làm cái chồi nuôi vịt thuộc thửa 539 để sử dụng có diện tích khoảng 400m^2 và sử dụng cả đường bơm nước có diện tích 135m^2 (ngang 03m +dài 45m) nằm giữa hai thửa 534 và 538 toạ lạc tại Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng, ông L nhiều lần ngăn cản nhưng vợ chồng ông P, bà N vẫn không trả lại đất.

Ông Trần Văn L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 20/4/2010 âm lịch có diện tích 1.300m^2 thửa 539, toạ lạc tại Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng giữa ông L với bà N, ông P là vô hiệu do việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, không có vợ ông tên Lê Thị L thực hiện việc chuyển nhượng cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương là không đúng về hình thức. Đồng thời yêu cầu ông P và bà N trả lại cho ông diện tích đất lấn chiếm khoảng 400m^2 thửa 539 (phần đất có chồi vịt) và diện tích đường bơm nước là 135m^2 (ngang 03m +dài 45m) nằm giữa hai thửa 534 và 538 toạ lạc tại Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng. Ông L sử dụng đất tranh chấp từ năm 1970 đến năm 1982 và đường bơm nước là mục đích sử dụng chính để ông thuận tiền việc canh tác, trước khi tranh chấp thì ông L vẫn sử dụng nhưng hiện nay ông P đã cặm cây ngăn không cho ông sử dụng.

Bị đơn ông Trần Văn L thống nhất với lời trình bày và yêu cầu trên của ông Kim Điền P, không có ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S trình bày:

Phần đất liên quan đến đường nước (Thửa 534) ông L yêu cầu là của cha ruột bà tên Trần Văn Lcho vợ chồng bà khoảng 30 năm, phần đất này không liên quan đến phần đất của ông L đổi với ông Ngô Văn B. Năm 2011 ông L có đến gặp bà hỏi đổi lấy cái đìa của L cho bà để ông L cuốc đất thẳng lên phần đất của ông L cho có đường nước sử dụng, ngược lại bà sẽ giao cho ông L cái đường nước (là cái đường nước ông L đang tranh chấp với bà N) nhưng sau khi thỏa thuận đổi rồi thì ông L nói cái đường nước là của bà N nên không thực hiện đổi đất. Khi bà nhận chuyển nhượng đất từ ông B thì phần đất không có đường nước, chỉ có phần đất của bà mới có đường nước giáp với cái bờ của ông P và bà N nay ông L cho rằng của gia đình ông nên yêu cầu đòi lại, thực tế vợ chồng ông P chỉ sử dụng cái bờ, không có sử dụng phần đường nước. Bà S không đồng ý giao diện tích đường nước cho ông L, hiện nay bà đang làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến việc tranh chấp giữa vợ chồng bà N với vợ chồng ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T vắng mặt không có lời trình bày.

Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt: Bà Lê Thị L, ông Lê Văn Tr, bà Lê Thị X, bà Lê Thị V, bà Lê Thị S:

Phần đất thửa 538 có nguồn gốc của cha mẹ tên ông Lê Thành Q , bà Trương Thị Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Q và bà Đ có 09 người con và đã chia tài sản cho các con, mỗi người điều có phần và có gia đình ra sống riêng, khi còn sống ông Q và bà Đ sống chung với bà N đến khi chết ông Q để lại đất (thửa 538) cho vợ chồng bà N, ông P tiếp tục canh tác được sự thống nhất của tất cả anh chị em trong gia đình. Đối với thửa đất 539, ông Q cho vợ chồng ông L đã tách quyền sử dụng, vợ chồng ông L đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà N, về thời gian chuyển nhượng thì không hiểu rõ.

Bà Linh, ông Truyền, bà Xuyến, bà Vân, bà Sương không có yêu cầu độc lập liên quan đến nội dung tranh chấp trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Th, ông Lê Văn V, bà Trần Thị N, bà Trần Thị H, bà Trần Thị B, ông Trần Thanh T, bà Trần Thị T, bà Trần Bích H, bà Trần Bé D vắng mặt không có lời trình.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu việc kiểm sát và quan điểm giải quyết như sau:

- Toà án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, thu thập đầy đủ chứng cứ; Về việc tuân thủ pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn Th, ông Lê Văn V, bà Trần Thị N, bà Trần Thị H, bà Trần Thị B, ông Trần Thanh T, bà Trần Thị T, bà Trần Bích H, bà Trần Bé D; Người làm chứng ông Huỳnh Ngọc Ng nhưng đều vắng mặt không lý do. Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và 229 của Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vắng mặt.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bị đơn thừa nhận và có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời yêu cầu nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại đất. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng văn bản có xác nhận của địa phương, mặc dù không đúng hình thức nhưng việc chuyển nhượng là do các bên tự nguyện, đã giao đủ đất và nhận đủ tiền nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Đối với thửa 534 (phần đất chòi vịt) bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại nhưng tại phiên tòa bị đơn không cung cấp được chứng cứ về nguồn gốc đất là của bị đơn nên đề nghị Hội đồng bác yêu cầu. Phần đất đường mương bơm nước giữa nguyên đơn, bị đơn và người có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan bà Trần Thị S đều thừa nhận đường nước này trước đây là giữa ông L, bà S có sử dụng chung tại phiên tòa bà S không yêu cầu độc lập nên không có cơ sở để xem xét, còn phần đất bờ cập mương là của bà N và ông P đang sử dụng, việc ông L nhổ số tràm con của bà N trồng trên bờ mương, tại phiên tòa bà N, ông P đã rút yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ; Về án phí lệ phí tòa án: Buộc nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản; Bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất. Tòa án đã thụ lý vụ án và xác định lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản" theo quy định tại khoản 3, 6 và 9 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Th, ông Lê Văn V, bà Trần Thị N, bà Trần Thị H, bà Trần Thị B, ông Trần Thanh T, bà Trần Thị T, bà Trần Bích H, bà Trần Bé D; Người làm chứng ông Huỳnh Ngọc Ng nhưng đều vắng mặt không lý do. Căn cứ vào Điều 227 và 229 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định giải quyết vắng mặt.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Lê Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.300m^2 (theo đo đạc thực tế 1.297m^2) nằm liền kề giữa 02 thửa đất số 538 và 539 toạ lạc tại Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng, hợp đồng được xác lập vào ngày 12/4/2010 âm lịch giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Trần Văn L, bà Lê Thị L và buộc ông L và bà L giao trả phần đất bờ ngang có diện tích đo đạc thực tế là 46,2m^2 tại thửa đất số 534, đồng thời bồi thường thiệt hại 100 cây tràm do ông L đã nhổ với số tiền là 250.000 đồng.

Tại phiên tòa bà N, ông P xin rút lại phần yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại 100 cây tràm với số tiền là 250.000 đồng do giá trị không lớn, còn phần đất bờ 46,2m^2 trồng tràm thì ông L chỉ nhổ tràm chứ chưa có chiếm đất, vợ chồng bà N vẫn còn đang sử dụng, nên nguyên đơn xin rút 02 yêu cầu này so với đơn khởi kiện trước đây.

[3] Bị đơn ông Trần Văn L phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông với vợ chồng bà N, ông P là vô hiệu do việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, không có vợ ông tên Lê Thị L đồng ý chuyển nhượng, việc chuyển nhượng cũng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là không hợp pháp nên ông đề nghị xin hủy hợp đồng. Đồng thời yêu cầu ông P và bà N trả lại cho ông diện tích đất lấn chiếm khoảng 400m^2 tại thửa đất số 538 (phần đất có chồi vịt) và diện tích đường bơm nước là 135m^2 (ngang 03m +dài 45m) nằm giữa hai thửa 534 và 542 toạ lạc tại Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa bị đơn xin rút lại một phần yêu cầu phần đất chòi vịt, chỉ yêu cầu diện tích theo đo đạc thực tế là 207m^2.

Xét thấy việc bị đơn phản tố đòi lại phần đất chòi vịt 207m^2 tại thửa đất 538 của nguyên đơn đang sử dụng thuộc diện tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi lại đất nhưng chưa qua hòa giải ở cơ sở, chứ không nằm trong nội dung phản tố có nghĩa vụ bù trừ giữa nguyên đơn với bị đơn, nên Tòa án đã gửi công văn đến UBND xã Thạnh Trị (bút lục số 167) yêu cầu UBND xã hòa giải để giải quyết chung trong vụ án này, ngày 05/10/2018 UBND xã Thạnh Trị đã tổ chức hòa giải giữa nguyên đơn và bị đơn (bút lục số 169) về quyền sử dụng phần đất 207m^2 nhưng không thành, tiếp tục chuyển lên Tòa án xem xét giải quyết. Bị đơn cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm (bút lục số 56) nên Hội đồng xét xử quyết định sẽ xem xét giải quyết việc yêu cầu của bị đơn chung trong vụ án này.

Phần đất đường mương theo ông L chỉ ranh là đất của bà Trần Thị S (em ruột của ông L) tại thửa 542 thuộc quyền sử dụng của bà S, chứ không phải vợ chồng bà N, ông P đang sử

dụng. Quá trình xác minh nguồn gốc đất Tòa án đã đưa bà Trần Thị S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền L và nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa bà S không có yêu cầu độc lập và cũng không có yêu cầu phần đất đường nước mà ông L đang sử dụng (do có quan hệ là anh em ruột) như vậy phần đất đường mương nước này không có phát sinh tranh chấp giữa ông L và bà S nên Hội đồng không đặt ra xem xét.

[4] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tờ giấy chuyển nhượng đất, được lập ngày 12/4/2010 âm lịch giữa ông Trần Văn L với bà Lê Thị N ông Trần Văn P là không đúng về hình thức theo quy định của pháp luật, nội dung hai bên giao dịch không rỏ ràng như: chuyển nhượng đất mà không ghi rỏ là đất gì, đông giáp đâu, tây giáp đâu, đất đai là lài sản chung của vợ chồng ông L nhưng khi chuyển nhượng cho người khác thì phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng nhưng trong tờ giấy chuyển nhượng tay các bên đều thừa nhận là không phải chử ký của bà L vợ ông L vì bà L không biết chử mà ông L ký dùm, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông P thì không thừa nhận việc chuyển nhượng 01 công đất nói trên là có sự thống nhất của bà L, thay vì bà L không biết chữ thì phải yêu cầu bà điểm chỉ vào tờ giấy tay này, việc người khác ký thay là giả mạo là vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, hiện tại bà L không thừa nhận việc kêu ông L ký thay, mặc khác việc chuyển nhượng không qua công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, không làm thủ tục trước bạ sang tên, nay phát sinh tranh chấp, căn cứ vào khoản 2 điều 117 và điều 129 của bộ luật dân sự năm 2015, căn cứ vào điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội Đồng Thẩm Phán Tòa Án Nhân Dân Tối Cao thì giao dịch này bị coi là vô hiệu, các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông L sẽ trả cho vợ chồng ông P 15 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông P trả cho ông L diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa các đương sự thống nhất với số đo thực tế được xem xét, thẩm định tại chổ ngày 31/7/2018 nên được xem là căn cứ để xem xét giải quyết các tranh chấp nói trên.

[5] Từ những diện dẫn như đã nêu trên và theo đơn yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận, Hội đồng xét xử xét thấy nên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với vợ chồng ông P được lập ngày 12/4/2010 âm lịch các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L về việc đòi ông P, bà N phải trả lại phần đất chòi vịt có diện tích 207m^2 tại thửa đất số 538.

[6] Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại với số tiền 250.000 đồng của nguyên đơn ông P, bà N do các nguyên đơn tự nguyện rút đơn yêu cầu.

[7] Đình chỉ yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại 46,2m^2 đất bờ mương tại thửa 534 vì bị đơn không có chiếm đất.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu các nguyên đơn phải trả lại diện tích 73,6m^2 (đường mương bơm nước) giáp ranh giữa 02 thửa đất số 534 của bà N với thửa 542 của bà S vì phần đất này chưa có phát sinh tranh chấp và chưa qua hòa giải ở cơ sở.

[8] Về tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Toà án.

- Các nguyên đơn phải chịu tiền án phí không có giá ngạch 300.000 đồng về việc yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận.

- Bị đơn phải chịu tiền án phí do yêu cầu phản tố đòi lại đất mà không được chấp nhận: 207m^2 x 40.000 đồng/m^2 x 5% = 414.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3,6 và 9 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điều 117, Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội Đồng Thẩm Phán Tòa Án Nhân Dân Tối Cao.

Áp dụng điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 L phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Lê Thị N về việc xin công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L và bà Lê Thị L về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P, bà Lê Thị N với ông Trần Văn L, bà Lê Thị L là vô hiệu.

Hủy hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 12/4/2010 giữa ông Trần Văn P, bà Lê Thị N với ông Trần Văn L, bà Lê Thị L có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.297m^2 tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

Hướng đông giáp đất ông Lê Văn D, có số đo: 38, 01m

Hướng tây giáp đất ông Trần Văn L, có số đo: 37, 17m

Hướng nam giáp đất ông Lê Văn D, có số đo: 33, 98m

Hướng bắc giáp thửa 538 của bà Lê Thị N, có số đo: 35, 07m.

Ông Trần Văn P, bà Lê Thị N có trách nhiệm giao trả diện tích đất nói trên cho ông Trần Văn L, bà Lê Thị L sử dụng.

Ông Trần Văn L, bà Lê Thị L có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn P, bà Lê Thị N 15 (Mười lăm) chỉ vàng 24k (vàng 10 tuổi) qui thành tiền tại thời điểm xét xử 15 chỉ vàng 24k x 4.175.000 đồng/ chỉ = 62.625.000 đồng (Sáu mươi hai triệu, sáu trăm, hai mươi lăm ngàn đồng).

Việc giao vàng giao đất giữa hai bên được thực hiện đồng thời.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L và bà Lê Thị L về việc yêu cầu ông P bà N phải giao trả diện tích đất 207m^2 (đất chòi vịt) tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cạnh như sau:

Hướng đông giáp đất ông Lê Văn D, có số đo: 6,11 m

Hướng tây giáp phần còn lại thửa 538 của bà N đang sử dụng, có số đo: 7,96 m

Hướng nam giáp thửa 539 của ông L, có số đo: 29,9 m

Hướng bắc giáp bờ kinh thủy L, có số đo: 29,39 m.

4. Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại 100 tràm với số tiền: 250.000 đồng.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về phần đất bờ bao đường bơm nước có diện tích theo đo đạc thực tế 46,2m^2.

6. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L và bà Lê Thị L về việc yêu cầu các nguyên đơn trả lại phần đất mương nước, có diện tích 73,6m^2 nằm giáp ranh giữa thửa 542 của bà S và thửa 534 của bà N, do phần đất này các nguyên đơn hiện không có sử dụng.

7. **Về án phí dân sự sơ thẩm**:

Buộc nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu của các nguyên đơn không được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và được khấu trừ vào số tiền ông P, bà N đã nộp tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu số 0003238 ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Buộc bị đơn ông Trần Văn L, bà Lê Thị L phải chịu án phí đối với yêu cầu đòi lại đất không được chấp nhận là 414.000 đồng (Bốn trăm mười bốn nghìn đồng) và được khấu trừ vào số tiền ông L đã nộp tạm ứng án phí 486.125 đồng theo biên lại thu số 0003290 ngày 20/8/2018 của cơ quan thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị. Hoàn trã cho bị đơn ông L số tiền 72.125 đồng (Bảy mươi hai ngàn, một trăm, hai mươi lăm đồng).

8. **Về chi phí thẩm định, định giá**: 4.375.000 đồng (Bốn triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng):

- Ông Trần Văn P, bà Lê Thị N phải chịu: 2.187.500 đồng (Hai triệu, một trăm, tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng) và được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 4.375.000 đồng theo biên lai thu ngày 13/7/2018 và ngày 10/9/2018 của Tòa Án huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng. Ông P và bà N đã nộp xong tiền chi phí thẩm định, định giá.

- Ông Trần Văn L, bà Lê Thị L phải chịu: 2.187.500 đồng (Hai triệu, một trăm, tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng) và nộp trả cho ông Trần Văn P, bà Lê Thị N đã nộp tạm ứng.

Án dân sự sơ thẩm được xét xử công khai báo cho các đương sự biết có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt được kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản

án tại nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

Biện công Nặng

- Ông Trần Văn L, bà Lê Thị L phải chịu: 2.187.500 đồng (Hai triệu, một trăm, tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng) và nộp trả cho ông Trần Văn P, bà Lê Thị N đã nộp tạm ứng.

Án dân sự sơ thẩm được xét xử công khai báo cho các đương sự biết có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt được

kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HĐXX **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thành Dân **Nguyễn Công Lý** **Biện công Nặng**

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠNH TRỊ
TỈNH SÓC TRĂNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 13 giờ 30 phút, ngày 21 tháng 8 năm 2019.

Tại: Trụ sở tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Biện Công Nặng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Dân.

2. Ông Nguyễn Công Lý.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 92/2018/TLST- DS ngày 03 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản"giữa:

1/ Nguyên đơn:

1.1/ Ông Trần Văn P, sinh năm 1975. Có mặt.

1.2/ Bà Lê Thị N, sinh năm 1978. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp cho nguyên đơn ông P và bà N: Ông Phạm Minh Tlà Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Văn H; Địa chỉ: Số 298/22 QL 1A, khóm N, phường N, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng. Có mặt.

2/ Bị đơn:

2.1/ Ông Trần Văn L, sinh năm 1954. Có mặt.

2.2/ Bà Lê Thị L, sinh năm 1954. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông L và bà L: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993; Địa chỉ: Văn phòng Luật sư VU, ấp N, thị trấn PL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng. Theo văn bản uỷ quyền ngày 17/7/2018. Có mặt.

3/ Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Bà Trần Thị S, sinh năm 1968. Có mặt.

3.2/ Ông Lương Văn T, sinh năm 1962. Vắng mặt.

3.3/ Bà Trần Thị N, sinh năm 1977. Vắng mặt.

3.4/ Bà Trần Thị H, sinh năm 1982. Vắng mặt.

3.5/ Bà Trần Thị B, sinh năm 1985. Vắng mặt.

3.6/ Ông Trần Thanh T, sinh năm 1988. Vắng mặt.

3.7/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1991. Vắng mặt.

3.8/ Bà Trần Bích H, sinh năm 1996. Vắng mặt.

3.9/ Bà Trần Bé D, sinh năm 1998. Vắng mặt.

3.10/ Bà Lê Thị L, sinh năm 1960. Vắng mặt.

3.11/ Bà Lê Thị X, sinh năm 1963. Vắng mặt.

3.12/ Ông Lê Văn Th, sinh năm 1965. Vắng mặt.

3.13/ Ông Lê Văn Tr, sinh năm 1975. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

3.14/ Bà Lê Thị V, sinh năm 1957. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp Long H, xã TL, thị xã NN, tỉnh Sóc Trăng.

3.15/ Ông Lê Văn V, sinh năm 1969. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ N, ấp N xã An H, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.16/ Bà Lê Thị S, sinh năm 1981. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp N, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN Đề CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Hội đồng xét xử thống nhất 3/3 ý kiến:

Căn cứ vào khoản 3,6 và 9 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điều 117, Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội Đồng Thẩm Phán Tòa Án Nhân Dân Tối Cao.

Áp dụng điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 L phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Lê Thị N về việc xin công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L và bà Lê Thị L về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P, bà Lê Thị N với ông Trần Văn L, bà Lê Thị L là vô hiệu.

Hủy hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 12/4/2010 giữa ông Trần Văn P, bà Lê Thị N với ông Trần Văn L, bà Lê Thị L có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.297m^2 tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

Hướng đông giáp đất ông Lê Văn D, có số đo: 38, 01m

Hướng tây giáp đất ông Trần Văn L, có số đo: 37, 17m

Hướng nam giáp đất ông Lê Văn D, có số đo: 33, 98m

Hướng bắc giáp thửa 538 của bà Lê Thị N, có số đo: 35, 07m.

Ông Trần Văn P, bà Lê Thị N có trách nhiệm giao trả diện tích đất nói trên cho ông Trần Văn L, bà Lê Thị L sử dụng.

Ông Trần Văn L, bà Lê Thị L có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn P, bà Lê Thị N 15 (Mười lăm) chỉ vàng 24k (vàng 10 tuổi) qui thành tiền tại thời điểm xét xử 15 chỉ vàng 24k x 4.175.000 đồng/ chỉ = 62.625.000 đồng (Sáu mươi hai triệu, sáu trăm, hai mươi lăm ngàn đồng).

Việc giao vàng giao đất giữa hai bên được thực hiện đồng thời.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L và bà Lê Thị L về việc yêu cầu ông P bà N phải giao trả diện tích đất 207m^2 (đất chòi vịt) tại thửa đất số

538, tờ bản đồ số 02, toạ lạc tại Ấp TL C, xã TT, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cạnh như sau:

Hướng đông giáp đất ông Lê Văn D, có số đo: 6,11 m

Hướng tây giáp phần còn lại thửa 538 của bà N đang sử dụng, có số đo: 7,96 m

Hướng nam giáp thửa 539 của ông L, có số đo: 29,9 m

Hướng bắc giáp bờ kinh thủy L, có số đo: 29,39 m.

4. Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại 100 tràm với số tiền: 250.000 đồng.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về phần đất bờ bao đường bơm nước có diện tích theo đo đạc thực tế 46,2m^2.

6. Đình yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L và bà Lê Thị L về việc yêu cầu các nguyên đơn trả lại phần đất mương nước, có diện tích 73,6m^2 nằm giáp ranh giữa thửa 542 của bà S và thửa 534 của bà N, do phần đất này các nguyên đơn hiện không có sử dụng.

7. **Về án phí dân sự sơ thẩm**:

Buộc nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu của các nguyên đơn không được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và được khấu trừ vào số tiền ông P, bà N đã nộp tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu số 0003238 ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Buộc bị đơn ông Trần Văn L, bà Lê Thị L phải chịu án phí đối với yêu cầu đòi lại đất không được chấp nhận là 414.000 đồng (Bốn trăm mười bốn nghìn đồng) và được khấu trừ vào số tiền ông L đã nộp tạm ứng án phí 486.125 đồng theo biên lại thu số 0003290 ngày 20/8/2018 của cơ quan thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị. Hoàn trã cho bị đơn ông L số tiền 72.125 đồng (Bảy mươi hai ngàn, một trăm, hai mươi lăm đồng).

8. **Về chi phí thẩm định, định giá**: 4.375.000 đồng (Bốn triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng):

- Ông Trần Văn P, bà Lê Thị N phải chịu: 2.187.500 đồng (Hai triệu, một trăm, tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng) và được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 4.375.000 đồng theo biên lai thu ngày 13/7/2018 và ngày 10/9/2018 của Tòa Án huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng. Ông P và bà N đã nộp xong tiền chi phí thẩm định, định giá.

- Ông Trần Văn L, bà Lê Thị L phải chịu: 2.187.500 đồng (Hai triệu, một trăm, tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng) và nộp trả cho ông Trần Văn P, bà Lê Thị N đã nộp tạm ứng.

Án dân sự sơ thẩm được xét xử công khai báo cho các đương sự biết có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt được kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Biên bản nghị án kết thúc vào lúc 14 giờ 30 phút, cùng ngày, đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HĐXX **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thành Dân **Nguyễn Công Lý** **Biện công Nặng**