TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH TÂN** TỈNH VĨNH LONG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2020/DS-ST
Ngày: 28 - 5 - 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 BÌNH TÂN - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Giữ

2. Ông Nguyễn Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Định - là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Danh, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 178/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2020/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 10, ấp T, xã L, huyện BT, Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1953 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Ông Cao Văn O, sinh năm 1953(xin vắng mặt).

3.2. Bà Thái Thị L, sinh năm 1953(xin vắng mặt).

3.3. Bà Võ Thị Bé E, sinh năm, sinh năm 1960 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã B, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long.

3.4. Bà Trần Thị Mỹ C, sinh năm 1960 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 10, ấp T, xã L, huyện BT, Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 17/12/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Vào ngày 20/6/2001, ông và ông Nguyễn Văn H có ký kết tờ giao kèo chuyển nhượng đất với nội dung: Ông Nguyễn Văn H đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P phần đất có diện tích 840m^2; tọa lạc tại tổ 4, ấp Q, xã T, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long. Giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 2 cây 06 chỉ vàng 24K; ông H đã giao đất cho ông quản lý, canh tác cho đến nay. Việc thỏa thuận mua bán đất là làm tại nhà ông H, sau khi thỏa thuận xong thì ông đi đánh máy giấy giao kèo chuyển nhượng đất và đem đến nhà ông H để hai bên ký tên, có mặt vợ ông H. Ông đã giao cho ông H 2 cây 1 chỉ vàng 24K nhưng không làm biên nhận, vì tờ giao kèo đã ghi là chồng đủ 2 cây 6 chỉ vàng. Khoảng 6 ngày sau ông H đến nhà ông đòi số vàng còn lại, ông hẹn ông H là ngày hôm sau sẽ trả, ông H không chịu vàng ở xã Q lên ông với ông H đến xã L mua với giá khoảng 550.000 đồng/chỉ (ông H quen chủ tiệm vàng). Ông mua 5 chỉ vàng 24K và trả tiền cho chủ tiệm vàng xong thì đi, ông H ở lại nhận vàng. Trước đó ông đã có một phần đất giáp với phần đất mua của ông H để làm làm nhà máy xay lúa nên ông mua phần đất của ông H để cho liền ranh. Sau khi mua phần đất của ông H thì ông lấp mương cho liền ranh. Trên đất mua của ông H có khoảng 5 cây dừa, 01 cây xoài (cây xoài đã tự chết), 01 cây vú sữa. Ông đã chặt hết dừa, hiện chỉ còn cây vú sữa.

Sau khi làm giấy chuyển nhượng đất thì khoảng cuối năm 2001 ông có liên hệ với địa chính xã Tân Bình để làm thủ tục chuyển nhượng thì được biết là phần đất ông mua của ông H còn do ông O đứng tên, ông có gặp ông H để liên hệ với chủ đất cũ để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không được. Hiện nay phần đất ông H chuyển nhượng cho ông cũng không đủ diện tích theo như trong giấy, vì có một số người lấn chiếm nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Vì vậy, ông yêu cầu như sau: Vô hiệu "Tờ giao kèo chuyển nhượng đất" lập ngày 20/6/2001 giữa ông Nguyễn Văn P và ông Nguyễn Văn H; Buộc ông H có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P số vàng là 2 cây 6 chỉ vàng 24K.

Việc chuyển nhượng đất là giữa ông với ông H nên ông không yêu cầu vợ ông H có trách nhiệm trả vàng cho ông. Số vàng ông đưa cho ông H là của ông. Ông chỉ yêu cầu ông H trả vàng, ngoài ra không có yêu cầu gì khác trên phần đất này. Trong tờ giao kèo ghi là vợ chồng ông H chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông nhưng thực tế là giữa ông với ông H thỏa thuận và ký tên.

- Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào ngày 20/6/2001 ông và ông P có làm tờ giao kèo chuyển nhượng đất với nội dung là vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông P phần đất có diện tích 840m^2 tại ấp Q, xã B với số vàng là 2 cây 6 chỉ vàng 24K. Giấy giao kèo do ông với ông P ký tên. Thời điểm đó ông với ông P thân nhau nên ông P không đưa vàng một lần cho ông. Sau khi làm giấy thì ông P đã nhiều lần đưa

vàng cho vợ ông là 01 cây 6 chỉ vàng 24K, đến lần cuối là ông P đưa cho ông thêm 05 chỉ vàng tại tiệm vàng ở xã T. Như vậy, ông P đưa cho vợ chồng ông tổng cộng là 02 cây 01 chỉ vàng 24K, còn lại 05 chỉ vàng ông đòi thì ông P nói là khi nào làm giấy tờ mua bán đất xong thì mới đưa đủ cho ông. Sau khi làm giấy thì ông đã giao phần đất này cho ông P sử dụng từ đó cho đến nay, lúc đó trên đất có 05 cây dừa, 01 cây xoài, 01 cây vú sữa. Sau khi nhận đất ông P đã lấp mương và chặt 05 cây dừa, bán 01 cây xoài cho người ta, và chặt cây vú sữa.

Phần đất ông bán cho ông P là trước đó khoảng 5 năm ông mua của ông O nhưng chỉ làm giấy chưa sang tên nên khi bán cho ông P chưa đứng tên ông. Đến nay ông vẫn chưa đứng tên phần đất này. Ông P nói phần đất này có một số hộ dân lấn chiếm là có nhưng không lấn nhiều.

Nay ông P yêu cầu vô hiệu tờ giao kèo chuyển nhượng đất ngày 20/6/2001 thì ông cũng đồng ý nhưng ông chỉ nhận của ông P số vàng là 2 cây 01 chỉ vàng 24K. Ông yêu cầu trừ 05 chỉ vàng 24K vì ông P đã chặt cây của ông. Ông đồng ý trả cho ông P 01 cây 06 chỉ vàng 24K, ngoài ra ông không yêu cầu gì khác, phần đất ông P trả thì do lở sông hoặc do người ta lấn chiếm thì ông không yêu cầu bồi thương.

Ông Cao Văn O và bà Thái Thị L trình bày: Phần đất hiện nay ông P và ông H tranh chấp trước đây là của vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho ông H nhưng chưa sang tên cho ông H. Phần đất này là của vợ chồng ông không có tranh chấp. Việc ông P và ông H mua bán đất và giao vàng như thế nào thì ông bà không biết. Nay nếu ông P hoặc ông H có yêu cầu ký tên chuyển nhượng thì vợ chồng ông cũng đồng ý. Ngoài ra ông không có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

Bà Trần Thị Mỹ C trình bày: **Bà là vợ ông Nguyễn Văn P. Việc mua bán đất giữa ông H với ông P có làm giấy hay không thì bà không biết. Bà có đưa cho ông P 2,1 cây vàng, sau đó ông H đòi vàng nên bà đưa cho ông P 3.000.000 đồng vào khoảng năm 2001 để mua vàng. Nay bà thống nhất với ý kiến của ông P.**

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/3/2020 có ghi nhận ý kiến của bà Võ Thị Bé E là vợ ông Nguyễn Văn H. Bà Võ Thị Bé E đã đi Hàn Quốc từ rằm tháng giêng năm 2020. Qua điện thoại ông H đã gọi Zalo cho bà Bé E, có sự chứng kiến của chính quyền địa phương và bà Võ Thị Bé E có ý kiến như sau: Trước đây chồng bà là ông H có làm giấy tay bán đất cho ông P là 02 cây 06 chỉ vàng 24K. Ông H đã giao cho vợ chồng bà số vàng nhiều lần tổng cộng là 02 cây 01 chỉ vàng 24K, còn lại 05 chỉ vàng chưa đưa. Nay do ở xa không về được nên bà xin Tòa án giải quyết vắng mặt. Bà đồng ý với ý kiến của chồng bà và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn P vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như trên. Ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng và thiệt hại tài sản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân phát biểu ý kiến:

- Việc tuân thủ theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký tại phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi trước Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 165, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 407 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, vô hiệu tờ giao kèo chuyển nhượng đất ngày 20/6/2001 giữa ông Nguyễn Văn P với ông Nguyễn Văn H. Buộc ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn P 02 cây 06 chỉ vàng 24K, ông P có nghĩa vụ trả lại cho ông H phần đất có diện tích 840m^2.

Về án phí sự: Miễn án phí cho ông H, ông phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, hoàn trả tiền tạm ứng cho ông P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ông Nguyễn Văn H, ông Cao Văn O, bà Thái Thị L, bà Trần Thị Mỹ C có đơn xin giải quyết vắng mặt là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

- Bà Võ Thị Bé E đã có ý kiến về nội dung và xin giải quyết vắng mặt là phù hợp điều 93, 94, 95 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét vào ngày 20/6/2001 ông Nguyễn Văn P và ông Nguyễn Văn H có làm tờ giao kèo chuyển nhượng đất với nội dung là ông H có mảnh đất diện tích 840m^2 tọa lạc tại tổ 4, ấp Q, xã T, huyện BM, tỉnh Vĩnh Long. Vợ chồng ông H đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông P phần đất này với giá 02 cây 06 chỉ vàng 24K. Kể từ ngày 20/6/2001 ông P có quyền sử dụng mảnh đất này nếu có tranh chấp thì ông H chịu trách nhiệm bồi hoàn cho ông P.

Ông H và ông P đều thừa nhận là từ khi làm giấy cho đến nay ông P đã sử dụng phần đất này. Ông P trình bày sau khi làm giấy thì ông có đến Ủy ban nhân dân xã Tân Bình để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không được vì còn đứng tên ông O là có căn cứ. Vì ông H và ông O đều thừa nhận phần đất này trước đây là ông H mua của ông O nhưng chưa sang tên H, sau đó ông H bán cho ông P là

không đúng quy định của pháp luật nên bị vô hiệu. Nay ông P và ông H đều đồng ý vô hiệu tờ giao kèo chuyển nhượng đất ngày 20/6/2001 là có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của hai bên, ông P có lỗi là khi mua không coi ông H đã đứng tên quyền sử dụng đất hay chưa, lỗi của ông H là phần đất này chưa đứng tên ông nhưng ông lại chuyển nhượng cho ông P. Do đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại về lỗi do hợp đồng không thực hiện được nên không xem xét.

Theo quy định của pháp luật thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/3/2020 có nội dung phần đất tranh chấp thuộc thửa số 45 diện tích 840m^2 đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị P1 đứng tên quyền sử dụng đất theo chương trình đất (Phần đất này do lộn thửa thực tế ông Cao Văn O sử dụng); phần đất thửa 44 diện tích 620m^2 đất ở và trồng cây lâu năm do ông Cao Văn O đứng tên quyền sử dụng đất theo chương trình đất nhưng thực tế do bà Nguyễn Thị P1 sử dụng (bà P1 đã chết). Do hợp đồng đã bị vô hiệu nên không cần thiết đưa những người thừa kế của bà P1 tham gia tố tụng. Trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác. Hiện trạng phần đất tranh chấp ông P đã bơm cát để làm nhà nhưng hiện nay nhà đã dỡ không còn, hiện tại ông P đã trồng 03 cây dừa đã có trái. Nay ông P đồng ý trả lại phần đất này cho ông H, ông không yêu cầu ông H bồi thường tiền bơm cát và cây trồng trên đất nên được chấp nhận. Ông H cho rằng khi nhận đất sử dụng thì ông P có chặt cây trồng của ông trên phần đất này. Nay ông không có yêu cầu bồi thường trong vụ án này, sau này nếu có yêu cầu ông sẽ khởi kiện ông P bằng một vụ án khác nên được chấp nhận.

Về số vàng đã giao nhận hiện nay hai bên còn tranh chấp, ông P cho rằng đã giao đủ cho vợ chồng ông H là 2 cây 6 chỉ vàng 24K, còn vợ chồng ông H cho rằng chỉ nhận của ông P 2 cây 1 chỉ vàng 24K. Tòa án đã ra quyết định yêu cầu ông P và ông H cung cấp chứng cứ để chứng minh. Ông P và ông H trình bày thời điểm giao nhận vàng chỉ có mặt hai bên và do thân nhau nên không làm giấy.

Xét tờ giao kèo chuyển nhượng đất ngày 20/6/2001 ông H chuyển nhượng phần đất này cho ông P với số vàng là 2 cây 6 chỉ vàng 24K và kể từ ngày 20/6/2001 ông P có quyền sử dụng phần đất này. Thực tế từ ngày làm giấy đến nay ông P đã sử dụng phần đất này để san lấp mặt bằng và trồng cây đã gần hai mươi năm. Ông H cho rằng còn lại 05 chỉ vàng ông đòi thì ông P nói là khi nào làm giấy tờ mua bán đất xong thì mới đưa đủ cho ông là không có căn cứ. Vì theo quy định của pháp luật khi thực hiện hợp đồng song vụ các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn; không được hoãn thực hiện với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với minh. Trong suốt thời gian hơn 19 năm ông P đã nhận đất sử dụng nhưng ông H

không đòi vàng ông P, chứng minh là ông P đã trả đủ vàng cho vợ chồng ông H. Vì vậy, ông H phải có trách nhiệm trả cho ông P số vàng là 2 cây 6 chỉ vàng 24K. Ông P không yêu cầu vợ ông H là bà Võ Thị Bé E trả số vàng này nên không xem xét.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn H phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng. Ông P đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông H phải trả lại cho ông P.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91,92,93, 95, 147, 157, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 122, 123, 131, 275, 280, 385, 398, 401, 407, 410, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P:

- Vô hiệu tờ giao kèo sang nhượng đất ngày 20/6/2001 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn P.

- Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H phần đất thuộc thửa số 45 diện tích 840m^2 đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp T, xã B, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị P1 đứng tên quyền sử dụng đất theo chương trình đất (Phần đất này do lộn thửa thực tế ông Cao Văn O sử dụng).

- Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho ông Nguyễn Văn P số vàng là 02 (hai) cây 06 (sáu) chỉ vàng 24K.

- Ông Nguyễn Văn H có quyền khởi kiện ông Nguyễn Văn P bằng một vụ kiện khác về cây trồng trên đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn H phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng. Ông Nguyễn Văn P đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông H phải trả lại cho ông P.

3. Về án phí sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn H. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền tạm ứng án phí là 2.795.000 đồng (Hai triệu bảy

trăm chín mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0011298 ngày 19/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- 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 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.

Án xử công khai có mặt của nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định pháp luật.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng

Nơi nhận:
- TAND T. Vĩnh Long;
- VKSND H. Bình Tân;
- Chi cục THADS H. Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.