

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 81/2017/DS-ST

Ngày: 22/12/2017

*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 THỊ XÃ CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Ngọc Trứ

2. Ông Nguyễn Hữu Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Điền- *Thư ký Tòa án nhân dân thị xã
Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.*

**-Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Liễu, Kiểm sát viên.**

Ngày 22 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy,
tỉnh Tiền Giang xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số:
53/2017/TLST-DS ngày 30 tháng 03 năm 2017 về tranh chấp “*Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
108/2017/QĐXX-ST ngày 23 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Đào Văn L, sinh năm 1935

Địa chỉ: ấp M, xã T, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền: Đào Thị C, sinh năm 1965(Có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã T, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

(Theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2017)

-Bị đơn: 1/.Nguyễn Thị T, sinh năm 1982(Có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã T, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

2/.Nguyễn Văn K, sinh năm 1978(Có mặt)

Địa chỉ: K, phường 1, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

Chỗ ở hiện nay: ấp M, xã T, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/.Đào Thị C, sinh năm 1965(Có mặt)

2/.Nguyễn Thị T, sinh năm 1944(chết năm 2010)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang

-Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T:

1/.Đào Văn L, sinh năm 1935(Có mặt)

2/.Đào Thị C, sinh năm 1965(Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 28/3/2017 của nguyên đơn cụ Đào Văn L; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Đào Thị C đại diện theo ủy quyền của cụ Đào Văn L trình bày:

Vào ngày 28/7/2015 cụ L có làm giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn K diện tích đất 1.000m², loại đất lúa nằm trong diện tích đất 2.253m² thuộc thửa số 102 tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc ấp M, xã T, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00972 QSDĐ/1165/QĐUB(H)3/04 do UBND huyện C cấp ngày 28/10/2004 cho hộ cụ Đào Văn L với giá 30 chỉ vàng 24kr. Sau khi làm giấy tay chuyển nhượng vợ chồng chị T và anh K đã giao đủ cho cụ L 30 chỉ vàng 24kr, cụ L đã giao phần đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T, anh K quản lý, canh tác. Anh K chị T có cất một căn nhà sàn thô sơ và cắm trụ đá để xác định ranh, tuy nhiên do kéo dài cho đến nay anh K và chị T không chịu làm thủ tục sang tên mà đòi cụ L phải lên đất thổ cư mới chịu sang tên, hiện anh K và chị T đã tháo dỡ di dời nhà ra khỏi đất chỉ còn lại móng nhà sàn và các trụ đá cắm xác định ranh trên đất, cụ L là người đang quản lý, sử dụng đất.

Nay cụ L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/7/2015 giữa cụ với vợ chồng chị T và anh K. Cụ L sẽ trả lại cho chị T và anh K 30 chỉ vàng 24kr, yêu cầu chị T và anh K phải trả lại cho cụ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và di dời các tài sản còn lại ra khỏi phần đất của cụ.

Tại bản tự khai ngày 26/4/2017; đơn yêu cầu phản tố, bản tự khai ngày 28/7/2017; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn K trình bày:

Anh chị thống nhất nội dung việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên vì cụ L không chịu làm thủ tục sang tên cho anh chị đứng tên quyền sử dụng đất chứ không phải anh chị không chịu làm thủ tục sang tên. Việc yêu cầu phải lên đất thổ cư là do khi nộp hồ sơ xin làm thủ tục sang tên Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu, nhưng sau đó anh chị đã rút lại hồ sơ và đến nay các bên vẫn chưa làm thủ tục sang tên. Anh chị đã tháo dỡ căn nhà thô sơ ra khỏi đất của cụ L hơn một năm nay, đất hiện do cụ L quản lý, trên đất vẫn còn các trụ đá cắm ranh và các trụ cột bê tông ngôi nhà sàn của anh chị.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của cụ L anh chị không đồng ý, anh chị có yêu cầu phản tố buộc cụ L phải làm thủ tục sang tên cho anh chị đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 1.000m² nằm trong diện tích đất 2.253m² thuộc thửa số 102 tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc ấp M, xã T, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00972 QSDĐ/1165/QĐUB(H)3/04 do UBND huyện C cấp ngày 28/10/2004 cho hộ cụ Đào Văn L và giao phần đất trên cho anh chị quản lý, sử dụng.

Anh chị có ý kiến trong trường hợp yêu cầu phản tố của anh chị không được chấp nhận mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ L hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thì anh chị yêu cầu cụ L phải trả cho anh chị 50 chỉ vàng 24kr, anh chị đồng ý trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ L và sẽ tháo dỡ di dời các trụ đá cắm ranh và các trụ cột bê tông còn lại của ngôi nhà sàn ra khỏi đất cụ L, không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị C trình bày:

Bà là con của cụ Đào Văn L. Bà xác định nội dung vụ án đúng như cụ L trình bày, bà có nhận dùm cụ L tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị T là 05 chỉ vàng 24kr theo biên nhận ngày 23/9/2015. Nay bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ L.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị T là cụ Đào Văn L và bà Đào Thị C trình bày:

Cụ và bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của cụ L, không có ý kiến gì khác.

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

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng tuân thủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có ý kiến đề nghị gì.

- Về nội dung tranh chấp: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn 30 chỉ vàng 24kr, bị đơn có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và phải tháo dỡ di dời các tài sản còn lại ra khỏi đất của nguyên đơn, đồng thời các đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định vụ án có quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thấy rằng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật mà chỉ được lập bằng giấy tay là “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 28/7/2015, nên về hình thức là không đúng với quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689, 692 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Về nội dung, giấy tay “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 28/7/2015 các bên không ghi rõ loại đất, vị trí đất, ranh giới, tình trạng đất, không quy định về quyền, nghĩa vụ của các bên cũng như trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác, anh K và chị T đã tháo dỡ di dời căn nhà thô sơ ra khỏi đất trả đất lại cho cụ L quản lý, sử dụng hơn một năm nay nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu nên Hội đồng xét xử xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ L, không chấp nhận yêu cầu

phản tố của anh K và chị T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L với chị T và anh K.

Do xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu nên căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết hậu quả của hợp đồng. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên Hội đồng xét xử sẽ xem xét mức độ lỗi để các bên gánh chịu hậu quả tương ứng.

Xét, lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là do các bên cùng có lỗi ngang nhau khi không tuân thủ về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hai bên phải có trách nhiệm gánh chịu hậu quả tương ứng với phần lỗi của mình.

Đối với ý kiến của anh K và chị T trình bày trong trường hợp yêu cầu phản tố của anh chị không được chấp nhận mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ L, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thì anh chị yêu cầu cụ L phải trả cho anh chị 50 chỉ vàng 24kr, anh chị đồng ý trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ L và sẽ tháo dỡ di dời các trụ đá cặm ranh và các trụ cột bê tông còn lại của ngôi nhà sàn ra khỏi đất cụ L. Xét, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 05/7/2017 thì diện tích đất tranh chấp có giá chuyển nhượng thực tế hiện nay vẫn là 30 chỉ vàng 24kr và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên cùng có lỗi ngang nhau nên không có cơ sở buộc cụ L phải trả cho anh K và chị T 50 chỉ vàng 24kr. Theo đó cụ L chỉ có nghĩa vụ trả lại cho anh K và chị T 30 chỉ vàng 24kr, anh K và chị T có nghĩa vụ trả lại cho cụ L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00972 QSDĐ/1165/QĐUB(H)3/04 do UBND huyện C cấp ngày 28/10/2004.

Ngoài ra, trên phần đất này có 07 trụ đá do anh K và chị T cặm để xác định ranh và phần nhà sàn mà anh K và chị T đã tháo dỡ đi dời còn lại 14 trụ bê tông cốt thép, 04 cây cột bê tông cốt thép và 1,12m³ móng đà kiềng và tấm dầm sàn bê tông cốt thép(theo Hội đồng định giá thì các tài sản này tháo dỡ, di dời được mà không làm mất giá trị sử dụng), cần buộc anh K và chị T tháo dỡ di dời để trả lại hiện trạng đất như ban đầu cho cụ L.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ L nên anh K và chị T phải chịu án phí là 300.000đồng. Ngoài ra anh K và chị T còn phải chịu 300.000đồng án phí do không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh chị. Cụ L phải chịu án phí là 5.175.000 đồng (lấy giá vàng tại thời điểm xét xử là

3.450.000đồng/1 chỉ vàng 24kr) đối với nghĩa vụ trả 30 chỉ vàng 24kr cho anh K và chị T.

Xét, lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở và phù hợp với nhận định trên nên Hội đồng xét xử xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ các Điều 122,124,127, 134,137, 689, 692, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đào Văn L.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất(theo giấy tay là “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 28/7/2015 do cụ Đào Văn L và anh Nguyễn Văn K ký kết) giữa cụ Đào Văn L với anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị T.

-Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị T yêu cầu cụ Đào Văn L phải thực hiện thủ tục sang tên cho anh chị đứng tên quyền sử dụng đất và giao diện tích đất tranh chấp cho anh chị quản lý, sử dụng.

Buộc cụ Đào Văn L có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị T 30 chỉ vàng 24kr.

Buộc anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho cụ Đào Văn L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00972 QSDĐ/1165/QĐUB(H)3/04 do UBND huyện Cáp ngày 28/10/2004.

Buộc anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị T phải tháo dỡ di dời 07 trụ đá, 14 trụ bê tông cốt thép, 04 cây cột bê tông cốt thép và 1,12m³ móng đà kiềng và tấm dal sàn bê tông cốt thép ra khỏi phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 1.243,5m² nằm trong tổng diện tích đất 2.253m² thuộc thửa số 102 tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc ấp M, xã T, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00972 QSDĐ/1165/QĐUB(H)3/04 do UBND huyện C cấp ngày 28/10/2004 cho hộ cụ Đào Văn L.

Việc thực hiện trả vàng, trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và di dời tài sản ra khỏi đất các bên thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

-Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Đào Văn L phải chịu 5.175.000 đồng. Anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị T phải chịu 600.000đồng. Cụ Đào Văn L đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000659, ngày 29/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên cụ L còn phải nộp tiếp 4.875.000đồng. Anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị T đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000978, ngày 28/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên anh K và chị T còn phải nộp tiếp 300.000đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 dân sự được 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 Tiền Giang;
- VKSND thị xã Cai Lậy;
- Chi cục THADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lu: HS, AV.

Lê Thị Kim Dung