

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 48/2020/DS-ST

Ngày 05/10/2020

“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 HUYỆN T – TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Tư Duy

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Quốc Sửu;

Ông Nguyễn Văn Kiểm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân
huyện T, tỉnh Bắc Giang;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 05 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân
huyện T, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2020/TLST- DS
ngày 01 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 229/2020/QĐXXST-DS
ngày 08 tháng 9 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số 146/2020/QĐST-DS
ngày 23/9/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Ng, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Nơi cư trú: thôn B, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang;

Do chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1991;

Nơi cư trú: thôn V, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, đại diện theo ủy
quyền. (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 01/6/2020, chị L có đơn xin xét xử
vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Giáp Thị V –
Luật sư, Văn phòng luật sư K, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

*** Bị đơn:** bà Phạm Thị L1, sinh năm 1944 (có mặt)

Nơi cư trú: thôn Đ, xã N1, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Do chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1978, Nơi cư trú: thôn Đ, xã N1, huyện T,
tỉnh Bắc Giang, đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền lập ngày
08/6/2020, chị Q có mặt tại phiên tòa)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND xã N1, huyện T, tỉnh Bắc

Giang do bà Nguyễn Thị H – Công chức Địa chính – Xây dựng đại diện theo ủy quyền. (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 12/8/2020, bà H có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 5 năm 2020, lời khai tiếp theo, nguyên đơn là bà Bùi Thị Ng trình bày:

Do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, không có đất để ở nên ngày 10/2/2001, bà có làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã N1 cấp cho một miếng đất để sinh sống. Sau khi làm đơn thì ngày 12/6/2001, bà đã được UBND xã N1 giao cho diện tích đất 60 m², tại khu Đ, thôn Đ, xã N1, huyện T để ở. Quá trình sinh sống, bà đã xây dựng 01 nhà ở cấp 4 trên đất và xây dựng công trình phụ tại phần đất lấn chiếm của UBND xã.

Trong thời gian sinh sống thì bà có chơi với bà Phạm Thị L1 ở thôn Đ, xã N1, khi đó bà L có đặt vấn đề với bà đề nghị bà nhượng lại cho bà L phần diện tích đất có công trình phụ để bà L cải tạo bán hàng cùng sinh sống với bà, thấy phù hợp nên bà đã đồng ý chuyển nhượng với giá 5.000.000 đồng, sau khi thỏa thuận thì bà L đã trả bà đủ số tiền 5.000.000 đồng và bà L đã tháo dỡ công trình của bà đi để cải tạo làm lại nhà mới để bán hàng. Thời điểm bà chuyển nhượng cho bà L diện tích đất trên thì bà chưa được cấp giấy chuyển nhận quyền sử dụng đất, bà không nhớ chuyển nhượng cho bà L diện tích đất trên thời gian nào và khi chuyển nhượng thì các bên cũng chỉ nói với nhau chứ không lập văn bản gì.

Ngày 25/02/2003, bà làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất, khi làm đơn thì bà chỉ làm đơn đối với diện tích đất bà đang sử dụng, bà không làm đơn đối với diện tích đất mà bà đã chuyển nhượng cho bà L trước đó, ngày 24/10/2003 bà được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y915398, số vào sổ 00110QSDĐ/74QĐ-CT, đối với diện tích 60 m², tại thửa số 601, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất xã N1, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Tại thời điểm đó bà L không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bà L nhận chuyển nhượng của bà. Năm 2004 bà L có nói chuyện với bà về việc để lại cho bà L phần diện tích đất mà bà được cấp giấy chứng nhận, bà đã đồng ý chuyển nhượng cho bà L và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2004, sau đó được UBND xã N1 chứng nhận. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì bà đã ký vào toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng nhưng bà L chưa trả tiền cho bà và bà cũng chưa giao đất cho bà L trên thực tế, ngày 08/11/2004 Cán bộ Địa chính xã đã trả lại toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng với lý do không làm hồ sơ tách sổ được. Từ đó bà với bà L vẫn sinh sống cạnh nhau không có tranh chấp gì về ranh giới. Năm 2014 bà bị tai biến nên đã chuyển về nhà con gái ở cạnh thửa đất để ở cùng con gái, sau đó bà đã về nhà con gái ở thôn B, xã N sinh sống từ đó cho đến nay. Năm 2019 bà đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác, khi làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã N1 thì bà

L đã đề nghị UBND xã không chứng nhận hợp đồng với lý do diện tích đất trên đã chuyển nhượng một phần cho bà L năm 2004 có chứng thực của UBND xã. Việc bà L nêu ra ý kiến trên là không đúng vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà L lập ngày 19/4/2004 đã bị hủy bỏ và Cán bộ địa chính đã trả lại cho các bên ngày 08/11/2004; khi ký hợp đồng chuyển nhượng này thì bà chưa được nhận tiền. Việc bà L cho rằng bà có ký vào hợp đồng và đã nhận số tiền 5.000.000 đồng như trong hợp đồng đã ghi là không đúng vì: bà xác nhận có nhận của bà L số tiền 5.000.000 đồng nhưng số tiền này là tiền chuyển nhượng diện tích mà bà đã lấn chiếm của UBND xã trước đây, khi bà L nhận chuyển nhượng diện tích đất này thì đã không được cấp giấy chứng nhận nên đã nói chuyện với bà là mua thêm diện tích đất của bà để thuận tiện cho việc cấp giấy chứng nhận cho bà L hơn và nếu bà làm đơn thì sẽ được chính quyền địa phương làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho luôn vì bà là vợ liệt sĩ còn bà L thì không làm được.

Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2004 giữa bà với bà L là vô hiệu.

Đối với yêu cầu của bà L về việc yêu cầu bà trả lại số tiền 5.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại hợp đồng thì bà có ý kiến bà đồng ý trả lại cho bà L số tiền trên nhưng bà L phải trả lại bà diện tích đất mà bà L đã nhận của bà trước đây. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại theo hợp đồng lập ngày 19/4/2004 thì bà không đồng ý vì bà chưa được nhận tiền trong hợp đồng này.

Tại phiên tòa bà Bùi Thị Ng vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Ng là chị Nguyễn Thị L đồng nhất với trình bày của bà Ng.

Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Tại bản tự khai ngày 17/6/2020, đơn yêu cầu phản tố ngày 17/6/2020 và những lời khai tiếp theo bị đơn là bà Phạm Thị L1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất của bà Ng là khu đất hoang, khoảng năm 2002 bà Ng đến khu đất đó dựng nhà để ở, năm 2003 bà Ng có bán cho bà 40 m² đất ở tại thửa đất trên với giá 5.000.000 đồng, bà đồng ý mua và đã trả đủ số tiền trên cho bà Ng, khi trả tiền có ông B và ông H1 là em bà Ng chứng kiến, sau khi trả tiền thì bà với bà Ng đã đến UBND xã N1 để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại UBND xã thì bà mới biết là đất của bà Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đó bà Ng có nói là thửa đất của bà Ng sẽ được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 8 m chiều rộng mặt đường, nên bà Ng bán cho bà 4 m chiều rộng bóm mặt đường và chiều sâu là 10 m với giá 5.000.000 đồng. Sau khi bà trả tiền cho bà Ng thì bà Ng có tạm thời giao cho bà diện tích đất chiều ngang mặt đường là 2 m, chiều sâu là 10 m diện tích đất còn lại do đang có nhà ở của bà Ng lên bà Ng cam kết giao sau và bà Ng cam kết có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà diện tích

đất đã bán. Sau đó bà với bà Ng đã xuống UBND xã làm thủ tục thì mới biết là thửa đất trên bà L chỉ được cấp giấy với chiều ngang mặt đường là 6 m. Khi đó cán bộ xã có nói với bà Ng là có 6 m mà bà bán 4 m thì ở vào đâu nên UBND xã không làm thủ tục cho bà. Sau đó bà với bà Ng thỏa thuận là để bà Ng tiếp tục ở trên thửa đất đến khi nào bà Ng chuyển về ở với con cháu thì bà Ng chuyển nhượng diện tích đất còn lại cho bà.

Sau khi nhận một phần diện tích đất của bà Ng giao thì bà có xây dựng 02 trụ công và đổ bê tông toàn bộ diện tích đất trên.

Nay bà Ng yêu cầu tuyên bố hợp đồng trên là vô hiệu thì bà không đồng ý và bà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu hợp đồng trên bị vô hiệu thì bà yêu cầu bà Ng phải hoàn trả cho bà số tiền bà Ng đã nhận và phải bồi thường giá trị tài sản theo giá hiện hành cùng giá trị tài sản bà đã tôn tạo được trên đất.

Tại phiên tòa chị Q đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: Do bà L tuổi cao nên trình bày về mốc thời gian bị nhầm lẫn. Chị khẳng định ngày 19/4/2004 bà Ng và bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận bà Ng chuyển nhượng cho bà L diện tích đất là 40 m², có chiều rộng tám mét đường là 4 m, chiều sâu là 10m, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Bà L đã trả cho bà Ng đủ số tiền mua đất và bà Ng đã tạm thời giao cho bà L diện tích đất mặt tiền là 2 m chiều sâu 10 m, khi bà Ng giao đất thì có nói diện tích đất trên bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất còn lại do bà Ng vẫn còn ngôi nhà nên bà L vẫn để cho bà Ng tiếp tục ở.

Nay chị đề nghị bà Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu hợp đồng trên bị vô hiệu thì chị yêu cầu bà Ng phải hoàn trả cho bà L số tiền bà Ng đã nhận và phải bồi thường giá trị tài sản theo giá hiện hành cùng giá trị tài sản bà đã tôn tạo được trên đất.

Tại phiên tòa chị Q có yêu cầu bổ sung, chị đề nghị bà Ng phải bồi thường tiền công san lấp mặt bằng, tiền lấp giếng.

Tại phiên tòa bà L có mặt và đồng ý với trình bày của chị Q.

* Tại văn bản ngày 01/9/2020 UBND xã N1 có ý kiến:

Bà Bùi Thị Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 601, tờ bản đồ số 09, diện tích 60 m², địa chỉ thửa đất xã N1, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 915398, số vào sổ 00110 QSDĐ/74QĐ-CT, ngày 19/4/2004 UBND xã có xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Ng với bà Phạm Thị L1 đối với thửa đất trên. Đến nay hồ sơ không còn lưu giữ tại UBND xã lên UBND xã N1 không có ý kiến gì trong vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng cho rằng:

Bà Ng khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2004 giữa bà Ng với bà L là có căn cứ vì hợp đồng trên các

bên chưa thực hiện nghĩa vụ với nhau và hợp đồng đó đã bị UBND xã N1, Phòng địa chính trả lại.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì phía nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 5.000.000 đồng, giá trị thực tế công trình trên đất và có thể bồi thường với mức 20.000.000 đồng nhưng bà L phải trả lại bà Ng toàn bộ diện tích đất đã nhận.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa, Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng, tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ng. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2004 giữa bà Ng với bà L là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L.

Về án phí do bà Ng, bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị L, đại diện theo ủy quyền của UBND xã N1 bà Nguyễn Thị H vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án.

[2] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng với bà L ngày 19/4/2004 thì thấy:

Ngày 19/4/2004 bà Ng với bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà Ng chuyển nhượng cho bà L diện tích 40 m² đất ở tại thửa số 601, tờ bản đồ số 09, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 915398 do UBND huyện T cấp ngày 24/10/2003 với giá 5.000.000 đồng. Hợp đồng trên bà Ng với bà L trực tiếp ký tên và có xác nhận tại UBND xã N1. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên thì bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ng ngày 24/10/2003 thì thửa đất số 601, tờ bản đồ số 9 có diện tích là 60 m² đất ở.

Tại đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Ng cho rằng bà có chuyển nhượng cho bà L diện tích đất mà bà đã khai hoang được với giá 5.000.000 đồng, khi chuyển nhượng các bên không lập văn bản gì, sau khi chuyển nhượng thì bà L đã trả đủ số tiền cho bà và bà đã giao đất cho bà L sử dụng. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2004 giữa

bà với bà L thì bà xác định có ký vào hợp đồng nhưng sau khi ký thì không làm thủ tục tách thửa được nên bà với bà L chưa thực hiện nghĩa vụ gì với nhau trong hợp đồng này và các bên đã hủy hợp đồng. Nay bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Còn bà L thì cho rằng ngày 19/4/2004 bà và bà Ng có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận bà Ng chuyển nhượng cho bà diện tích đất là 40 m², có chiều rộng tám mét đường là 4 m, chiều sâu là 10m, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Bà L đã trả cho bà Ng đủ số tiền mua đất và bà Ng đã tạm thời giao cho bà diện tích đất mặt tiền là 2 m chiều sâu 10 m, khi bà Ng giao đất thì có nói diện tích đất trên bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất còn lại do bà Ng vẫn còn ngôi nhà nên bà bà Ng chưa giao cho bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến xác minh với:

Ông Bùi Văn B là em ruột của bà Ng cung cấp: tháng 4/2004 bà Ng có gọi ông đến để bà Ng chỉ diện tích đất chuyển nhượng cho bà L, diện tích đất bà Ng chỉ khi đó đúng vào diện tích đất mà bà L xây 02 trụ cổng và đổ bê tông như hiện nay. Khi đó bà Ng có nhờ ông tháo dỡ phần mái và phần tường của gian buồng để bà Ng giao đất cho bà L. Đối với nội dung chuyển nhượng, trả tiền giữa bà Ng với bà L thì ông không được chứng kiến.

Ông Nguyễn Văn Gi nguyên cán bộ địa chính xã N1 cung cấp: Năm 1994, ông Nguyễn Văn L2 đã được UBND xã giao diện tích đất 240 m² với giá 3.000.000 đồng, diện tích đất này giáp với diện tích đất đang có tranh chấp. Năm 2000 UBND xã N1 có tiến hành giao đất cho các hộ dân tại khu vực sân kho H (vị trí đất này tương đồng với vị trí đất đang có tranh chấp) với giá 4.000.000 đồng/ 72 m².

Từ những chứng cứ trên thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2004 giữa bà Ng với bà L thì bà Ng với bà L trực tiếp ký tên và có xác nhận tại UBND xã N1. Trong hợp đồng đã nêu rõ diện tích chuyển nhượng là 40 m², tại thửa số 691, tờ bản đồ số 09, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên thì bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ng ngày 24/10/2003 thì thửa đất số 601, tờ bản đồ số 9 có diện tích là 60 m² đất ở. Sau khi ký hợp đồng thì bà L đã trả đủ số tiền cho bà Ng theo hợp đồng, bà Ng đã giao một phần diện tích đất cho bà L sử dụng, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất đã giao không nằm trong diện tích đất mà bà Ng được cấp giấy chứng nhận. Việc các bên ký hợp đồng là tự nguyện, nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Quyết định số 745/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang quy định: *“Đối với đất ở nông thôn ... thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa thực hiện theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì thửa đất tối thiểu sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu 48 m² trở lên với kích thước mặt tiền tối thiểu phải từ 04 m trở lên, chiều sâu tối thiểu phải từ 08 m trở lên ...”*. Như vậy

trường hợp này không được tách thửa, vi phạm điều cấm của pháp luật, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo bà Ng thì bà không xác định được diện tích đất mà bà đã giao cho bà L còn theo bà L thì bà Ng đã giao cho bà diện tích đất là 2 m chiều ngang và 10 m chiều sâu diện tích 20 m². Khi xem xét thẩm định tại chỗ thì các bên đã chỉ đúng vị trí đất mà các bên đã giao cho nhau và hiện nay diện tích đất trên bà L đã xây dựng 02 trụ công, sân lán xi măng, việc xây dựng trên bà Ng có biết và không phản đối gì. Do đó khi bà L phải trả lại đất cho bà Ng thì bà Ng phải bồi thường giá trị công trình trên đất, theo biên bản định giá thì giá trị công trình gồm 02 trụ công giá 203.000 đồng, 19,4 m² sân xi măng giá 970.000 đồng. Như vậy cần xác định diện tích đất mà bà L phải trả lại cho bà Ng là 20 m² có chiều ngang là 2 m, chiều sâu là 10 m (diện tích đất giáp với thửa 601, tờ bản đồ số 09), nhưng bà Ng phải trả cho bà L giá trị công trình trên đất là 1.173.000 đồng. Đối với số tiền 5.000.000 đồng trong hợp đồng, bà Ng không thừa nhận đã được nhận số tiền trên, nhưng từ các chứng cứ đã phân tích ở trên có thể khẳng định, bà Ng đã nhận đủ số tiền 5.000.000 đồng theo hợp đồng, nên buộc bà Ng có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 5.000.000 đồng.

[4] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và việc bồi thường thiệt hại:

Các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nhưng bà Ng khi giao dịch chuyển nhượng cho bà L thì đã biết diện tích đất của mình đã được cấp và không đủ điều kiện chuyển nhượng như trong hợp đồng nhưng bà Ng vẫn thực hiện do đó phần lỗi của bà Ng cần xác định cao hơn bà L, còn bà L khi giao kết hợp đồng không tìm hiểu kỹ về điều kiện chuyển nhượng, nội dung chuyển nhượng nên bà L cũng có một phần lỗi nhưng cần xác định thấp hơn bà Ng. Do đó cần xác định tỷ lệ lỗi của bà Ng là 60%, của bà L là 40%, để xác định bồi thường thiệt hại. Yêu cầu bồi thường toàn bộ giá trị chênh lệch của bà L là không có căn cứ chấp nhận

[5] Về giá trị chênh lệch: Theo biên bản định giá ngày 06/8/2020 thì giá đất là 2.000.000 đồng/01m² x 40 m² thành tiền là 80.000.000 đồng, giá trị chênh lệch là 75.000.000 đồng. Như vậy bà Ng phải bồi thường cho bà L số tiền 45.000.000 đồng.

Như vậy tổng số tiền mà bà Ng phải trả cho bà L là 5.000.000 + 1.173.000 + 45.000.000 = 51.173.000 đồng

[6]. Về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: cần áp dụng Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để giải quyết.

[5] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn bồi thường tiền công san lấp mặt bằng, tiền lấp giếng. Đây là yêu

cầu phản tố mới, vượt quá yêu cầu phản tố ban đầu. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu trên. Đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu giải quyết.

[6] Về chi phí tố tụng: Bà Ng, bà L mỗi người đã nộp số tiền 2.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng, Hội đồng định giá và thẩm định tại chỗ đã chi phí hết 1.500.000 đồng và đã thanh toán trả lại cho bà Ng số tiền 1.250.000 đồng, bà L số tiền 1.250.000 đồng. Do các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu nên các bên cùng phải chịu 1/2 số tiền chi phí tố tụng. Xác nhận bà Ng, bà L đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng trên.

[7] Về án phí: Do bà Ng, bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm

[8] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1, khoản 5 Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 161; Điều 165; khoản 1 Điều 224; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ng, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị L1:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/4/2004 giữa bà Bùi Thị Ng với bà Phạm Thị L1 là vô hiệu.

2. Buộc bà Phạm Thị Long phải trả cho bà Bùi Thị Ng diện tích đất là 20 m² chiều rộng tám mét đường là 2m, chiều sâu là 10 m (giáp với thửa 601, tờ bản đồ số 9), trên đất có 02 trụ cổng, sân láng xi măng, địa chỉ đất xã N1, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

3. Buộc bà Bùi Thị Ng phải trả cho bà Phạm Thị L1 số tiền 51.173.000 đồng (Năm mươi một triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền chậm trả ở thời điểm thanh toán.

4. Về chi phí định giá, thẩm định: Bà Bùi Thị Ng phải chịu 750.000 đồng, Bà Phạm Thị L1 phải chịu 750.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Xác nhận bà Ng, bà L đã nộp đủ số tiền trên.

5. Về án phí: Miễn án phí cho bà Ng, bà L.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

6. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bùi Tư Duy