TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CÀNG LONG** **TỈNH TRÀ VINH** Bản án số: 03/2024/DS-ST Ngày: 17-01-2024 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÀNG LONG, TỈNH TRÀ VINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Kiên Ngọc Minh.
Bà Lê Thị Kim Liên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thạch Ươn – Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Tính – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lâm Thị Kim V, sinh năm: 1944 (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1955 (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Bà Nguyễn Thúy N, sinh năm: 1977 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.2/ Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm: 1979 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.3/ Anh Lâm Tấn T1, sinh năm: 1992 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.4/ Ông Lâm Tài P, sinh năm: 1953 *(Đã chết)*;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Tài P:

3.4.1- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1955 (Có mặt).

3.4.2- Anh Lâm Tấn T1, sinh năm: 1992 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lâm Thị Kim V trình bày:

Trước đây khi bà đi bán vé số ở thành phố Hồ Chí Minh được người mua trúng 03 tờ vé số giải đặc biệt nên họ tặng cho bà số tiền 100.000.000 đồng. Vào ngày 30-7-2020, bà Nguyễn Thị M, chồng là Lâm Tài P (ông P là em ruột của bà) thấy bà có tiền nên bà M nói với bà muốn bán đất cho bà để ở ổn định lúc về già. Bà đồng ý nhận chuyển nhượng của bà M thửa đất số 187 (nay là thửa số 507), tờ bản đồ số 6, với diện tích 1.000m^2, loại đất ONT-CLN, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh, do hộ bà M đứng tên, với giá bằng 100.000.000 đồng. Phần đất này ngay vị trí mà hộ bà M đang cất nhà sinh sống. Sau đó, bà về quê ở, nhập chung hộ khẩu bà M vào năm 2020. Hai bên có làm hợp đồng sang nhượng đất (giấy tay) ngày 30-7-2020. Hợp đồng này do tự bà M viết sẵn rồi đưa bà giữ lúc bà vừa đi từ S về ở tại nhà bà M. Trong hợp đồng, bên bán đất có bà M và 03 người con là Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị T, Lâm Tấn T1 ký tên, ghi họ tên vào và chính quyền địa phương ấp D là ông Đặng Văn D ký xác nhận, nhưng bà không trực tiếp chứng kiến những người này ký tên. Vì khi bà M đưa tờ hợp đồng cho bà thì đã có sẵn chữ ký tên, ghi họ tên của những người này. Lúc bà M đưa hợp đồng thì bà đem cất luôn, đến một năm sau mới lấy ra coi lại. Khi coi lại, bà thấy có chính quyền ấp ký, nên bà đồng ý luôn mà không ý kiến gì khác. Khi chuyển nhượng đất, hộ bà M không chỉ ranh phần đất, mà chỉ nói bán 01 công với giá 100.000.000 đồng. Sau đó, do bận đi bán vé số ở nhiều nơi, nên bà cũng không yêu cầu gia đình bà M sang tên quyền sử dụng đất cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất và đưa tiền xong, vào năm 2021 bà có xây một căn nhà trên đất là nhà tiền chế vách tol + lá, mái tol, nền xi măng, cột tol, chiều dài 09 mét, chiều ngang 4,5 mét; Phần diện tích đất còn lại ngoài nền nhà thì hộ bà M chăn nuôi gà vịt thả lan gây mùi hôi thối xung quanh nhà bà, khiến bà sinh sống tại căn nhà rất khó khăn. Do bà thường hay đi lên thành phố Hồ Chí Minh bán vé số, nên nhà bà thường xuyên đóng cửa, nhưng bà vẫn đi đi về về quản lý nhà của bà. Do phần đất này đến nay hộ bà M chưa làm thủ tục sang tên cho bà và gây khó dễ rất nhiều, mâu thuẫn giữa bà với hộ bà M đã rất lớn, nên bà không thể tiếp tục quản lý, sử dụng đất được.

Theo đơn khởi kiện bà yêu cầu gia đình bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao đất sang tên cho bà thửa số 187 (số thửa mới là 507), tờ bản đồ số 6, loại đất ONT-CLN, diện tích 1.000m^2, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nếu bà M không thực hiện được thì giải quyết theo hợp đồng vô hiệu trả lại tiền cho bà theo giá thị trường hiện nay.

Quá trình giải quyết vụ án, bà xác định lại yêu cầu giải quyết là: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 30-7-2020 giữa bà với hộ bà M; Buộc bà M phải trả lại cho bà số tiền đã nhận khi chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng và phải bồi thường thêm tiền thiệt hại tính giá thị trường 200.000.000 đồng, tổng cộng trả bằng 300.000.000 đồng, chứ bà không nhận đất. Đối với căn nhà cất

trên đất, bà sẽ tự tháo dỡ di dời đi nơi khác để sinh sống. Bà không tranh chấp tài sản gì trên đất với hộ bà M. Trên đất cũng không có tài sản nào khác của bà.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà Lâm Thị Kim V là chị ruột của ông Lâm Tài P (chồng của bà), bà là em dâu của bà V. Đó giờ bà V không sinh sống ở ấp D. Ông P thấy bà V không chồng con, cuộc sống nay đây mai đó, nên ông P đi tìm bà V về ở cùng tại ấp D và nhập khẩu chung hộ khoảng 07 - 08 năm nay. Khi bà làm đầu thảo hụi bị vỡ nợ, nghe bà V nói khi bà V đi bán vé số ở thành phố Hồ Chí Minh được người trúng cho tiền 100.000.000 đồng, nên bà có hỏi bà V mượn số tiền này để xoay sở trả nợ. Bà V đồng ý cho mượn tiền với điều kiện yêu cầu bà phải làm giấy bán đất cho bà V 01 công. Ông P chồng bà không đồng ý bán đất, vì chỉ có 100.000.000 đồng mà bà V đòi mua tới 01 công đất. Nên bà mới tự một mình bà viết tờ hợp đồng sang nhượng đất ngày 30-7-2020 rồi bà ký tên bà và ký thay, ghi họ tên của 03 người con là Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị T, Lâm Tấn T1, chứ 03 người con này và ông P không có ký tên vào tờ hợp đồng (Do bà có 02 đời chồng, chị N1, chị T là con người chồng trước đã chết cách nay rất lâu, còn anh T1 là con của bà với ông Lâm Tài P, ngoài ra bà với ông P còn có 01 người con gái tên Lâm Thị Hằng N2 nhưng đã chết lúc nhỏ không chồng con. Bà phải viết tờ hợp đồng này giao cho bà V cất giữ, thì bà V mới chịu đưa đủ số tiền 100.000.000 đồng cho bà mượn. Tại thời điểm làm hợp đồng, không có chính quyền ấp nào chứng kiến xác nhận. Còn việc hiện nay bà V xuất trình tờ hợp đồng nộp cho Tòa án có nội dung xác nhận của chính quyền địa phương ấp Đ tên Đặng Văn D là bà hoàn toàn không biết ông D này, bà không nhờ ai tên D ký xác nhận vào hợp đồng.

Sau khi bà mượn tiền bà V, bà V mới về cất nhà trên đất cách nay hơn 02 năm. Nhà bà V cất cách nhà bà khoảng 04 mét. Bà V nói gần đây gia đình bà đánh đuổi bà V đi, không cho ở trên đất nữa là không đúng sự thật, bà V nói xấu gia đình bà, thậm chí vu khống nói bà đi trộm đồ nhà của bà V, trong khi hộ gia đình bà có nhiều người, còn bà V chỉ ở một mình, đồ đạc có chút ít thì ai trộm làm gì để còn bị mang tiếng.

Nay bà xác nhận có mượn bà V số tiền 100.000.000 đồng, nên bà đồng ý Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 30-7-2020 giữa bà với bà V; Theo đó bà đồng ý trả lại bà V số tiền 100.000.000 đồng và chịu tiền lãi theo quy định pháp luật, tính tròn tiền lãi bằng 40.000.000 đồng, tổng cộng bà chịu trả lại bà V số tiền là 140.000.000 đồng, chứ bà không đồng ý sang tên quyền sử dụng đất cho bà V, không đồng ý trả 300.000.000 đồng. Và do hoàn cảnh gia đình bà hiện nay rất nhiều khó khăn, ông P đã chết, các con bà đều đi làm thuê ở xa không có thu nhập ổn định, nên số tiền này bà sẽ trả lại từ từ cho bà V, chứ không khả năng trả một lần. Bà đồng ý bà V di dời nhà đi nơi khác để trả đất lại cho bà. Còn trường hợp bà V muốn tiếp tục ở tại vị trí đang ở thì gia đình bà cũng không ý kiến gì, vì bà V cũng là người thân trong gia đình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy N, bà Nguyễn Thị Thùy T, anh Lâm Tấn T1 cùng trình bày:

Các đương sự hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của mẹ là bà Nguyễn Thị M là đồng ý vô hiệu hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 30-7-2020 giữa bà V với bà M, đồng ý bà M trả lại bà V số tiền có tính lãi Nhà nước là 140.000.000 đồng. Vì các đương sự không biết, không đồng ý việc sang bán đất này, hoàn toàn không ký tên gì vào tờ hợp đồng. Do bà M mượn tiền của bà V, nên làm hợp đồng để làm tin với bà V, chứ không phải là sang bán đất. Bà V là cô ruột của các đương sự, không chồng con, nên hộ bà M thống nhất để bà V cất căn nhà tạm ở trên thửa đất số 507 của gia đình. Chứ thửa đất này diện tích chỉ hơn 01 công, cả gia đình bà M đã sinh sống trong căn nhà bằng bê tông cốt thép xây dựng kiên cố trên đất từ bao năm nay, có chuồng trại chăn nuôi, trồng nhiều cây trên đất, thì làm sao lại bán hết 01 công đất này cho bà V được.

Tại phiên tòa, các đương sự có mặt cùng xác định hoàn toàn thống nhất với kết quả thẩm định đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C cho Tòa án theo Công văn số 508/CNHCL ngày 28-11-2023 và thống nhất với kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 01-11-2023 (Đất ở có giá 300.000 đồng/m^2; Đất cây lâu năm có giá 200.000 đồng/m^2). Các đương sự giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không ai bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ, cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng nào khác. Bà V, bà M thống nhất xác định bổ sung: Ông P đã chết khoảng tháng 9 năm 2023 (sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án) và cha mẹ của bà V, ông P cũng đã chết cách nay rất lâu).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Càng Long phát biểu ý kiến:

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa thụ lý đến thời điểm này, Thẩm phán đã chấp hành đúng theo Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời gian ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát, cấp và tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ và đúng theo trình tự pháp luật quy định của phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Vị đề nghị căn cứ vào quy định tại các Điều 117, 119, 122,129, 131, 357, 468, 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Kim V. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30-7-2020 giữa bà V với bà Nguyễn Thị M không đảm bảo quy định pháp luật về hình thức và nội dung nên là giao dịch vô

hiệu; Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tính bồi thường thiệt hại theo luật định, trong vụ án bà V không có lỗi mà xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu 100% là do phía bà V. Ghi nhận sự tự nguyện của bà V về việc trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.000m^2 (theo hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy tay) và diện tích qua đo đạc hiện trạng là 985,6m^2, thuộc một phần của thửa số 507, tờ bản đồ số 2, diện tích chung 1.093,9m^2, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh; Buộc bà M phải trả lại cho bà V số tiền 100.000.000 đồng đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà M phải bồi thường thiệt hại cho bà V số tiền chênh lệch giá trị đất tương đương diện tích 985,6m^2 theo kết quả định giá của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự huyện C. Ngoài ra, V1 đề nghị xem xét về nghĩa vụ phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trừ trường hợp không phải nộp, miễn nộp và quyền kháng cáo 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 đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Càng Long nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*: Bà Nguyễn Thị M ký giấy tay (Hợp đồng sang nhượng đất) lập ngày 30-7-2020 chuyển nhượng cho bà Lâm Thị Kim V 1.000m^2 đất; Vì hộ bà M kéo dài thời gian không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nên bà V khởi kiện yêu cầu buộc hộ bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Do các đương sự có nơi cư trú cũng như vị trí đất tranh chấp tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh, nên Tòa án nhân dân huyện Càng Long thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án, bà V thay đổi yêu cầu thành yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 30-7-2020, bà V tự nguyện trả lại đất cho bà M và yêu cầu bà M phải trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất, bồi thường thiệt hại cho bà V tổng cộng là 300.000.000 đồng. Việc bà V thay đổi yêu cầu từ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất thành yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Đối với các bà Nguyễn Thúy N, Nguyễn Thị Thùy T, anh Lâm Tấn T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đã được Tòa án nhân dân huyện Càng Long triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa xét xử vụ án, nhưng các đương sự có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo luật định.

[3] *Về nội dung khởi kiện*: Theo Điều 6 và Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định nghĩa vụ chứng minh là nghĩa vụ của các bên đương sự. Giữa nguyên đơn bà Lâm Thị Kim V và bị đơn bà Nguyễn Thị M cùng thống nhất xác định vào ngày 30-7-2020 bà M có tự tay viết tờ Hợp đồng sang nhượng đất nội dung hộ bà M chuyển nhượng cho bà V diện tích đất 1.000m^2 (qua đo đạc thực tế có diện tích 985,6m^2), chiết từ diện tích chung 1.093,9m^2, thuộc thửa số 507, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá 100.000.000 đồng. Bà V, bà M cùng thống nhất xác định sau khi làm giấy tay này, thì hộ bà M có giao một phần diện tích đất và năm 2021 bà V tiến hành xây cất nhà ở trên phần diện tích đất này. Mặc dù bà M tại phiên tòa vẫn cho rằng do bà mượn tiền của bà V 100.000.000 đồng, mới làm giấy tay sang nhượng đất làm tin với bà V chứ thực tế không có chuyển nhượng đất, nhưng bà M không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh lời trình bày, trong khi bà V vẫn khẳng định do bà M là người gợi ý bán đất trước và tự làm giấy chuyển nhượng đất, nên bà V đồng ý mua và trả tiền 100.000.000 đồng cho bà M nhận. Do đó, có cơ sở xác định có việc bà M chuyển nhượng đất cho bà V là sự thật. Tuy nhiên, hiện nay giữa đôi bên đang mâu thuẫn tranh chấp, việc bà V sinh sống trên đất nhận chuyển nhượng có nhiều khó khăn, nên bà V không tiếp tục tranh chấp đất, mà bà V yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng sang nhượng đất, bà V tự nguyện trả lại đất, yêu cầu bà M phải trả lại tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà V tổng cộng bằng 300.000.000 đồng. Đối với bà M cũng đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng sang nhượng đất, đồng ý nhận lại đất, nhưng chỉ đồng ý trả lại tiền và bồi thường thêm tiền lãi cho bà V là 140.000.000 đồng.

[4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 054773, vào sổ cấp giấy số CH01576, đối với thửa đất số 507, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh, diện tích 1.093,9m^2 (Gồm: Đất ở tại nông thôn 300m^2; Đất trồng cây lâu năm 793,9m^2), thì Giấy này được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14-7-2015 cho hộ bà Nguyễn Thị M đứng tên.

[5] Căn cứ Sổ hộ khẩu gia đình bà Nguyễn Thị M, theo Biên bản xác minh ngày 20-12-2023 của Tòa án với chính quyền địa phương ấp Dừa Đỏ 1 và qua trình bày thống nhất của bà V, bà M thì: Từ năm 2015 đến nay hộ bà M gồm có: 1- Bà M; 2- Chồng là ông Lâm Tài P (Đã chết vào tháng 9 năm 2023, cha mẹ ông P cũng đã chết từ cách nay từ rất lâu); 3- Các con là Nguyễn Thúy N, Nguyễn Thị Thùy T và Lâm Tấn T1. Trong này, chị N, chị T là con chung của bà M với người chồng trước (đã chết); Anh T1 là con chung của bà M với ông P. Ngoài ra, bà M với ông P còn có 01 người con gái tên Lâm Thị Hằng N2 nhưng đã chết lúc nhỏ, không chồng con.

[6] Theo Công văn số 508/CNHCL ngày 28-11-2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện C kết quả khảo sát, đo đạc thì: Thửa số 507 có tổng diện tích 1.093,9m^2 (Gồm: Phần A1 diện tích 985,6m^2 và phần A2 diện tích 108,3m^2). Bà V, bà M cùng chứng kiến việc đo đạc, thẩm định đất, trong này bà V có tự chỉ đo xác định phần đất nhận chuyển nhượng của bà M là phần A1 diện tích 985,6m^2. Bà V cho rằng không xác định được chính xác ranh của phần đất đã nhận chuyển nhượng, vì sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà M, bà V chỉ sử dụng

một phần cất 01 căn nhà tạm để ở diện tích (4,72m x 8,62m) = 40,69m^2, diện tích đất còn lại hộ bà M vẫn sử dụng chứ không giao đất cho bà. Hiện trạng phần A2 là đất vuông mộ.

[7] Xét *Hợp đồng sang nhượng đất* là tờ giấy viết tay lập ngày 30-7-2020 giữa bà M với bà V: "*Bên bán"* có bà M và 03 người con là Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị T, Lâm Tấn T1 cùng ký tên, "*Bên mua*" có bà V ký tên, các thông tin về đất như số thửa, số tờ bản đồ, loại đất, diện tích tổng thửa đất không nêu vào hợp đồng mà chỉ nêu chung chung *bán đất diện tích 1.000m^2* tọa lạc ấp D, xã N với giá 100.000.000 đồng. Quá trình làm việc, bà M thừa nhận trong hợp đồng này toàn bộ chữ ký tên, ghi họ tên ở "*Bên bán"* của bà và 03 người con đều do một mình bà M viết, ký và ghi họ tên (ghi chưa chính xác họ tên 02 người con gái), ông P với các người con không đồng ý việc chuyển nhượng đất, nên không ký tên vào hợp đồng; Hợp đồng do bà M viết sẵn, hoàn thành xong thì đưa cho bà V cất giữ. Bà V xác nhận khi bà M đưa tờ hợp đồng cho bà thì bà đem cất luôn trong nhà mà không xem lại nội dung viết gì, đến hơn 01 năm sau đó mới lấy ra xem, bà thống nhất nội dung của giấy và không ý kiến gì. Trong hợp đồng về việc có xác nhận của chính quyền ấp Đ tên Đặng Văn D thì bà V, bà M đều không thừa nhận do một trong hai bà đem văn bản đến chính quyền ấp ký xác thực. Qua xác minh của Tòa án với chính quyền địa phương ấp D thì từ trước nay trong các đồng chí phụ trách công tác tại địa phương không có người nào có họ tên này. Ngoài ra, bà M còn thừa nhận cá nhân bà đã sử dụng toàn bộ số tiền 100.000.000 đồng do bà V giao để trả nợ hụi, các thành viên hộ không liên quan.

[8] Căn cứ quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *"1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; 2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan"*. Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định *"Hợp đồng chuyển nhượng ... quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực,..."*; Theo quy định tại khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "*Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác"*; Tại khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định *"Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên"*. Tại khoản 5 Điều 14 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 15-5-2014 của Bộ trưởng Bộ T2 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định *"Người có tên trên*

Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chỉ được thực hiện việc ký hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật".

[9] Nên xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.000m^2 (diện tích qua đo đạc 985,6m^2) nằm trong diện tích chung 1.093,9m^2, thuộc thửa số 507, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa bà M với bà V lập ngày 30-7-2020 thì hợp đồng này chỉ bằng giấy tay, chưa được chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nên không thực hiện đúng quy định về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Mặt khác, thửa đất số 507 được cấp quyền sử dụng chung cho hộ Nguyễn Thị M và trong thời kỳ hôn nhân giữa bà M với ông Lâm Tài P, nhưng bản thân bà M không được Nhà nước giao đất, không có quyền riêng về tài sản và không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và Bộ luật Dân sự. Bà M thừa nhận chính bà đã viết tờ giấy Hợp đồng sang nhượng đất, ký tên cho bà và ký thay cho 03 người con. Nên việc cá nhân bà M thực hiện giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái với quy định pháp luật, đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên còn lại trong hộ gia đình. Do đó, *Hợp đồng sang nhượng đất* lập ngày 30-7-2020 giữa bà M với bà V là giao dịch dân sự vô hiệu. Xét yêu cầu của bà V về tuyên bố vô hiệu hợp đồng này là có cơ sở chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của bà V về việc di dời căn nhà kết cấu nền láng xi măng có bê tông lót, vách lá, mái tole để trả lại phần diện tích đất mà bà đang sử dụng ngang 4,72m, dài 8,62m, diện tích 40,69m^2, thuộc một phần của thửa số 507, trả cho hộ bà M gồm bà M, bà N1, bà T, anh T1.

[10] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-7-2020 vô hiệu, nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[11] Xét về lỗi trong việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Cả bà M, bà V đều không tuân thủ về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng. Ngoài ra, đối với bà M tự ý chuyển nhượng đất cho bà V không có sự đồng ý của chồng là ông P và các thành viên còn lại trong hộ biết để có ý kiến, tự viết giấy tay chuyển nhượng và ký tên thay cho các thành viên hộ, cá nhân đã sử dụng toàn bộ số tiền nhận của bà V để trả nợ riêng. Còn bà V khi nhận chuyển nhượng đất và giao tiền cho bà M nhận mà không yêu cầu phải có mặt ông P và các thành viên hộ chứng kiến ký xác nhận, khi nhận tờ hợp đồng do bà M viết sẵn đưa thì đem cất giữ luôn mà không kiểm tra lại nội dung, một năm sau mới lấy ra xem cũng không ý kiến gì, suốt thời gian dài không yêu cầu hộ bà M làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, xét về tổng thể, thấy rằng bà V là người bị thiệt hại nhiều hơn trong việc vô hiệu hợp đồng, do chỗ là người thân trong gia đình, bà V đã tin tưởng giao đủ tiền cho bà M, mà không yêu cầu hộ bà M phải giao đủ diện tích đất ngay

khi nhận chuyển nhượng, hiện nay bà V chưa có nơi ở ổn định, phải ở tạm trong ngôi nhà tạm bợ xây dựng trên diện tích 40,69m^2 mà bà M giao (Nhưng nay bà V tự nguyện di dời nhà đi). Nên trường hợp này cần xác định lỗi 3 : 7, bà V tự chịu thiệt hại tương ứng 03 phần lỗi và bà M phải chịu thiệt hại tương ứng 07 phần lỗi.

[12] Về thiệt hại được xác định như sau:

Theo Biên bản định giá lập ngày 01-11-2023 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự huyện C kết luận giá trị đất thửa số 507 là: Đất ở có giá 300.000 đồng/m^2; Đất cây lâu năm có giá 200.000 đồng/m^2. Do trong hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 30-7-2020 giữa bà V với bà M không xác định loại đất chuyển nhượng là đất gì mà chỉ ghi nhận chung 1.000m^2 (hiện trạng thực tế đo đạc là 985,6m^2). Tại phiên tòa, bà V, bà M cùng thống nhất xác định trong 985,6m^2 đất này thì đất ở là 191,7m^2 và đất cây lâu năm là 793,9m^2 (Vì trên thửa số 507 hộ bà M cất nhà kiên cố, xây dựng chuồng trại, vật kiến trúc, trồng nhiều cây, là nơi sinh sống ổn định bao nhiêu năm nay của hộ bà M, nên khi chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng một phần diện tích đất ở nêu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, còn lại là đất cây lâu năm). Vậy tổng diện tích 985,6m^2 có giá trị là: (191,7m^2 x 300.000 đồng/m^2) + (793,9m^2 x 200.000 đồng/m^2) = 216.290.000 đồng. Bà M đã nhận của bà V là 100.000.000 đồng. Nên giá trị chênh lệch trong hợp đồng chuyển nhượng đất này là 216.290.000 đồng - 100.000.000 đồng = 116.290.000 đồng. Tương ứng mức độ lỗi, bà V tự chịu thiệt hại số tiền 34.887.000 đồng, bà M phải chịu thiệt hại số tiền là 81.403.000 đồng.

[13] Vì số tiền chuyển nhượng đất 100.000.000 đồng bà M xác nhận chỉ sử dụng cho mục đích cá nhân bà (trả nợ riêng là nợ hụi). Vì vậy, cần tuyên buộc bà M phải trả cho bà V tổng số tiền là 181.403.000 đồng (Gồm số tiền đã nhận của bà V phải trả lại là 100.000.0000 đồng và 81.403.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị đất).

[14] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp*: Là 2.565.000 đồng. Đối chiếu với quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định theo lỗi thì bà V phải chịu là 769.500 đồng, bà M phải chịu là 1.795.500 đồng. Bà V được khấu trừ vào tiền tạm ứng theo Phiếu thu số 94 ngày 16-8-2023 đã nộp đủ. Buộc bà M phải trả lại cho bà V là 1.795.500 đồng do bà V đã nộp tạm ứng trước.

[15] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bà V phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu bồi thường chênh lệch giá trị đất không được chấp nhận. Bà M phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V được chấp nhận gồm án phí về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và án phí về số tiền phải trả và bồi thường thiệt hại cho bà V. Nhưng cả bà V, bà M đều có đơn xin miễn án phí vì là người cao tuổi, nên hai bà được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Các đương sự khác trong vụ án không phải chịu án phí sơ thẩm.

[16] Xét quan điểm của Vị kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở để chấp nhận phần quan điểm phù hợp quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 70, 91, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 357, 468, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 167, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 14, 15, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Kim V.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với bà Lâm Thị Kim V theo *Hợp đồng sang nhượng đất* viết tay lập ngày 30-7-2020 đối với diện tích 1.000m^2 (Đo đạc hiện trạng là phần A1 trên sơ đồ khu đất có diện tích 985,6m^2), nằm trong diện tích chung 1.093,9m^2, thuộc thửa số 507, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh **vô hiệu**.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lâm Thị Kim V di dời tài sản là một căn nhà tạm nền láng xi măng có bê tông lót, vách lá, mái tole, diện tích (4,72m x 8,62m) bằng 40,69m^2 để giao trả lại diện tích đất cho bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thúy N, bà Nguyễn Thị Thùy T, anh Lâm Tấn T1.

* Vị trí đất tranh chấp phần A1 trên sơ đồ khu đất được thể hiện:

+ Hướng đông giáp các thửa số 483 và 525, gồm các cạnh có số đo lần lượt là 27,50 mét và 22,77 mét;

+ Hướng tây giáp kênh, có số đo là 50,67 mét;

+ Hướng nam giáp phần còn lại (A2) của thửa số 507, có số đo là 16,52 mét;

+ Hướng bắc giáp đường bê tông, có số đo là 22,61 mét.

(*Kèm theo Công văn số 508/CNHCL ngày 28-11-2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện C*).

3. Nghiêm cấm các bên đương sự không được có hành vi đào phá, làm thay đổi vị trí hiện trạng đất tranh chấp cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

4. Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả lại và bồi thường cho bà Lâm Thị Kim V tổng số tiền là 181.403.000đ (Một trăm tám mươi mốt triệu bốn trăm lẻ ba nghìn đồng). Trong đó gồm: Số tiền chuyển nhượng đất bà M đã nhận phải trả lại là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và số tiền chênh lệch giá trị đất phải bồi thường là 81.403.000đ (Tám mươi mốt triệu bốn trăm lẻ ba nghìn 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 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.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lâm Thị Kim V bồi thường chênh lệch giá trị đất số tiền là 118.597.000đ (Một trăm mười tám triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

6. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp:

Bà Lâm Thị Kim V phải chịu tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp là 769.500đ (Bảy trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm đồng); Bà Nguyễn Thị M phải chịu tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp là 1.795.500đ (Một triệu bảy trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng), nhưng bà V được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp đủ và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng là 1.795.500đ (Một triệu bảy trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm đồng) khi thu được từ bà Nguyễn Thị M tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Càng Long.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lâm Thị Kim V và bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do hai bà đều là người cao tuổi, cùng có đơn xin miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và được Tòa án chấp nhận miễn toàn bộ.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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.

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 các 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./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Thảo