TOÀ ÁN NHÂN DÂN TP HƯNG YÊN **TỈNH HƯNG YÊN** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 07/2017/DS- ST
Ngày: 27/10/2017
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng; đòi quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN – TỈNH HƯNG YÊN
Thành phần xét xử sơ thẩm gồm có:

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:*** Bà Đào Thúy Hà.
- **Các Hội thẩm nhân dân:**
  1. Bà Nguyễn Thị Hệ.
  2. Ông Trần Hữu Sự.

Thư ký phiên tòa: Ông Tạ Ngọc Nam - Thư ký Toà án.

Đại diện VKSND thành phố Hưng Yên: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên mở phiên toà xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 35/2016/TLST - DS ngày 14/11/2016, về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng; đòi quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2017/QĐXX - DS ngày 30/8/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2017/QĐST- DS ngày 29/9/2017 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn**: **1. Anh Nguyễn Văn T**, sinh năm 1967

2. Chị Ứng Thị H, sinh năm 1966.

Đều trú tại: thôn T, xã B, thành phố H, tỉnh Hưng Yên
(tại phiên tòa có mặt nguyên đơn)

*** Bị đơn:**

1. Anh Lê Văn V, sinh năm 1969. Hiện trú tại: ngõ 46, đường Trưng Trắc, phường Quang Trung, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

2. Anh Lê Văn L, sinh năm 1966 và vợ là **chị Mai Thị L**, sinh năm 1964. Đều trú tại: thôn T, xã B, thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

3. Anh Lê Văn V1, sinh năm 1959. Hiện trú tại: số 28, tổ 6B, ngách 93/25, đường H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

"tại phiên tòa vắng mặt toàn bộ bị đơn"

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng nguyên đơn**: Luật sư Đỗ Trung K (vắng mặt) và Luật sư Nguyễn Hoàng V (có mặt) - Văn phòng Luật sư Đỗ Trung K và cộng sự, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện và các tài liệu bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Ứng Thị H trình bày:

Năm 2004, do cần vốn để làm ăn nên vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Ứng Thị H đã vay của Quỹ tín dụng Trung Ương - chi nhánh Hưng Yên, nay là Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam, chi nhánh Hưng Yên số tiền 80.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, anh T và chị H đã thế chấp cho Ngân hàng 01 mảnh đất tại thôn T, xã B, thành phố H, có diện tích 430 m^2 tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 5. Diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành là U928580, do UBND huyện K cấp ngày 22 tháng 5 năm 2003 mang tên anh Nguyễn Văn T. Năm 2007, do làm ăn thua lỗ không có khả năng trả nợ cho ngân hàng nên vợ chồng anh T đã chuyển nhượng cho anh Lê Văn V 180m^2 đất (10m x 18m) trong tổng diện tích đất nêu trên với giá 140 triệu đồng. Hai bên thỏa thuận anh V sẽ trả cho Ngân hàng 90 triệu đồng (80 triệu nợ gốc và 10 triệu đồng tiền lãi), 50 triệu đồng còn lại khi nào anh V bán được đất sẽ trả. Việc chuyển nhượng được lập thành Giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 07/9/2007, do chính tay anh V viết và có xác nhận của ông Lê Xuân C - trưởng thôn. Thực tế anh V chưa thanh toán cho Ngân hàng thay anh T, chị H số tiền 90.000.000đ tại thời điểm hai bên ký kết giấy chuyển nhượng. Đến khoảng tháng 9 năm 2008, khi đến hạn phải trả nợ anh T và chị H phải đáo nợ ngân hàng nên đã cùng anh V đến Ngân hàng làm thủ tục đáo nợ, mọi việc diễn ra trên giấy tờ anh V không phải bỏ số tiền nào cho Ngân hàng. Sau khi đáo nợ xong, anh T, chị H tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng từ năm 2008 đến năm 2012 để lấy tiền cho anh V vay với tổng số tiền 250.000.000 đồng, anh V là người trả lãi cho Ngân hàng. Do có mối quan hệ thân thiết với anh V nên vợ chồng anh T không yêu cầu anh V phải viết giấy tờ liên quan đến việc mượn tiền.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị H và anh V không làm theo đúng quy định của pháp luật là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng mảnh đất nêu trên vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng.

Đến năm 2011, theo đề nghị của anh V, vợ chồng anh T đã ký vào hai bộ hồ sơ xin tách thửa đất để anh V chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Lê Văn L, chị Mai Thị L và anh Lê Văn V1. Do tin tưởng và cũng muốn có tiền để trả nợ ngân hàng vì anh V nói chuyển nhượng lấy tiền trả nợ cho vợ chồng anh T, nên vợ chồng anh T đã không có ý kiến gì khi ký vào hồ sơ xin tách thửa và việc anh L, anh V1 đến sử dụng đất lúc ban đầu. Vợ chồng anh T không làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh V1, anh L và chị L. Sau khi làm các thủ tục tách thửa nêu trên cho anh V1, anh L và chị L một thời gian không thấy anh V trả tiền, vợ chồng anh T đã tìm đòi anh V nhiều lần nhưng không được nên vợ chồng anh T không có tiền trả nợ cho ngân hàng. Vì vậy, vợ chồng anh T đã có đơn khởi kiện, cùng các biên bản ghi lời khai đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn T và chị Ứng Thị H với anh Lê Văn V ngày 09/7/2007 và tuyên bố đây là giao dịch dân sự vô hiệu

- Tuyên hủy các giấy tờ xin tách thửa đất (không có hợp đồng chuyển nhượng) mà vợ chồng anh T, chị H đã ký theo yêu cầu của anh V để lấy tiền trả cho ngân hàng.

- Buộc vợ chồng anh Lê Văn L, chị Mai Thị L và anh Lê Văn V1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại toàn bộ diện tích 180 m^2 đất cho anh T, chị H.

- Đối với số tiền 250 triệu đồng nợ gốc và tiền lãi, do anh V không trả tiền nên vợ chồng anh T hiện vẫn còn nợ Ngân hàng. Vợ chồng anh T đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng anh chị được trả nợ sau khi giải quyết xong vụ án. Nếu không được đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng anh T không đề nghị Tòa án giải quyết đối với số tiền 250.000.000 đồng cho anh V trong vụ án này.

Bị đơn anh Lê Văn V trình bày:

Khoảng năm 2007, vợ chồng anh T, chị H có nhờ vay hộ số tiền 90 triệu (80 triệu đồng tiền nợ gốc và 10 triệu đồng tiền lãi) để đáo hạn tại Quỹ tín dụng Hưng Yên vì lúc đó vợ chồng anh T làm ăn thua lỗ, không có tiền trả. Để làm tin anh V đã yêu cầu vợ chồng anh T viết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh T tại thôn T, xã B, thành phố H cho anh V. Theo giấy này thì vợ chồng anh T chuyển nhượng cho anh V 180m^2 đất với giá 140 triệu đồng. Giấy này có xác nhận của anh Chính - trưởng thôn. Sau đó anh V đã đi vay hộ tiền để vợ chồng anh T trả cho ngân hàng. Thời điểm đó anh V có mở quán Cafe nên cũng cần tiền để kinh doanh nên sau khi vợ chồng anh T đáo hạn đã cho anh V vay lại số tiền 80.000.000đồng đã vay của ngân hàng tính đến năm 2012, vợ chồng anh T đã vay hộ anh V số tiền là 250 triệu đồng tại ngân hàng. Sau mỗi lần vay lại tiền của vợ chồng anh T khi đáo hạn ngân hàng, anh V đều ghi giấy vay tiền với vợ chồng anh T. Anh V là người trả tiền lãi cho ngân hàng. Sau đó kinh doanh thua lỗ nên anh V không có khả năng trả nợ. Hiện tại anh V còn nợ vợ chồng anh T số tiền 250 triệu đồng mà vợ chồng anh T vay của ngân hàng cùng tiền lãi.

Năm 2011, vợ chồng anh T có nhu cầu bán đất nên anh V đã giới thiệu cho anh L và anh V1 đến mua đất. Anh V chỉ giới thiệu còn việc chuyển nhượng cụ thể ra sao, giá cả như thế nào thì anh V không biết. Anh V chỉ nghe nói vợ chồng anh T đã chuyển nhượng cho anh V1, anh L mỗi người một thửa đất có bề mặt giáp đường là 5m. Anh V khẳng định chỉ có nợ tiền vợ chồng anh T chứ không có việc chuyển nhượng đất, anh không liên quan đến việc chuyển nhượng giữa vợ chồng anh T với anh V1, anh L và chị L nên anh V bác bỏ toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho anh.

Bị đơn anh Lê Văn L trình bày:

Qua sự giới thiệu của anh V nên ngày 19/4/2011 vợ chồng anh T, chị H có chuyển nhượng cho anh L và vợ là Mai Thị L 88,25m^2 đất với giá 70 triệu đồng. Hai bên tiến hành giao tiền tại nhà vợ chồng anh T, có sự chứng kiến của anh V và anh V là người nhận tiền. Vợ chồng anh T có mời anh T1 và anh H là cán bộ địa chính xã B đến để giao đất cho vợ chồng anh L. Toàn bộ thủ tục chuyển nhượng do anh V và vợ chồng anh T

đứng lên làm, vợ chồng anh L chỉ ký vào giấy tờ. Hồ sơ chuyển nhượng gồm: Đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất, đơn xin tách thửa đất để chuyển nhượng cho anh L, chị L, biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất, đơn xin cấp GCNQSDĐ của vợ chồng anh L. Do không hiểu biết pháp luật nên anh L không biết việc chuyển nhượng phải làm hợp đồng và được công chứng mới hợp pháp. Sau khi nhận đất anh L đã sử dụng đất, đến năm 2013 thì xây nhà cấp 4 trên đất. Anh L thực hiện nộp thuế sử dụng đất hàng năm đầy đủ. Khi nhận chuyển nhượng anh L có biết đất của vợ chồng anh T đã được cấp GCNQSDĐ nhưng không biết vợ chồng anh T đã thế chấp cho ngân hàng để vay tiền. Anh L bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng .

Bị đơn anh Lê Văn V1 trình bày:

Ngày 19/4/2011, vợ chồng anh T, chị H có chuyển nhượng cho anh V1 91,5m^2 đất. Anh V1 trực tiếp giao tiền cho vợ chồng anh T tại nhà anh T, không có giấy biên nhận giao tiền. Hai bên có làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã B và được UBND xã xác nhận (các giấy tờ giống hồ sơ của anh L). Do điều kiện gia đình, anh V1 chưa nộp thuế chuyển nhượng với nhà nước nên chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng anh có nộp thuế sử dụng đất hàng năm. Sau khi nhận đất anh V1 đã xây tường bao và xây nhà cấp bốn trên đất. Trong quá trình anh V1 sử dụng đất, vợ chồng anh T có phá tường bao của anh và đã bị công an thành phố Hưng Yên xử phạt vi phạm hành chính. Khi nhận chuyển nhượng anh V1 biết đất của vợ chồng anh T đã đươc cấp GCNQSDĐ nhưng không biết vợ chồng anh T đã thế chấp vay tiền ngân hàng. Anh V1 khẳng định đất này là do anh nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh T nên bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu xử lý tài sản của ngân hàng.

Theo đơn khởi kiện của ngân hàng HTX Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên và các tài liệu khác, chị Nguyễn Thị Hồng M - người được ủy quyền tham gia tố tụng trình bầy:

Vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Ứng Thị H là khách hàng của ngân hàng từ năm 2004 đến nay. Vợ chồng anh T vay tiền của ngân hàng nhiều lần, mỗi lần vay đều có thời hạn 01 năm, khi đến hạn vợ chồng anh T đều trả đủ tiền nợ gốc và tiền lãi, sau đó lại làm thủ tục vay tiếp. Tất cả các lần vay, vợ chồng anh T đều thế chấp quyền sử dụng 430m^2 đất và tài sản trên đất của vợ chồng anh T ở T, xã B, thành phố H để bảo đảm cho các khoản tiền vay. Lần vay cuối cùng của vợ chồng anh T là hợp đồng tín dụng số TC07000071/HĐTD ngày 21/8/2012, số tiền là 250 triệu đồng, thời hạn vay là 12 tháng. Đến khi hết hạn vay, mặc dù ngân hàng đã đôn đốc nhiều nhưng vợ chồng anh T không chịu thanh toán nợ gốc, lãi suất mới trả đến ngày 03/11/2013. Ngân hàng không biết việc vợ chồng anh T chuyển nhượng đất cho người khác, giấy CNQSDĐ của vợ chồng anh T liên tục thế chấp tại ngân hàng từ năm 2004 cho đến nay. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh T và chị H thanh toán số tiền nợ gốc là 250 triệu đồng và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 03/01/2013 cho đến khi thanh toán xong nợ, nếu anh

T và chị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án phát mại tài sản mà vợ chồng anh T đã thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án anh Lê Văn V1, Lê Văn L đã có đơn tố cáo vợ chồng anh T gửi Công an thành phố Hưng Yên với lý do vợ chồng anh T có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của anh L, anh V1 do đất đã thế chấp ở ngân hàng nhưng vẫn chuyển nhượng cho anh V1, anh L. Sau khi tiến hành điều tra, Công an TP Hưng Yên đã có quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 30 ngày 31/3/2015, xác định không đủ căn cứ làm rõ hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của anh T và chị H.

* Ngày 08/3/2016, Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên đã đưa vụ án ra xét xử (bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DSST) và đã quyết định:

1.Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng đất thổ cư) ngày 07/9/2007 giữa anh Nguyễn Văn T, chị Ứng Thị H và anh Nguyễn Văn V1.

2. Buộc anh Lê Văn L, chị Mai Thị L phải trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Ứng Thị H diện tích 91m^2 đất; anh Lê Văn V1 phải trả anh Nguyễn Văn T, chị Ứng Thị H diện tích 91m^2 đất đều nằm trên thửa số 159, tờ bản đồ số 5, bản đồ 299, đất thuộc thôn T, xã B, thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

3. Buộc anh Lê Văn L, chị Mai Thị L, anh Lê Văn V1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả đất cho anh Nguyễn Văn T, chị Ứng Thị H.

4. Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Ứng Thị H phải thanh toán cho ngân hàng HTX Việt Nam số tiền nợ gốc là 250.000.000đ tiền nợ gốc + 127.851.200đ tiền lãi (tạm tính đến ngày 08/3/2016). Tổng cộng là 377.851.200đ (ba trăm bẩy mươi bẩy triệu tám trăm năm mốt ngàn hai trăm đồng) và lãi xuất theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 08/01/2016 cho đến khi thanh toán xong nợ. Trong trường hợp anh T, chị H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng HTX Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản đã thế chấp là QSDĐ 430m^2 đất theo GCNQSDĐ số 4928580 do UBND huyện K, tỉnh Hưng Yên cấp ngày 22/5/2003 cho anh Nguyễn Văn T và công trình xây dựng trên đất để thu hồi nợ.

* Ngày 07/4/2016, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 01/2016/DSST ngày 08/3/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại Bản án số 27/2016/DS - PT ngày 18/9/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên đã quyết định: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DSST ngày 08/3/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*** <u>Ngày 14/11/2016, Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên tiến hành thụ lý lại vụ án.</u>**

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, do nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Ứng Thị H đã thanh toán hết số nợ cho Ngân hàng Hợp tác xã Việt Nam, chi nhánh Hưng Yên nên

Ngân hàng đã có đơn xin rút yêu cầu và Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Ngân hàng HTX Việt Nam trong vụ án dân sự số 01/2017/QĐST - DS ngày 13 tháng 2 năm 2017.

Nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Ứng Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, khẳng định chưa nhận được số tiền nào của anh Lê Văn V liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa hai bên nên đề nghị không giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu; không làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Lê Văn L và anh Lê Văn V1, chỉ làm hồ sơ tách thửa do anh Nguyễn Văn V1 yêu cầu với lý do để anh V có tiền trả cho vợ chồng anh T và đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Giấy chuyển nhượng đất thổ cư đã ký kết ngày 07/9/2007 giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn T và anh Lê Văn V. Tại Giấy chuyển nhượng đất thổ cư thể hiện diện tích chuyển nhượng là 180 m^2, nhưng đề nghị Tòa án căn cứ vào diện tích đất đo đạc thực tế mà công ty TNHH khảo sát và đo đạc bản đồ Hưng Yên đã đo là 179,8 m^2

- Hủy các giấy tờ mà vợ chồng anh Nguyễn Văn T đã ký liên quan đến việc tách thửa đất cho anh V1 và anh L, chị L.

- Buộc vợ chồng anh Lê Văn L, chị Mai Thị L và anh Lê Văn V1 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất, xây khi đất đang có tranh chấp để trả lại diện tích đất nêu trên cho vợ chồng nguyên đơn.

Sau đó thay đổi quan điểm, đề nghị Tòa án giải quyết không tháo dỡ công trình (02 ngôi nhà xây cấp 4, lợp Broximang) do anh Lê Văn V1, Lê Văn L và chị Mai Thị L xây dựng trái phép trên của vợ chồng anh T mà để tạo điều kiện thuận lợi cho hai bên, anh T và chị H sẽ sử dụng công trình đó và thanh toán tiền xây dựng cho anh V1 và vợ chồng anh L, nhưng đề nghị Tòa án tính lỗi của các bên do anh V1, vợ chồng anh L xây dựng khi đất đang có tranh chấp và Tòa án đang thụ lý giải quyết.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên đã nhiều lần triệu tập các bị đơn anh Lê Văn V; anh Lê Văn V1; anh Lê Văn L và chị Mai Thị L lên làm việc và mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bị đơn đều vắng mặt không lý do, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Vì vậy, Tòa án không thực hiện được việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các bên đương sự.

*Theo yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Ứng Thị H, ngày 07/3/2017, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản đang tranh chấp, qua đó xác định:

1. Phần diện tích đất ông Lê Văn V1 đang quản lý là: 91,4 m^2. Có tứ cận: Phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn T, dài: 18,69m; Phía Nam giáp phần đất anh Lê Văn L và chị Mai Thị L đang quản lý dài 17,99m; Phía Tây giáp đường bê tông dài 4,99m; Phía Đông giáp nhà ông H, dài 5 m.

Trên đất có một số tài sản là: 01 ngôi nhà xây cấp 4 có diện tích 21,3 m^2, xây bằng gạch babanh, tường 110, mái lợp Broximăng, chiều cao trung bình là 3,2 m; 01 lán giáp

nhà cấp 4 (sử dụng làm bếp) có diện tích là 6,4 $m^{2,}$ xây dựng gạch babanh, tường 110, mái lợp Broximăng, chiều cao trung bình là 2,5 m; 01 bức tường xây dài 11,85m, chiều cao cộng cả móng là 2m, bằng gạch babanh, tường xây 110; (Ngoài ra, còn có 01 cây nhãn đường kính 20 cm; 01 cây ổi đường kính 12 cm của gia đình anh Nguyễn Văn T trồng từ trước).

2. Phần diện tích đất anh Lê Văn L và chị Mai Thị L đang quản lý là: 88,4 m^2. Có tứ cận: Phía Bắc giáp diện tích nhà anh Lê Văn V1 đang quản lý (cũng là diện tích đất tranh chấp), dài 17,99m; Phía Nam giáp cổng nhà ông H, dài 16,03m + 01 m+ 0,22m + 0,25m; Phía Đông giáp nhà ông H, dài 5,58 m; Phía Tây giáp đường bê tông, dài 5,06 m.

Trên đất có một số tài sản là: 01 ngôi nhà cấp bốn, có diện tích 20,9 m^2, xây bằng gạch ba banh, tường 110, lợp mái Broximăng, chiều cao trung bình 3,2m; 01 bức tường: phần tường giáp nhà dài 4,26 m và phần tường không giáp nhà là 11,77m; chiều cao tường là 1,5 m (cả móng), xây bằng gạch chỉ đã cũ. (Đây là bức tường do vợ chồng anh Nguyễn Văn T xây dựng từ trước để phân định ranh giới với nhà hàng xóm)

*Tại Bản định giá tài sản ngày 07/3/2017, Hội định định giá xác định:

1. Đối với phần diện tích đất và tài sản trên đất do anh Lê Văn V1 quản lý có giá trị như sau: Đất có giá trị là 274.200.000 đồng.Tài sản trên đất, cụ thể như sau: 01 nhà cấp 4, diện tích 21,3 m^2 có giá 35.464.500 đồng; 01 lán cấp bốn có diện tích 6,4 m^2 có giá 4.966.400 đồng; 01 bức tường dài 11,85 m có giá 9.984.810 đồng; 01 cây nhãn có giá 3.750.000 đồng; 01 cây ổi có giá 120.000 đồng. *(trong đó cây nhãn và cây ổi là của gia đình anh T trồng trước đó).* Như vậy, tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 328.485.710 đồng.

2. Đối với phần diện tích đất và tài sản trên đất do anh Lê Văn L và chị Mai Thị L quản lý có giá trị như sau: Đất có giá trị là 265.200.000 đồng. Tài sản trên đất, cụ thể như sau: 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích là 20,9 m^2 có giá trị là: 34.798.500 đồng; 01 bức tường có chiều dài 4,26m(giáp nhà) và 11,77 m (không giáp nhà) có giá trị là 10.130.158 *(đây là bức tường của vợ chồng anh T xây trước đó làm ranh giới với nhà hàng xóm).* Như vậy, tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 310.128.658 đồng.

<u>Tại phiên tòa hôm nay</u>:

Bị đơn anh Lê Văn V; anh Lê Văn V1; anh Lê Văn L và chị Mai Thị L vẫn vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Văn T giữ nguyên quan điểm: đề nghị Tòa án hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư đề ngày 07/9/2007 và không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu vì anh V chưa thanh toán tiền cho vợ chồng anh T; việc anh V bán đất cho anh V1 và vợ chồng anh L, chị L với giá bao nhiêu tiền vợ chồng anh T không biết và không biết giữa anh V, anh V1 và vợ chồng anh L giao tiền cho nhau như thế nào; đồng thời khẳng định anh V1, vợ chồng anh L không đưa tiền cho vợ chồng anh T; giữa vợ chồng anh T không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh V1, vợ chồng anh L, chị L. Đề nghị Tòa án buộc anh V1, vợ chồng anh L, chị L phải trả lại đất cho vợ chồng

anh T. Đối với các công trình anh V1 và vợ chồng anh L, chị L xây dựng trái phép trên đất, để tạo điều kiện thuận lợi cho các bên, vợ chồng anh T đề nghị Tòa án giải quyết để vợ chồng anh T được sử dụng, vợ chồng anh T sẽ thanh toán cho anh V1, anh L và chị L bằng tiền nhưng đề nghị Tòa án tính lỗi của các bên. Chị H xác nhận vợ chồng chị cũng có lỗi trong việc để xảy ra tranh chấp và đề nghị Tòa án không xem xét, giải quyết đến cây nhãn và cây ổi nằm trên diện tích do anh V1 đang quản lý vì cây ổi đó của gia đình chị trồng từ trước, còn cây nhãn có từ thời của cụ vợ chồng anh chị để lại và không giải quyết bức tường nằm trên đất do vợ chồng anh Lê Văn L quản lý (gồm 01 bức giáp nhà và 01 bức không giáp nhà) vì đây là bức tường vợ chồng chị xây dựng từ trước để làm ranh giới giữa đất của vợ chồng chị với nhà hàng xóm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh T, chị H là Luật sư Nguyễn Hoàng V trình bày quan điểm: Giao dịch giữa vợ chồng anh T và anh V bản chất là thừa kế nghĩa vụ thanh toán tại Quỹ tín dụng về khoản vay của vợ chồng anh T, nhưng anh V đã không thực hiện nghĩa vụ của mình nên đây là hợp đồng có điều kiện nhưng bên nhận chuyển nhượng không trả tiền cho quỹ tín dụng nên hợp đồng này đang ở trạng thái và nếu hợp đồng vô hiệu thì vợ chồng anh T cũng không có lỗi trong việc làm hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, đề nghị HĐXX hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 07/9/2007 và tuyên giao dịch vô hiệu. Buộc anh V phải trả lại đất cho vợ chồng anh T. Hủy giấy tờ là hồ sơ tách thửa để chuyển nhượng mà vợ chồng anh T đã ký cho vợ chồng anh L và anh V1. Buộc vợ chồng anh L và anh V1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trả lại đất cho vợ chồng anh T.

Đại diện VKSND thành phố Hưng Yên phát biểu quan điểm: Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX đã thực hiện đúng quy định trong việc xét xử, điều hành phiên tòa theo quy định tại điều 239, 243, 247, 247.. BLTTDS; Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định tại các điều 51, 239 BLTTDS; Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại điều 70,71, 227 BLTTDS; Bị đơn thực hiện không đúng quy định tại các điều 70,72 BLTTDS trong suốt quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án bị đơn đều vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Về đường lối giải quyết: Quan hệ pháp luật cần giải quyết là " tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và đòi quyền sử dụng đất", đối với " tranh chấp Hợp đồng tín dụng" do vợ chồng anh Nguyễn Văn T đã thanh toán xong cho Ngân Hàng HTX Việt Nam nên Tòa án đã ban hành quyết định đình chỉ giải quyết. Do vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án cần giải quyết là " tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và đòi quyền sử dụng đất" và đề nghị HĐXX áp dụng: Điều 401, 402, 403, 404, 405, 410, 429, 449, 348, 256 Bộ luật dân sự 2005; điều 357; 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 26, 35, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Pháp lệnh án lệ phí Tòa án để tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Ứng Thị H tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2007 giữa anh T, chị H và anh V. Căn cứ vào công văn số 01/2017/CV – TA, ngày 22/4/2017 của Tòa án tối cao, đề nghị HĐXX không giải quyết hậu quả của việc hủy

hợp đồng do nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết, các bị đơn đều không hợp tác trong quá trình Tòa án triệu tập lên làm việc, không có ý kiến trả lời về việc có yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý, nên xác định là không có yêu cầu. Buộc vợ chồng anh L phải trả lại cho vợ chồng anh T diện tích đất là 88,4m^2; anh V1 phải trả cho vợ chồng anh T, chị H diện tích đất là 91,4m^2. Giao 01 ngôi nhà xây cấp 4 có diện tích 21,3 m^2, xây bằng gạch babanh, tường 110, mái lợp Broximăng; 01 lán giáp nhà cấp 4 (sử dụng làm bếp) có diện tích là 6,4 m^{2,} xây dựng gạch babanh, tường 110, mái lợp Broximăng; 01 bức tường xây dài 11,85m, bằng gạch babanh, tường xây 110 do anh Lê Văn V1 xây dựng và 01 ngôi nhà cấp bốn, có diện tích 20,9 m^2, xây bằng gạch ba banh, tường 110, lợp mái Broximăng; 01 bức tường giáp nhà dài 4,26 m; 01 bức tường không giáp nhà dài 11,77m do vợ chồng anh Lê Văn L và chị Mai Thị L xây dựng cho vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Văn T sử dụng. Vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho anh Lê Văn V1 và vợ chồng anh Lê Văn L số tiền sau khi đã trừ đi lỗi của các bên (lỗi của vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Văn T 60%; lỗi của vợ chồng anh Lê Văn L và anh Lê Văn V1 40%), cụ thể là: vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Văn T phải trả cho anh Lê Văn V1 số tiền là 30.249.426 đồng và trả cho vợ chồng anh Lê Văn L số tiền là 20.879.100 đồng. Về án phí: nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

Về tố tụng: Ngày 27/10/2013, anh Nguyễn Văn T và chị Ứng Thị H làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng thổ cư đất đã ký kết với anh Lê Văn V ngày 07/9/2007, do anh V không thực hiện việc thanh toán tiền theo đúng thỏa thuận khi chuyển nhượng và yêu cầu anh Lê Văn V1, anh Lê Văn L và chị Mai Thị L phải tháo bỏ công trình xây dựng trái phép trên đất để trả lại phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh Lê Văn V theo Giấy chuyển nhượng nêu trên. Diện tích đất vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Ứng Thị H chuyển nhượng cho anh Lê Văn V là một phần diện tích đất nằm trong tổng diện tích 430 m^2 đất tại thôn T, xã B, thành phố H, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4928580, do chủ tịch UBND huyện K cấp ngày 22 tháng 5 năm 2003 mang tên anh Nguyễn Văn T, vì vậy vợ chồng anh Nguyễn Văn T là chủ sử dụng hợp pháp. Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên đã tiến hành thụ lý và xác định quan hệ cần giải quyết là tranh chấp " hợp đồng chuyển nhượng; đòi quyền sử dụng đất" là đúng quy định tại điều 26, điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án Ngân hàng HTX Việt Nam có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Văn T phải trả Ngân hàng số tiền gốc là 250.000.000 đồng cùng toàn bộ số tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, nếu vợ chồng anh Nguyễn Văn T không trả được thì đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng mảnh đất nêu trên nên Tòa án đã xác định thêm quan hệ pháp luật cần phải giải quyết " tranh chấp hợp đồng tín dụng". Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng anh

Nguyễn Văn T đã trả hết nợ cho Ngân hàng HTX Việt Nam, chi nhánh Hưng Yên nên Ngân hàng đã làm đơn xin rút yêu cầu, Tòa án đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Ngân hàng HTX Việt Nam. Vì vậy, quan hệ tranh chấp phải giải quyết trong vụ án này là tranh chấp " hợp đồng chuyển nhượng; đòi quyền sử dụng đất".

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu các bên xuất trình, trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ tại phiên tòa, thì thấy:

Đối với yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng đất thổ cư đề ngày 07/9/2007: Vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Ứng Thị H đều khẳng định có chuyển nhượng cho anh Lê Văn V 01 phần diện tích đất trong tổng số diện tích đất vợ chồng anh Nguyễn Văn T đang sử dụng nêu trên, nhưng anh Lê Văn V không thừa nhận, anh V cho rằng Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 07/9/2007 chỉ là giấy tờ để làm tin khi vợ chồng anh Nguyễn Văn T nhờ anh vay tiền hộ, thực chất không có việc chuyển nhượng đất. Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được xem xét công khai tại phiên tòa, thì thấy lời khai của anh V không có căn cứ, bởi lẽ: anh V không xuất trình được giấy tờ chứng minh vợ chồng anh T vay tiền anh V; Mặt khác, việc chuyển nhượng giữa các bên tại thời điểm đó còn có người làm chứng là ông Lê Xuân Ch xác nhận: ông Ch được anh T, chị H và anh V mời đến nhà để chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T và anh V với tư cách là trưởng thôn tại nhà anh T, ông Ch đã ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 07/9/2007, theo đó các bên chuyển nhượng đất cho nhau với giá 140.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng không thấy các bên giao tiền cho nhau (BL 277); Chị Nguyễn Thị Th tại thời điểm còn là vợ của anh V xác nhận: lúc chưa ly hôn với anh V, có nghe anh V nói chuyện anh V mua đất của vợ chồng anh T, do vợ chồng anh Nguyễn Văn T vay tiền của Quỹ tín dụng không trả được tiền nên bán một phần diện tích đất cho anh V, anh V sẽ đứng ra trả nợ cho Quỹ tín dụng, sau đó chị nghe anh V nói đã bán đất cho anh V1 và anh L (BL 123, 124); Đồng thời, căn cứ vào các tài liệu do Ngân hàng HTX Việt Nam, chi nhánh Hưng Yên cung cấp là các bản lịch sử trả nợ khách hàng, thể hiện: ngày 04/9/2007, vợ chồng anh T đã trả nợ cho Ngân hàng 80.000.000 đồng (thực chất là đáo nợ ngân hàng), sau đó ngày 07/9/2007, vợ chồng anh T lại tiếp tục vay Ngân hàng 80.000.000 đồng (BL 217, 205). Vì vậy, lời khai của anh V cho rằng anh vay hộ tiền vợ chồng anh T để đáo nợ Ngân hàng vào ngày 07/9/2007 là không có căn cứ; Ngoài ra, bản thân anh V còn thừa nhận vợ chồng anh T, chị H đã vay Ngân hàng để cho anh V vay với tổng số tiền là 250.000.000 đồng, hàng tháng anh V là người trả lãi ngân hàng, đến nay anh V vẫn chưa trả cho vợ chồng anh T, chị H số tiền nêu trên.

Từ những phân tích nêu trên, xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Ứng Thị H và anh Lê Văn V là có thật. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư đề ngày 07/9/2007 bản chất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư có ghi tên anh Lê Văn V và vợ chị Nguyễn Thị Th (thời điểm chưa ly hôn), nhưng chị Th không ký vào giấy chuyển nhượng này. Qua xác minh làm rõ cả anh V và chị Th

đều xác định chị Th không có liên quan đến việc mua bán đất giữa anh V và vợ chồng anh T, nên có đủ căn cứ xác định chị Nguyễn Thị Th không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Xét tính hợp pháp của Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 07/9/2007, thì thấy:

Về hình thức: không đúng quy định của pháp luật, các bên mới chỉ ký vào hợp đồng, có người làm chứng xác nhận nhưng chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003.

Về nội dung: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện khi Giấy tờ đăng ký quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất các bên chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo khoản vay nợ khác.

Vì vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm cả về hình thức và nội dung nên cần chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Ứng Thị H; người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, cũng như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hưng Yên tại phiên tòa.

Đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy Hợp đồng dân sự: Căn cứ vào các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, HĐXX thấy: chưa có căn cứ xác định anh Lê Văn V đã thanh toán tiền cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T vì bản thân anh V không thừa nhận việc anh mua đất của vợ chồng anh T; cũng như không có các căn cứ chứng minh anh V1 và vợ chồng anh L giao tiền cho anh V hay cho vợ chồng anh T, chị H. Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án nhiều lần triệu tập anh V, anh V1 và vợ chồng anh L, chị L lên làm việc nhưng anh V, anh V1 và vợ chồng anh L đều không lên, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Tòa án đã ban hành công văn số 01/2017/CV - TA ngày 22/4/2017, trong đó giải thích rõ hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định Bộ luật sự và yêu cầu anh V, cũng như anh V1, vợ chồng anh L phải có ý kiến trả lời, cũng như có yêu cầu Tòa án giải quyết như thế nào nhưng anh V, anh V1 và vợ chồng anh L vẫn không có ý kiến phản hồi lại. Tại phiên tòa hôm nay, anh Lê Văn V, anh Lê Văn V1 và vợ chồng anh L vẫn vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên cần xác định là anh V, anh V1 và vợ chồng anh L không có yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, căn cứ vào công văn số 01/2017 ngày 07/4/2017, giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ của Tòa án nhân dân tối cao, HĐXX không xem xét, giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu có đủ căn cứ theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy các giấy tờ liên quan đến việc tách thửa đất và buộc vợ chồng anh Lê Văn L, chị Mai Thị L và anh Lê Văn V1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trả lại đất cho nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Ứng Thị H:

Quá trình giải quyết vụ án anh Lê Văn V1 và vợ chồng anh Lê Văn L xuất trình các tài liệu là 02 hồ sơ tách thửa có chữ ký của vợ chồng anh Nguyễn Văn T, anh Lê Văn V1

và anh Lê Văn L để làm căn cứ chứng minh việc giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn T có chuyển nhượng đất cho anh Lê Văn V1 và vợ chồng anh Lê Văn L, thì thấy: đây chỉ là hồ sơ tách thửa của vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Ứng Thị H, là một trong những thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Qua xác minh tại UBND xã B cung cấp: Theo sổ theo dõi biến động của xã B không thể hiện việc vợ chồng anh Nguyễn Văn T chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho ai. Vợ chồng anh Nguyễn Văn T mới chỉ làm hồ sơ xin tách thửa để chuyển nhượng cho anh V1 và anh L, chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 275 - 276). Ngoài ra, Tòa án tiến hành xác minh một số người làm chứng như: Anh Lê Quang H, là cán bộ địa chính xã cung cấp: Theo sự phân công, anh xuống nhà vợ chồng anh Nguyễn Văn T để tiến hành xác minh hiện trạng thửa đất của vợ chồng anh Nguyễn Văn T xin tách thửa để chuyển nhượng cho anh V1 và anh L, sau đó các bên có làm thủ tục chuyển nhượng hay không thì anh không nắm được (BL 278 - 279). Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, như lời khai của anh Lê Văn L ngày 26/12/2013 (BL116): " Hai bên tiến hành giao nhận tiền tại nhà T và H, có anh V tham gia và anh V là người nhận tiền...Do không biết quy định của pháp luật nên không biết và không có ai hướng dẫn để làm hợp động chuyển nhượng qua phòng công chứng..". Tại cơ quan điều tra anh Lê Văn L khai: "..Tôi và ông Vang mua đất của của vợ chồng ông T là do ông V mối lái, ông V nói đưa tiền cho ông V, ông V sẽ làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng chính chủ sang tên cho chúng tôi chứ chúng tôi không biết ông V giao dịch với vợ chồng ông T như thế nào..". Ông Hoàng Văn T là cán bộ địa chính tại giai đoạn đó khai: "..anh V là người đến nộp hồ sơ, sau khi xác nhận xong ông T trả lại giấy tờ cho anh V" (BL 360); anh Lê Văn V1 khai: " khi giao dịch mua đất, làm việc trực tiếp với vợ chồng anh T, đã giao đủ tiền cho vợ chồng anh T 70 triệu, không có biên nhận tiền.." (BL 238 – 239); anh V1 và vợ chồng anh L không xuất trình được các tài liệu chứng minh đã giao tiền cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T.

Từ những căn cứ nêu trên, có đủ căn cứ xác định giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn T và anh Lê Văn V1 cùng vợ chồng anh Lê Văn L chưa cùng nhau thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bản chất của sự việc là do khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh T, anh Lê Văn V đã bán lại diện tích đất đó cho anh Lê Văn V1 và vợ chồng anh Lê Văn L. Khi chuyển nhượng, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Nguyễn Văn T vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng nên các bên đã không làm đúng thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T và anh Lê Văn V vô hiệu như đã phân tích nêu trên, đồng thời giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn T và anh Lê Văn V1 cùng vợ chồng anh Lê Văn L cũng chưa làm cùng nhau ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên 02 hồ sơ tách thửa đất của vợ chồng anh Nguyễn Văn T và anh Lê Văn V1 cùng vợ chồng anh Lê Văn L mà các bên vẫn giữ, mới chỉ có xác nhận của UNBD xã B, chưa nộp cho cơ quan hành chính có thẩm quyền tách thửa để thẩm tra và

hoàn thiện thủ tục tách thửa nên không có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, căn cứ vào các quy định của pháp luật Tòa án không có thẩm quyền hủy hồ sơ tách thửa, nên vợ chồng anh Nguyễn Văn T có quyền đến cơ quan đã xác nhận cung cấp lại thông tin để có những điều chỉnh phù hợp. Vì vậy, Tòa án không xem xét việc hủy hồ sơ tách thửa nhưng với những phân tích nêu trên thì yêu cầu của nguyên đơn anh T, chị H về việc buộc anh Lê Văn V1 và vợ chồng anh Lê Văn L, chị Mai Thị L phải trả lại đất là có căn cứ, bởi lẽ:

Trong khi các bên đang có tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên, thì anh Lê Văn V1 và vợ chồng anh Lê Văn L thì đã cho người đến xây dựng công trình trên đất số tài sản như sau. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:

1. Phần diện tích đất ông Lê Văn V1 đang quản lý là 91,4 m^2. Trên đất có một số tài sản là: 01 ngôi nhà xây cấp 4 có diện tích 21,3 m^2; 01 lán giáp nhà cấp 4 (sử dụng làm bếp) có diện tích là 6,4 m^2; 01 bức tường xây dài 11,85m.(Ngoài ra, trên đất còn có 01 cây nhãn đường kính 20 cm; 01 cây ổi đường kính 12 cm của gia đình anh T trồng từ trước).

Theo kết quả định giá tài sản thì công trình do anh V1 xây dựng có giá trị: Đất có giá trị là 274.200.000 đồng. Tài sản trên đất là 50.415.710 đồng (đã trừ đi cây nhãn và cây ổi của vợ chồng anh T trồng trước đó). Tổng giá trị nhà và đất là 324.615.710 đồng.

2. Phần diện tích đất anh Lê Văn L và chị Mai Thị L đang quản lý là 88,4 m^2. Trên đất có tài sản do anh L, chị L xây dựng là: 01 ngôi nhà cấp bốn, có diện tích 20,9 m^2. Theo kết quả định giá tài sản thì: Đất có giá trị là 265.200.000 đồng và ngôi nhà cấp 4 có giá trị là 34.798.500 đồng. Tổng giá trị nhà và đất là 299.998.500 đồng. (đã trừ bức tường do vợ chồng anh Nguyễn Văn T xây dựng trước đó).

Qua xác minh làm rõ: Việc xây dựng số tài sản nêu trên của anh Lê Văn V1 và vợ chồng anh Lê Văn L là không đúng quy định, xây dựng không xin phép cơ quan có thẩm quyền và xây trên đất đang có tranh chấp, chưa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng anh Nguyễn Văn T đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Lê Văn V1 và vợ chồng anh Lê Văn L phải tháo dỡ công trình trả lại đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T. Sau đó, vợ chồng anh Nguyễn Văn T thay đổi quan điểm và tại phiên tòa hôm nay đều đề nghị Tòa án không buộc anh V1 và vợ chồng anh L phải tháo dỡ các công trình nêu trên mà để cho vợ chồng anh T sử dụng, vợ chồng anh T có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho anh V1 và vợ chồng anh L, nhưng đề nghị Tòa án tính lỗi của các bên.

Xét thấy, yêu cầu này của vợ chồng anh Nguyễn Văn T là có căn cứ, bởi vì: Trong sự việc này anh V1, vợ chồng anh L và vợ chồng anh T đều có lỗi. Đánh giá mức độ lỗi của các bên, HĐXX thấy: Đối với vợ chồng anh Nguyễn Văn T không làm đúng thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã làm hồ sơ tách thửa nên đã dẫn đến hậu quả làm các bên tranh chấp lẫn nhau. Còn

anh V1 và vợ chồng anh L xây dựng các công trình nêu trên khi đất đang có tranh chấp, chưa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, chưa được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng. Từ những phân tích trên, thể hiện lỗi của vợ chồng anh T, chị H nhiều hơn lỗi của anh V1 và vợ chồng anh L, vì nếu như vợ chồng anh T không làm hồ sơ tách thửa đất cho anh V1, vợ chồng anh L thì không xảy ra tranh chấp như ngày hôm nay, nên vợ chồng anh T phải chịu 60%, anh V1 và vợ chồng anh L chịu 40%.

Để tạo điều kiện thuận lợi khi thi hành án và đảm bảo quyền lợi của các bên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn T và anh Lê Văn V bị hủy nên các giấy tờ liên quan đến việc tách thửa của vợ chồng anh T và anh V1 cùng vợ chồng anh L không có giá trị pháp lý, nên HĐXX thấy yêu cầu nêu trên của vợ chồng anh Nguyễn Văn T có lợi hơn đối với anh Lê Văn V1 và vợ chồng anh Lê Văn L nếu như phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất trả lại toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T nên cần chấp nhận yêu cầu của vợ chồng anh T, giao các tài sản đã nêu ở trên do anh Lê Văn V1 và vợ chồng anh Lê Văn L xây dựng trên đất vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh Nguyễn Văn T cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T sử dụng, vợ chồng anh Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm thanh toán bằng tiền cho vợ chồng anh L và anh V1, trên cơ sở trừ đi lỗi của các bên như đã phân tích ở trên.

Trên cơ sở kết quả định giá, sau khi trừ đi cây nhãn, cây ổi nằm trên diện tích anh Lê Văn V1 quản lý và bức tường(bao gồm phân tường giáp nhà và không giáp nhà) nằm trên diện tích vợ chồng anh Lê Văn L quản lý (do vợ chồng anh T trồng và xây dựng từ trước) thì vợ chồng anh Nguyễn Văn T phải trả anh Lê Văn V1 và anh Lê Văn L số tiền cụ thể như sau:

- Trả anh Lê Văn V1 số tiền: 50.415.710 đồng x 60% lỗi nên số tiền thực tế vợ chồng anh T phải trả cho anh Lê Văn V1 là 30.249.426 đồng.

- Trả vợ chồng anh Lê Văn L, chị Mai Thị L số tiền là 34.789.500 đồng x 60% lỗi nên thực tế vợ chồng anh Nguyễn Văn T phải trả cho vợ chồng anh L số tiền là 20.873.700 đồng.

Về chi phí liên quan đến việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, do vợ chồng anh Nguyễn Văn T tự nguyện chịu các chi phí nêu trên nên HĐXX không xem xét.

Về án phí: Vụ án thụ lý trước ngày 01/01/2017 nên áp dụng Pháp lệnh về án, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 01/2012/HĐTP hướng dẫn thi hành Pháp lệnh án lệ phí Tòa án để tính án phí đối với các đương sự. Do yêu cầu của vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Ứng Thị H được chấp nhận nên anh Lê Văn V, anh Lê Văn V1 và vợ chồng anh Lê Văn L phải chịu án phí dân sự. Ngoài ra, vợ chồng anh Nguyễn Văn T còn phải chịu án phí dân sự trên tổng số tiền phải trả cho anh V1 và vợ chồng anh L. Cụ thể như sau:

- Anh Lê Văn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch .

- Anh Lê Văn V1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản là: Đất 274.200.000 đồng. Tài sản trên đất là 50.415.710 x 40% lỗi, còn lại là 20.166.284 đồng. Anh V1 phải chịu án phí trên tổng số tiền là 294.366.284.

- Vợ chồng anh Lê Văn L, chị Mai Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản là: Đất có giá trị là 265.200.000 đồng. Tài sản trên đất là 34.789.500 đồng x 40% lỗi, còn lại là 13.915.800 đồng. Anh L, chị L phải chịu án phí trên tổng số tiền là 279.115.800 đồng ..

- Vợ chồng anh T, chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải trả cho anh V1 và vợ chồng anh L, chị L.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng: Điều 401, 402, 403, 404, 405, 410, 429, 449, 348, 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357; 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 26, 35, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Pháp lệnh án lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Văn T và Ứng Thị H về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng và đòi quyền sử dụng đất"**:**

1. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 07/9/2007) giữa nguyên đơn Nguyễn Văn T, chị Ứng Thị H và bị đơn Lê Văn V.

2. Buộc vợ chồng bị đơn Lê Văn L và Mai Thị L phải trả cho nguyên đơn Nguyễn Văn T, Ứng Thị H diện tích 88,4 m2, thuộc tờ bản đồ số 5, thửa đất 159 tại thôn T, xã B, thành phố H, tỉnh Hưng Yên (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4928580, do chủ tịch UBND huyện K cấp ngày 22 tháng 5 năm 2003 mang tên anh Nguyễn Văn T). Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp diện tích đất tranh chấp do anh Lê Văn V1 đang quản lý dài 17,99m; Phía Nam giáp cổng nhà ông Hải dài 4,26 m+ 11,77m + 1m+ 0,22m +0,25 m; Phía Đông giáp nhà ông Hải dài 4,58 m; Phía Tây giáp đường bê tông dài 5,06 m. Giao quyền sử dụng toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Văn T và Ứng Thị H sử dụng gồm: 01 ngôi nhà cấp bốn, có diện tích 20,9 m^2, ký hiệu G1- B. *(đất và nhà có sơ đồ kèm theo).*

3. Buộc Bị đơn Lê Văn V1 phải trả cho vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Văn T, Ứng Thị H diện tích 91,4 m2 đất thuộc tờ bản đồ số 5, thửa đất 159 tại thôn T, xã B, thành phố H, tỉnh Hưng Yên (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4928580, do chủ tịch UBND huyện K cấp ngày 22 tháng 5 năm 2003 mang tên anh Nguyễn Văn T). Đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn T dài 18,69 m; Phía Nam giáp phần đất tranh chấp do anh Lê Văn L và chị Mai Thị L đang quản lý dài 17,99 m; Phía Tây giáp đường bê tông dài 4,99m; Phía Đông giáp nhà ông Hải dài 5m. Giao quyền sử dụng toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Văn T và Ứng Thị H sử dụng gồm: 01 ngôi nhà xây cấp 4, ký hiệu G1 - A có diện tích 21,3 m^2; 01 lán giáp nhà cấp 4 (sử

dụng làm bếp) có diện tích là 6,4 m^2; 01 bức tường xây dài 11,85m. *(nhà và đất có sơ đồ kèm theo)*

- Vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Văn T và Ứng Thị H phải trả cho anh Lê Văn V1 số tiền là 30.249.426 đồng; vợ chồng anh Lê Văn L số tiền là 20.873.700 đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn thi hành án hợp pháp, cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải chịu lãi suất tương ứng với số tiền, thời hạn chậm thi hành quy định tại Điều 357 BLDS.

4.Về hậu quả của việc hủy hợp đồng: áp dụng công văn số 01/2017 ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, HĐXX không xem xét, giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có đầy đủ căn cứ theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí:

- Anh Lê Văn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 200.000 đồng.
- Anh Lê Văn V1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.718.314 đồng.
- Vợ chồng anh Lê Văn L, chị Mai Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.955.790 đồng.
- Vợ chồng anh T, chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.556.156 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.750.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 002048 ngày 28/10/2013 của Chi cục thi hành án thành phố Hưng Yên. Hoàn trả cho vợ chồng nguyên đơn Nguyễn Văn T số tiền thừa là 4.193.844 đồng.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

T.M HĐXX SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa

Đào Thúy Hà

Nơi nhận.
- *VKSND thành phố Hưng Yên.*
- *Chi cục THADS T.P Hưng Yên.*
- *Phòng nghiệp vụ & THA, Tòa án tỉnh Hưng Yên.*
- *Các đương sự.*
- *Lưu HS.*