

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN BIÊN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **16/2019/DS-ST**
Ngày: 21 -8 - 2019
V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN BIÊN – TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Ngọc An.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thân;
2. Bà Hồ Thị Mỹ Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hồng Diên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2019/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị D**, sinh năm 1957; cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Kim Ch** (tự là T Ch), sinh năm 1956; cư trú tại: ấp c, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1968 và bà **Hà Thái Th**, sinh năm 1968; cùng cư trú tại: Ấp C, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

3.2 Ông **Nguyễn Văn B** (tự là Tư Bé), sinh năm 1948; cư trú tại: Ấp C, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

3.3 Anh **Vũ Thanh B**, sinh năm 1985; cư trú tại: Ấp G, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Đỗ Thị D trình bày:

Vào năm 2001, bà có nhận sang nhượng của bà Nguyễn Kim Ch một phần đất ruộng diện tích đất 10.000m² đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh với giá sang nhượng là 25.000.000 đồng. Khi sang nhượng hai bên có viết giấy tay mua bán, không có công chứng chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bà đã giao đủ tiền cho bà Ch và quản lý canh tác đất từ năm 2001 đến năm 2013.

Phần đất bà nhận chuyển nhượng của bà Ch có nguồn gốc từ đất của ông Nguyễn Văn B (tự là T B). Thời điểm nhận chuyển nhượng bà nghe bà Ch nói đất đang do ông B đứng tên trên sổ đỏ và bà Ch mua lại đất của ông B, giữa ông B và bà Ch mua bán cũng chỉ làm giấy tay. Bà không biết bà Ch và ông B có ra cơ quan có thẩm quyền công chứng hợp đồng chuyển nhượng hay không. Bà Ch đưa cho bà bản gốc tờ giấy giao ruộng giữa bà và ông B nên bà đã yên tâm mua lại đất từ bà Ch.

Tại thời điểm nhận sang nhượng đất bà biết bà Ch chưa được đứng tên phần đất nêu trên và cũng không biết chính xác ai đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Ch hứa và cam kết sẽ nói ông B làm thủ tục sang tên cho bà nên bà đã mua lại phần đất này.

Bà canh tác đến năm 2013 thì phần đất nêu trên bị vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Hà Thái Th chiếm giữ quản lý và sử dụng nên bà đã khởi kiện ra Ủy ban nhân dân xã B bà mới biết phần đất này đứng tên của vợ chồng ông Th, đến cuối năm 2018 thì vợ chồng ông Th làm thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho anh Vũ Thanh B. Do đất đang đứng tên của ông Nguyễn Văn Th và bà Hà Thái Th nên bà D không thể yêu cầu bà Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục sang tên cho bà phần đất này.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Nguyễn Kim Ch phần đất 10.000 m² đất tọa lạc tại: Ấp A, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu bà Ch bồi thường số tiền theo giá trị chuyển nhượng theo giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/02/2019 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn - bà Nguyễn Kim Ch trình bày:

Vào năm 2001, ông Nguyễn Văn B (tự là T B) vợ nợ trong đó có nợ bà, bà D và một số người khác. Ông B có gọi các chủ nợ lại để giao đất gán nợ. Ông B có làm giấy mua bán ruộng và giao cho bà một phần đất ruộng chung với bà Nguyễn Thị A phần đất diện tích 10.000m², đất tọa lạc tại ấp A, xã B. Sau khi ông B làm giấy mua bán ruộng cho bà thì ngày hôm sau bà và bà A có thống nhất thỏa thuận bán phần đất này lại cho bà D. Do phần đất này ông B giao cho bà và bà A chung nên bà và bà A có bàn bạc bán lại cho bà D. Hơn nữa bà A cũng có nợ bà Dung nên bà A đồng ý

giao đất cho bà D để trừ nợ. Bà đồng ý cùng bà An bán lại phần đất này và nhận riêng của bà D số tiền 10.000.000 đồng còn bà A thì gán nợ với bà D. Thỏa thuận giữa bà A và bà D thế nào thì bà không rõ bà chỉ nhận riêng của bà D là 10.000.000 đồng. Ông B giao ruộng cho những người ông B nợ được lập giấy tay sau đó bà sang nhượng lại cho bà D cũng làm giấy tay. Ông B giao cho bà và bà A giá 25.000.000 đồng. Bà và bà A bán lại cho bà D giá 20.000.000 đồng. Bà D sử dụng đất sản xuất liên tục từ năm 2001 đến năm 2013, bà D có cho nhiều người trong xóm thuê đất trồng lúa từ năm 2001 đến năm 2013. Bà D sử dụng liên tục nhiều năm nhưng không đi làm thủ tục sang tên. Phần đất này trước đó là ông B đứng tên nhưng sau đó vợ chồng ông B sang nhượng lại cho con trai và vợ chồng ông Th đứng tên, bà không rõ ông Nguyễn Văn Th được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thời điểm nào.

Năm 2013 ông Th đến cày đất thì bà D không cho sau đó bà D kiện ông Th ra ban áp và được Ủy ban nhân dân xã Tân Phong hòa giải thì ông Bé có nhu cầu muốn chuộc lại phần đất này. Bà D cũng đồng ý cho ông B và ông Th chuộc lại phần đất này, ông B muốn chuộc lại theo giá của thời điểm mua bán đất 2001 giá 25.000.000 đồng còn bà D thì muốn nếu chuộc đất lại thì theo giá của thị trường thời điểm chuộc. Giữa bà D và ông B không thống nhất được giá cả nên vụ việc kéo dài nhiều năm.

Thời điểm bà và bà A sang nhượng lại cho bà D phần đất này có làm giấy bán đất bằng tay nhưng bà D làm mất giấy nên bà có làm lại cho bà D giấy bán đất mới, giấy bán đất mà bà D cung cấp cho Tòa án là giấy bà viết lại thời điểm năm 2013. Mặc dù viết là giấy bán ruộng ngày 20/03/2001 nhưng thực chất là mới viết vào năm 2013 tức là giấy được viết sau khi bà D khởi kiện bà và ông B lên xã và ra Tòa án những lần trước đó.

Phần đất này có tứ cận như thế nào thì bà không rõ do ông Bé bán cho bà ngày hôm trước thì ngày hôm sau bà bán lại cho bà D liền, bà không sử dụng ngày nào nên bà không rõ tứ cận đất này.

Tại thời điểm năm 2001 bà sang nhượng phần đất này cho bà D trên đất đang trồng lúa (lúa do ông T B trồng), ông Bé cũng đã giao cho bà D thu hoạch vụ lúa đó luôn. Sau này ông B có nói bà D đưa thêm cho ông Bé 30.000.000 đồng mới sang tên cho nhưng bà D đứng tên đất nhưng bà D chỉ đồng ý đưa 15.000.000 đồng do hai bên không thỏa thuận được bà D không nói gì thêm nên vụ việc kéo dài đến nay.

Bà D và ông B đã nhiều lần trực tiếp thỏa thuận việc sang tên phần đất này và thực tế bà D đã quản lý sử dụng đất từ năm 2001 đến năm 2013 không có ai cản trở việc bà Dung sử dụng. Do đó, việc bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không liên quan đến bà.

Tại thời điểm bà D nhận chuyển nhượng phần đất này từ bà và bà A thì bà D đã biết phần đất này đang đứng tên của ông B, bà chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà cũng chưa nhận sử dụng phần đất này ngày

nào. Bà D sử dụng quản lý đất từ thời điểm chuyển nhượng từ năm 2001 đến năm 2013 sau đó ông B cũng đã đồng ý sang tên phần đất này cho bà D nhưng hai bên không thương lượng được giá cả. Bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và D thì bà không đồng ý. Bà không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà D.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà ông Nguyễn Văn Bé trình bày:

Vào năm 2001 vợ chồng ông bị vỡ nợ và nợ rất nhiều người trong đó có bà Nguyễn Kim Ch, Nguyễn Thị A. Do đó ông có mượn của vợ chồng con trai ông là Nguyễn Văn Th và con dâu Hà Thái Th một phần đất ruộng diện tích 10.000 m² đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh giao cho bà A và bà Ch sử dụng đất cần trừ nợ. Việc ông mượn phần đất của vợ chồng con trai không làm giấy tờ gì chỉ thỏa thuận miệng. Vợ chồng ông Th cũng đồng ý để ông mượn phần đất này giao cho các chủ nợ sử dụng để trừ nợ. Sau khi vợ chồng ông Th đồng ý cho mượn phần đất này thì ông làm giấy tay giao ruộng cho bà Ch và bà A. Bà Ch và bà A có quản lý sử dụng hay không thì ông không biết. Sau này ông nghe nói là bà Ch đã bán lại phần đất này cho bà Đỗ Thị D. Nay bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà Ch thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hà Thái Th trình bày:

Phần đất mà bà D khởi kiện bà Chung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc là phần đất của vợ chồng bà mua lại của những người gần nhà. Ông bà được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước đến nay. Từ khi nhận sang nhượng vợ chồng bà trực tiếp quản lý sử dụng đến năm 2001. Khoảng năm 2001 – 2002 bố mẹ chồng bà vỡ nợ thiếu tiền bà Nguyễn Kim Ch sau đó bố mẹ chồng bà mới nói với vợ chồng bà cho mượn phần đất nêu trên giao cho bà Ch làm trừ nợ thì vợ chồng bà đồng ý giao ruộng cho bà Ch. Việc ông B làm giấy giao ruộng vợ chồng ông không biết, cũng không ký vào văn bản nào. Khoảng 3 – 4 năm sau thì vợ chồng bà có đòi chuộc lại đất nhưng bà Chung không đồng ý. Ông bà không biết thời điểm đó ai quản lý sử dụng đất. Ông bà đòi chuộc đất bà Ch không cho thì vợ chồng ông bà cũng không hỏi gì thêm. Sau này bà Ch bán phần đất nêu trên lại cho bà D.

Nay bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà Ch thì bà đồng ý. Bà cũng đồng ý trả cho bà D hoặc bà Ch tiền công thuê đất 12 năm (từ năm 2001 – 2013) tiền thuê mượn đất theo giá cả thị trường trong thời gian 12 năm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Thanh trình bày:

Phần đất mà bà D khởi kiện bà Ch yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc là phần đất của vợ chồng ông, phần đất diện tích 10.007,9m² đất tọa lạc tại: Ấp A, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh là của ông bà đứng tên trong giấy CNQSDĐ, sở dĩ bà D quản lý từ năm 2001-2013 là do cha ruột

là ông tư B làm ăn đồ nợ nên mượn đất của vợ chồng ông bà để giao cho bà Ch làm trừ nợ chứ không phải chuyển nhượng hết đất cho bà Ch.

Chữ ký chữ viết tên Nguyễn Văn Th trong giấy giao ruộng là chữ viết chữ ký của ông B. Giấy giao ruộng với bà Ch là do ông B viết. Năm 2013 bà D đến yêu cầu vợ chồng bà làm thủ tục sang nhượng phần đất thì mới biết bà Chung đã bán phần đất này cho bà D. Tuy nhiên phần đất này hiện vợ ông bà đã sang nhượng lại cho anh Võ Thanh B đã làm hồ sơ xong năm 2018 đang chờ cấp giấy. Nay bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà Ch thì ông đồng ý. Ông tự nguyện cùng bà Th trả cho bà D một phần chi phí sử dụng quản lý đất trong thời gian bà D canh tác làm cho đất của ông được tươi xốp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh B trình bày:

Anh là người nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng bà Hà Thái Th và ông Nguyễn Văn Th. Đất diện tích hơn 10.007,9 m² với giá 460.000.000 đồng từ tháng 12/2018, hiện nay anh đang chờ nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất nêu trên hiện nay bà D đang khởi kiện yêu cầu bà Ch hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh không có ý kiến gì. Vì phần đất này anh nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Th và bà Thái Hà Th. Anh không biết việc tranh chấp giữa bà Đỗ Thị D và Nguyễn Kim Ch. Trước khi nhận sang nhượng phần đất này anh có hỏi cán bộ địa chính xã B và được biết đất không có tranh chấp, ông Th và bà Th đang đứng tên chủ sử dụng quyền sử dụng đất hợp pháp thì anh nhận chuyển nhượng.

Nay bà Dung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dung và bà Chung thì anh không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà Đỗ Thị D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua công tác kiểm sát xét thấy từ khi thụ lý vụ án, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự, chuyển hồ sơ vụ án, quá trình thu thập chứng cứ, lấy lời khai hòa giải, thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các Hội thẩm nhân dân đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các bên đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D đối với bà Chung về Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại thực tế xảy ra trên cơ sở có xác định lỗi của các bên.

Về kiến nghị khắc phục: Không.

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, Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thái Th, ông Nguyễn Văn B, anh Vũ Thanh B đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về pháp luật áp dụng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/3/2001 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của pháp luật của Bộ luật Dân sự 2005 và Luật Đất đai năm 1993 và luật Đất đai sửa đổi bổ sung để giải quyết vụ án.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Do giao dịch dân sự được xác lập và thực hiện từ ngày 20/3/2001, trong vụ án này các bên đương sự không ai đề nghị áp dụng thời hiệu nên căn cứ Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[4] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất **lập ngày** 20/3/2001 giữa Đỗ Thị D và bà Nguyễn Kim Ch, hiện nay phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 10.007,9 m², xét thấy:

Về hình thức hợp đồng: Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập thành văn bản (giấy tay) ghi ngày 20/3/2001 được ký giữa bà Đỗ Thị D và bà Nguyễn Kim Ch, nội dung bà Ch chuyển nhượng cho bà D 10.000 m² đất tọa lạc tại ấp A, xã B giá 25.000.000 đồng, đã giao nhận tiền xong hai bên cùng ký tên, không có người làm chứng, không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực và bà Ch giao cho bà D đất 10.000 m² để quản lý sử dụng kèm một giấy tay “Giao ruộng” của ông Bé cho bà Ch để bà D sử dụng, bà D sản xuất đến năm 2013 thì ông bà Th lấy lại đất, trong khi đó phần đất trên ngày 01/02/1995 ông bà Thanh đi đăng ký đến ngày 11/10/2001 được Ủy ban nhân dân huyện Tân Biên cấp giấy CNQSD đất cho ông bà Th, đến ngày 21/12/2018 sang nhượng cho anh B, ngày 02/4/2019 ông Bình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy xác định quyền sở hữu quyền sử dụng phần đất trên thuộc về ông bà Th nay sang nhượng cho anh B. Bà Ch chưa có quyền sở hữu quyền sử dụng phần đất trên và hai bên chỉ làm giấy tay chuyển nhượng là hoàn toàn sai theo quy định của pháp luật. Do vậy căn cứ vào Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và Ch vô hiệu về mặt hình thức.

Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giấy mua bán gốc bà D cho rằng nhà bà bị hỏa hoạn nên giấy mua bán gốc đã bị cháy, bà không thể cung cấp được bản gốc cho Tòa án. Bà D không cung cấp được bản gốc giấy mua bán đất, bà Ch đã thừa nhận bà có sang nhượng phần đất cho bà D đúng như bà D khởi kiện. Việc bà Ch sang nhượng lại cho bà D diện tích đất mà bà Ch chưa được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có quyền giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Ch là có căn cứ.

Xét ý kiến của bà Ch cho rằng bà A đồng ý cùng bà chuyển nhượng đất cho bà D để trừ nợ, bà nhận riêng của bà D số tiền 10.000.000 đồng còn bà A thì gán nợ với bà D, thấy rằng bà A đã bỏ địa phương đi hơn mười năm, giấy tay sang nhượng đất được bà D thừa nhận chỉ có hai người ký không có chữ ký của bà A hơn nữa bà D khẳng định chỉ sang nhượng của bà Ch. Do vậy việc bà Ch cho rằng cùng bà A sang nhượng cho bà D là không có cơ sở.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất **lập ngày 20/3/2001** giữa bà Đỗ Thị D và bà Nguyễn Kim Ch.

Căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao các bên phải chịu hậu quả pháp lý của việc giao dịch dân sự vô hiệu các bên trả lại cho nhau nhưng gì đã nhận.

Cần buộc bà Ch hoàn trả cho bà D giá trị đất thực tế tại thời điểm giải quyết vụ kiện, nhưng phải xem xét đến yếu tố lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu cụ thể như sau:

Xét về yếu tố lỗi của bà D và bà Ch: Khi bà Ch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D biết phần đất nhận chuyển nhượng của bà Ch chưa có quyền sở hữu quyền sử dụng nhưng bà D vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Trong suốt quá trình sử dụng từ năm 2001 đến năm 2013 bà D không làm các thủ tục cần thiết để được đứng tên, tuy nhiên bà cũng được hưởng lợi từ việc canh tác trên phần đất suốt 12 năm vì vậy thiệt hại cũng được giảm xuống, do đó bà D chịu lỗi 70%. Bà Ch biết phần đất trên bà chưa được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà vẫn chuyển nhượng cho bà D do bà hiểu nhầm việc giao ruộng của ông Bé là sang nhượng và đã giao đất cho bà D sản xuất trong suốt 12 năm không có ai tranh chấp, do vậy bà Ch phải chịu lỗi 30% và phải bồi thường cho bà D phần chênh lệch giá trị của phần đất tại thời điểm tranh chấp là có cơ sở.

[5] Tại biên bản thẩm định, định giá phần diện tích đất tranh chấp thực tế thể hiện:

Diện tích là 10.007,9 m² thuộc thửa 605, tờ bản đồ số 42 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR346144 cấp ngày 02/4/2019 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Biên cấp cho anh Vũ Thanh B đứng tên; đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Á; hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thái Th; Hướng Nam đất

bà Đỗ Thị D; hướng Bắc đất bà T. Đất tọa lạc tại: Ấp A, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ch và bà D đất có diện tích là 10.000 m² nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh B cung cấp thì đất có diện tích là 10.007,9 m². Diện tích đất chênh lệch 7,9 m² đây là sai số cho phép trong đo đạc. Hơn nữa bà Ch cũng đã giao toàn bộ diện tích đất cho bà D quản lý sử dụng từ năm 2001 đến năm 2013 nên bà Ch có nghĩa vụ bồi thường theo diện tích thực tế là 10.007,9m².

Giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng năm 2001 diện tích là 10.000m² giá 25.000.000 đồng; giá trị đất theo biên bản định giá tài sản ngày 21/3/2019 đất 10.007,9 m² có trị giá là **500.395.000** đồng. Năm 2001 bà Ch đã nhận của bà D 25.000.000 đồng do đó 500.395.000 đồng – 25.000.000 đồng = 475.395.000 đồng. Bà D sẽ được hưởng số tiền theo giá đất chênh lệch là 475.395.000 đồng x 30% = 142.618.500 đồng là có căn cứ.

Do hợp đồng vô hiệu nên bà Ch có trách nhiệm trả tiền cho bà D số tiền đã nhận là 25.000.000 đồng.

Do đó cần buộc bà Ch hoàn trả cho bà D là 25.000.000 đồng + 142.618.500 đồng = **167.618.500** đồng.

Trên đất tranh chấp có các tài sản gồm:

Trên toàn bộ diện tích đất ông Th và bà Th trồng cây keo, tràm hơn 01 năm tuổi (hiện nay đất và tài sản trên đất đã sang tên cho anh B, anh B đang quản lý và chăm sóc). Các tài sản này được hình thành sau khi ông Nguyễn Văn Th lấy lại đất quản lý và sử dụng các bên không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp cả bà Ch và bà D đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Biên giải thích cho các đương sự hiểu các quy định của pháp luật của việc yêu cầu giải quyết các vấn đề liên quan đến tranh chấp trên được toàn diện và triệt để vụ án nhưng đương sự không có yêu cầu giải quyết nên HĐXX không có cơ sở để xem xét giải quyết.

[6] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Đối với việc đất bà Ch giao cho bà D và bị vợ chồng ông Th lấy lại. Ông B chưa trả hết được nợ mà giao đất cho bà Ch trừ nợ. Trong quá trình giải quyết vụ án đã giải thích cho bà Ch nhưng bà Ch vẫn không có ý kiến hay yêu cầu về vấn đề này. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết, sau này nếu bà Ch, ông B, ông bà Th có yêu cầu sẽ được tách ra giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Yêu cầu khởi kiện của bà D chỉ yêu cầu một mình bà Ch có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại thấy rằng: Bà Ch hiện nay đang sinh sống cùng chồng là ông Mai Văn Cẩm M, sinh năm 1952 cùng địa chỉ với bà Ch. Tòa án đã giải thích quyền và nghĩa vụ của vợ chồng bà Ch theo quy định của pháp luật nhưng bà D vẫn không

yêu cầu ông M cùng bà Ch có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá: Bà D đã nộp tạm ứng 1.200.000 đồng do bà D có lỗi 70% phải chịu 840.000 đồng ghi nhận bà D đã nộp xong; bà Ch có lỗi 30% phải chịu 360.000 đồng cần buộc bà Ch hoàn trả cho bà D số tiền trên.

[8] Về án phí:

Bà Nguyễn Kim Ch không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 134; 137; 145; 689; 697 Bộ Luật dân sự 2005; Luật đất đai năm 1993 và Luật Đất đai sửa đổi bổ sung; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị D đối với bà Nguyễn Kim Ch về “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” diện tích 10.007,9 m² đất tọa lạc tại: Ấp A, xã B, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/3/2001 giữa bà Đỗ Thị D và bà Nguyễn Kim Ch vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Kim Ch có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường hợp đồng cho bà Đỗ Thị D số tiền **167.618.500** (một trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm mười tám nghìn năm trăm) đồng, trong đó 25.000.000 đồng tiền trả lại hợp đồng và 142.618.500 đồng tiền bồi thường hợp đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Đỗ Thị D, nếu chị bà Nguyễn Kim Ch không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà Nguyễn Kim Ch còn phải trả cho bà Đỗ Thị D số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Bà Đỗ Thị D chịu 840.000 đồng, ghi nhận bà Đỗ Thị D đã thi hành xong. Bà Nguyễn Kim Ch có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đỗ Thị D số tiền 360.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Kim Ch, Đỗ Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí 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.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, 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 tổng đạt hợp lệ.

5. 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 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:

- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh Tây Ninh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Biên;
- Chi cục THADS huyện Tân Biên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Ngọc An