

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BÌNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số:08/2022/DS-ST

Ngày: 11-02-2022.

V/v Hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà LY Thị Bích Thor

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hoàng Minh

2. Bà Nguyễn Thị Diễm Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Thông – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 01 và ngày 11 tháng 02 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 03 năm 2020 về “*Tranh chấp dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 128/2021/QĐXX-ST ngày 13 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1961.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm: 1977;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị X, sinh năm: 1937;

2. Ông Lê Văn T, sinh năm: 1940;

3. Bà Trần Thị C, sinh năm: 1950;

4. Ông Lưu Văn B, sinh năm: 1964;

Cùng nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Châu Văn H, sinh năm: 1946;

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1965;

3. Ông Trần Hùng C, sinh năm: 1971

Cùng nơi cư trú: huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyên đơn bà X có mặt, bị đơn ông Y có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T có mặt, ông B, bà X, bà C vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; Người làm chứng ông H, ông Đ, ông C vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/3/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/9/2020 của bà Nguyễn Thị X, bản khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X trình bày: Vào năm 1999 thì bà X có thỏa thuận miệng với mẹ là Lê Thị X và em trai là Nguyễn Văn Y nhận chuyển nhượng phần đất không biết số thửa, diện tích là 450m²(L), tọa lạc xã Tân Thạnh, huyện Thanh Bình, với giá chuyển nhượng là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nguồn gốc đất là của ông ngoại tên Lê Văn Bút để lại cho mẹ Lê Thị X. Bà X đã giao đủ số tiền 10.000.000đ cho bà X, bà X, ông Y đã giao đủ diện tích đất 450m² có đo đạc, cắm ranh đất. Vị trí đất bà X nhận chuyển nhượng của bà X, căn cứ theo Sơ đồ và Biên bản thẩm định ngày 19/5/2020 của Tòa án huyện, thuộc một phần thửa 178, tờ bản đồ số 20, diện tích 2403,8m²(L), đất tọa lạc tại xã Tân Thạnh, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH 00318 ngày 16/12/2015 cho hộ bà Trần Thị C, diện tích là: 404.3m² và thửa 245 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, diện tích là: 53.1m² (Trên phần đất có 07 cây bạch đàn đường kính 30cm; 01 ngôi nhà mồ diện tích 6.25m²). Tổng diện tích là 457.4m².

Bà X, ông Y đã giao đủ diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 450m², bà X sử dụng đất vào năm 1999, để trồng lúa đến năm 2000 ông Võ Văn Kịch (chồng bà X chết) nên bà X không canh tác nữa. Năm 2003-2004 bà X đem hài cốt của ông Kịch về phần đất nhận chuyển nhượng từ bà X nêu trên để chôn cất, năm 2015 làm nhà mồ như hiện nay, từ năm 2000 đến nay thì bà X không có canh tác hay sử dụng đất nhận chuyển nhượng nêu trên.

Đến năm 2019 thì bà X mới phát hiện ông Y lấy phần đất đã chuyển nhượng cho bà X diện tích 450m² chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị C và bà C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thửa 178, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.403, 8m², được UBND huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận ngày 16/12/2015 cho hộ bà Trần Thị C. Nguồn gốc đất thửa 178 là của bà Lê Thị X chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mỹ Hằng, sau đó bà Hằng mới chuyển nhượng lại cho ông Chín T và ông Chín T để cho vợ là Trần Thị C đứng tên QSD đất, trong phần thửa 178 có diện tích 350m² bà X thỏa thuận chuyển nhượng cho bà X vào năm 1999. Bà X yêu cầu bà C trả lại diện tích đất 450m² nêu trên cho bà X, nhưng bà C chỉ thỏa thuận trả lại cho bà X diện tích 100m² (có nhà mồ), căn cứ theo Tờ sử dụng đất ngày 14/6/2019, còn lại diện tích 350m² bà C không trả lại.

Đối với diện tích 100m² đất bà C thỏa thuận giao QSD đất cho bà X, căn cứ

Tờ sử dụng đất vào ngày 14/6/2019, bà X đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 75m² cho bà C, căn cứ Tờ bán đất dư ngày 08/8/2020, với giá là 9.000.000đ (*Chín triệu đồng*). Hiện nay còn lại 25m² là phần đất nhà mồ của chồng bà X, bà X đã nhận đủ tiền của bà C giao, do đất bà C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nên không có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà chỉ làm giấy tay bán đất dư giao cho bà C.

Nay bà Nguyễn Thị X yêu cầu Tòa án tuyên bố tờ Hợp đồng bán đất ngày 02/5/2008 giữa X, bà X, ông Y vô hiệu 01 phần đối với diện tích đất 350m² và yêu cầu bà X, ông Y có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, với số tiền là 42.00.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*). Đối với diện tích 100m² (có nhà mồ) bà X cũng đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C diện tích 75m², hiện nay chỉ còn lại diện tích 25m², bà X không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn Y trình bày:* Ông Y là con ruột của bà X và là em ruột của bà X, ông Y không có mua bán hay chuyển nhượng đất với bà X, vào năm 1999 bà X có thỏa thuận với bà X chuyển nhượng cho bà X phần đất diện tích 450m², tọa lạc xã Tân Thạnh, nguồn gốc đất là của ông ngoại để lại cho bà X, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá đất chuyển nhượng bao nhiêu thì ông Y không biết, việc chuyển nhượng đất do bà X và bà X thỏa thuận, bà X nhận tiền của bà X, ông Y không có nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà X. Tờ Hợp đồng bán đất ngày 02/5/2008 theo ông Y được biết thì bà X có lặn tay vào tờ bán đất này, nhưng ông Y không có lặn tay hay ký tên vào tờ bán đất này, do đất này là của bà X.

Năm 1999 khi bà X giao tiền chuyển nhượng đất cho bà X, bà X có đo đạc, xuống trụ đá giao đủ diện tích 450m² cho bà X sử dụng để trồng lúa và làm giấy tay cho bà X, ông Y có ký tên vào Tờ bán đất năm 1999, còn Tờ bán đất năm 2008 ông Y không có ký. Vị trí đất mà bà X chuyển nhượng cho bà X hiện nay không phải như lời trình bày của bà X thuộc một phần thửa 178 do bà Trần Thị C đứng tên QSD đất mà vị trí đất chuyển nhượng cho bà X là phần đất ông Lưu Văn B đang canh tác sử dụng. Nguồn gốc đất của ông B đang canh tác là ông B nhận chuyển nhượng đất từ bà X và bà X giao luôn phần đất nhận chuyển nhượng từ bà X cho ông B, chỉ còn chừa lại phần đất làm nhà mồ như hiện nay. Nguồn gốc đất thửa 178 của bà C đứng tên là của bà Lê Thị X chuyển cho bà Mỹ Hằng, bà Mỹ Hằng mới chuyển cho bà C, khi bà C đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đăng ký luôn phần đất làm nhà mồ (của bà X nhận chuyển nhượng của bà X) diện tích là 100m², bà C đã đồng ý giao trả lại diện tích 100m² này cho bà X rồi. Bà X dời mộ của chồng bà X về phần đất nhận chuyển nhượng của bà X vào năm 2000, đến ngày 17/2/2015 thì xây dựng nhà mồ như hiện nay.

Nay ông Nguyễn Văn Y không thống nhất theo yêu cầu của bà X phải bồi thường thiệt hại do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 350m² với số tiền là 25.000.000đ, do đất này bà X nhận chuyển nhượng từ bà X và giao tiền cho bà X, bà X đã giao đất cho bà X xong và bà X canh tác từ năm 1999, việc sử dụng diện tích đủ hay thiếu là do bà X tự chịu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X trình bày:* Bà là mẹ ruột của bà X, ông Y, do thời gian lâu quá không nhớ rõ chỉ nhớ trước đây có bán một phần đất cho bà X và có nhận tiền của bà X, nhưng không nhớ diện tích bán và số tiền đã nhận của bà X. Bà không nhớ là có kY tên vào Tờ bán đất ngày 02/5/2008, do khi bán đất đã giao đất cho bà X quản lý, sử dụng và đã nhận tiền đủ của bà X. Nay bà X không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T, bà Trần Thị C trình bày:* Nguồn gốc đất thửa 178, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.403,8m²(L), tọa lạc ấp Trung, xã Tân Thạnh, là của bà Lê Thị X (mẹ ruột của bà X và ông Y). Sau khi chuyển vụ đất này được lấy cấp cho một người không biết tên, người nhận đất của bà X đã thỏa thuận bồi thường cho bà X xong, người nhận đất của bà X chuyển nhượng đất lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ Hằng (hiện nay bà Hằng đã chết). Vào ngày 20/3/2002 vợ chồng ông T, bà C nhận chuyển nhượng diện tích 2.168m² đất từ bà Hằng, với giá là 30 chỉ 35 vàng 24kra, có làm tờ giấy viết tay. Bà Hằng làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích nêu trên cho hộ gia đình của ông T, bà C, được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 178, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.403, 8m²(L), tọa lạc ấp Trung, xã Tân Thạnh, vào ngày 16/12/2015 cho hộ bà Trần Thị C.

Phần đất ông T, bà C nhận chuyển nhượng từ bà Hằng diện tích là 2.168m², nhưng giấy chứng nhận QSD đất cấp lại là 2.403,8m², dư diện tích 235,8m². Đối với phần đất dư diện tích 235,8m², vào ngày 14/6/2019 ông Y và bà X là chị em ruột nên hai ông bà thỏa thuận chia phần diện tích đất dư này làm hai, bà X nhận diện tích là 100m², có khu nhà mồ của chồng bà X, có làm Tờ sử dụng đất ngày 14/6/2019 bà C đồng ý giao lại diện tích đất 100m² cho bà Nguyễn Thị X sử dụng đất. Còn diện tích 135m² giao cho ông Y, ngày 14/6/2019 ông Y đồng ý chuyển nhượng lại diện tích đất 135m² cho vợ chồng T với giá là 100.000đ/m², thành tiền là 13.500.000đ, vợ chồng ông T đã giao đủ tiền cho ông Y, ông Y có làm Tờ bán đất viết tay.

Nay vợ chồng ông T, bà C yêu cầu: Diện tích 100m²(có nhà mồ) là phần đất của bà X, vợ chồng ông T làm Tờ sử dụng đất cho bà X sử dụng phần đất này làm nhà mồ, xem như đã giao trả lại đất cho bà X xong, lý do không cắt chuyển trả quyền sử dụng đất lại cho bà X là gì diện tích đất là 100m² không đủ diện tích theo quy định để được tách thửa hoặc chuyển nhượng. Đối với yêu cầu của bà X yêu cầu bà X, ông Y bồi thường thiệt hại số tiền 25.000.000đ không có Y kiến và không yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn B trình bày:* Vào khoảng năm 2004-2005, ông có nhận chuyển nhượng QSD đất của bà X, tọa lạc ấp Trung, xã Tân Thạnh, diện tích khoảng hơn 2000m², nguồn gốc đất là của bà X cho bà X, khi nhận chuyển nhượng đất của bà X là có hợp đồng chuyển nhượng, căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất của bà X đứng tên. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất có đo diện tích hạo do có ranh và trụ đá, không có các bên chủ đất giáp ranh ký tên, đủ diện tích đất so với quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng

đất của bà X thì phần đất giáp ranh với đất của ông B là đất của bà X, sau đó bà X mới chuyển nhượng đất lại cho ông T, bà C. Hiện nay phần đất của ông B nhận chuyển nhượng từ bà X giáp với phần đất của ông T, bà C, việc bà X và ông Y thỏa thuận chuyển nhượng đất theo Tờ mua bán giấy tay năm 2008 ở vị trí nào ông B không có biết. Phần đất ông B nhận chuyển nhượng của bà X không có liên quan gì đến phần đất giữa bà X nhận chuyển nhượng từ ông Y và bà X.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà X trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và bà X, ông Y diễn ra vào thời điểm năm 1999, bà X đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bà X là 10.000.000đ và bà X đã giao đủ diện tích đất 450m² cho bà X sử dụng, khi giao đất có đo đạc, cắm ranh, nhưng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do đất bà X chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, bà X nhận đất canh tác từ năm 1999 đến năm 2000, bà X không sử dụng nữa. Năm 2003-2004 bà X đem hài cốt của ông Kịch (chồng bà X) về phần đất nhận chuyển nhượng của bà X để chôn cất làm mã, đến năm 2015 thì mới làm nhà mồ như hiện nay. Năm 2008 bà X yêu cầu bà X, ông Y làm Tờ hợp đồng mua bán đất ngày 02/5/2008 cho bà X, do đất chuyển nhượng dưới 1000m² nên không chuyển nhượng được có sự chứng kiến của ông H và ông Sơn. Năm 2019 bà X mới phát hiện phần đất ông Y, bà X thỏa thuận chuyển nhượng cho bà X theo Hợp đồng bán đất ngày 02/5/2008 diện tích 450m², ông Y lấy chuyển nhượng cho ông Lê Văn T và bà Trần Thị C, hiện nay hộ bà C đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thửa 178. Bà X yêu cầu bà C trả lại phần đất của bà X nhận chuyển nhượng từ bà X, bà C đã thỏa thuận trả lại cho bà X diện tích đất 100m², còn diện tích đất 350m² bà C không trả lại. Bà X yêu cầu ông Y, bà X bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà X, bà X không thực hiện được với diện tích là 350m², do bà X giao đất cho bà X sử dụng không đủ diện tích 450m², bà chỉ sử dụng diện tích 100m² theo thỏa thuận sử dụng đất với bà C năm 2019.

Nay bà X yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng bán đất ngày 02/8/2008 giữa bà X, bà X, ông Y vô hiệu một phần đối với diện tích 350m², buộc bà X, ông Y liên đới bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà X với ông Y, bà X còn thiếu diện tích 350m² với số tiền bồi thường là 25.000.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*).

Tại phiên tòa bị đơn ông Y trình bày: Ông Y có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà X diện tích đất 450m² vào năm 1999, đã đo đạc giao đất cho bà X sử dụng, trong quá trình sử dụng đất bà X đã chuyển nhượng phần đất nhận chuyển nhượng từ bà X cho ông Lưu Văn B, Hợp đồng mua bán đất với bà X đã thực hiện vào năm 1999, hiện nay bà X và ông Y cũng không có sử dụng phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà X, đã giao đất cho bà X thì bà X toàn quyền quyết định. Việc bà X cho rằng ông Y lấy phần đất đã chuyển nhượng cho bà X vào năm 1999 để chuyển nhượng cho ông Lê Văn T, bà Trần Thị C là không có thật, phần đất ông T, bà C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất hiện nay do ông T, bà C nhận chuyển nhượng từ bà Mỹ Hằng, không phải nhận chuyển nhượng từ ông Y. Đối với diện tích đất 135m² mà ông Y thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà C, căn cứ Tờ bán đất dư ngày 14/6/2019 là phần đất đường nước ông Y khai phá, nằm phía đầu

trên giáp với phần đất của ông Tư Bốn. Nay ông Y không thống nhất yêu cầu của bà X, bồi thường thiệt hại số tiền 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng).

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày: Nguồn gốc đất thửa 178 ông nhận chuyển nhượng từ bà Mỹ Hằng vào năm 2002, căn cứ Tờ mua bán tay ngày 20/3/2002 diện tích là 2.168m², khi ông T được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì mới phát hiện diện tích ông T dư 235m², trong đó có phần đất làm nhà mồ do bà X quản lý diện tích là 100m², vị trí đất giáp với đất ông Lưu Văn B, ông T, bà C làm Tờ sử dụng đất ngày 14/6/2019 cho bà X để giao cho bà X sử dụng đất. Còn diện tích 135m² dư phần đất này là đất đường nước giáp với phần đất của ông Tư Bốn ở đầu trên không giáp với phần đất làm nhà mồ, do ông Y khai phá nên ông T thỏa thuận với ông Y nhận chuyển nhượng lại diện tích đất này với giá là 13.500.000đ (Mười ba triệu, năm trăm nghìn đồng), căn cứ Tờ bán đất dư ngày 14/6/2019. Vào ngày 08/8/2020 ông T, bà C thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích 75m², với giá 9.000.000đ, nằm trong phần đất diện tích 100m², căn cứ theo Tờ sử dụng đất ngày 14/6/2019, hiện nay bà X chỉ sử dụng diện tích 25m² (phần nhà mồ). Đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 75m², ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết, do diện tích đất này thuộc thửa 178 do hộ bà C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Đối với yêu cầu của bà X buộc ông Y, bà X bồi thường thiệt hại với số tiền 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng) không T không có Y kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện Đ đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật tại Điều 70, 72, 73 BLTTDS năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 129 và khoản 1, 2 Điều 131 BLDS năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn Y, bà Lê Thị X vô hiệu, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị X buộc ông Nguyễn Văn Y, bà Lê Thị X có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà X số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 21.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Đất tranh chấp và nơi cư trú của nguyên đơn, bị đơn tại xã Tân Thạnh, huyện Thanh Bình, nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nơi

có đất tranh chấp và nơi bị đơn cư trú, nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về Việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X, bà C, ông B; Người làm chứng H, ông Đ, ông C vắng mặt đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên việc vắng mặt của những đương sự này không gây trở ngại cho việc xét xử nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà X, bà C, ông B, ông H, ông Đ, ông C là phù hợp và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 229 và điểm b khoản 1 Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về quan hệ pháp luật: Bà X yêu cầu Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng bán đất ngày 02/5/2008 giữa bà X với ông Y, bà X là phần đất diện tích 350m², thuộc một phần thửa 178, tờ bản đồ số 20, diện tích 2403,8m² (L), tọa lạc xã Tân Thạnh, được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 16/12/2015 cho hộ của bà Trần Thị C. Yêu cầu ông Y, bà X phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng mua bán đất nêu trên vô hiệu một phần với số tiền là 25.000.000đ. Nên phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án huyện thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về pháp luật áp dụng: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên cơ sở Tờ mua bán đất viết tay ngày 02/5/2008 và phát sinh tranh chấp vào năm 2020, nên áp dụng quy định Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà X yêu cầu Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng bán đất ngày 02/5/2008 giữa bà X với ông Y, bà X là phần đất diện tích 350m², thuộc một phần thửa 178, tờ bản đồ số 20, diện tích 2403, 8m² (L), tọa lạc xã Tân Thạnh, được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 16/12/2015 cho hộ của bà Trần Thị C. Yêu cầu ông Y, bà X phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng mua bán đất nêu trên vô hiệu một phần với số tiền là 25.000.000đ.

Căn cứ Hợp đồng mua bán đất viết tay ngày 02/5/2008 do bà X cung cấp, với nội dung như sau: “Tôi tên Lê Thị X, cùng con trai Nguyễn Văn Y bằng lòng bán cho bà Nguyễn Thị X 450m² đất sản xuất, tại THT số 01, xã Tân Thạnh, số tiền bà X chúng tôi đã nhận đủ”. Có chữ ký tên và dấu vân tay của bà X, ông Y và chữ ký tên của người làm chứng ông Nguyễn Thành Sơn và ông Châu Văn H. Hợp đồng mua bán đất nêu trên không có số thửa đất, tờ bản đồ, người đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, chỉ thỏa thuận vị trí đất tại THT số 1.

Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 06/3/2020 của bà X với nội dung “Bà X nhận chuyển nhượng đất từ ông Y, bà X với diện tích là 450m², với giá đất chuyển nhượng là 10.000.000đ, sau đó chúng tôi đi đo đạc, cắm ranh đủ diện tích 450m²,

giao đất cho tôi sử dụng”. Căn cứ Biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2020 của bà X khai “Trước khi làm tờ Hợp đồng bán đất thì bà X, ông Y đã giao đất cho tôi canh tác sử dụng vào năm 1999, tôi sử dụng trồng lúa đến năm 2000, thì chồng tôi là Võ Văn Kịch (chết năm 2000) bị bệnh nên tôi không canh tác nữa, đến năm 2003-2004 thì tôi mới đem hài cốt của ông Kịch về phần đất mua của bà X chôn cất, đến năm 2015 thì mới làm nhà mô như hiện nay cho ông Kịch”. Ngoài ra bà X còn khai “Nguồn gốc đất thửa 178 là của mẹ tôi bà Lê Thị X bán cho bà Lê Thị Mỹ Hằng, sau đó bà Hằng mới bán lại cho ông Chín T và ông Chín T để cho vợ là Trần Thị C đứng tên QSD đất”.

Lời khai của bà X không phù hợp với lời khai của ông Lưu Văn B, ông B khai nhận chuyển nhượng đất của bà X từ năm 2004-2005, trong khi đó phần đất bà X nhận chuyển nhượng từ bà X theo lời trình bày của bà X giáp với phần đất bà X chuyển nhượng cho ông B. Đến năm 2003-2004 bà đem hài cốt của ông Kịch về chôn cất, năm 2015 xây dựng nhà mô. Do đó có đủ căn cứ chứng minh bà X sử dụng đất liên tục thời gian dài, không có việc bà X không sử dụng đất như lời trình bày của bà X. Vì vậy lời khai của bà X cho rằng bà canh tác 01 năm rồi bỏ trống là không có căn cứ.

Bà X khai đến năm 2019 mới phát hiện phần đất bà X nhận chuyển nhượng từ bà X ông Y lấy chuyển nhượng cho ông T, bà C, diện tích 350m² đất, đối với lời trình bày của bà X không có căn cứ, không phù hợp với lời khai của ông T là phần đất thửa 178 ông T nhận chuyển nhượng từ bà Mỹ Hằng vào năm 2002. Ngoài ra, bà X cũng thừa nhận nguồn gốc đất ông T canh tác là nhận chuyển nhượng từ bà Hằng không phải từ bà X. Mặt khác ông T nhận chuyển nhượng đất từ bà Hằng (năm 2002), sau khi bà X nhận chuyển nhượng đất từ bà X (năm 1999), ông T cũng không thừa nhận ông Y chuyển nhượng đất cho ông T diện tích 135m² là phần đất giáp với nhà mô bà X đang sử dụng, diện tích 135m² là đất đường nước giáp với đất ông Tư Bốn ở đầu trên do ông Y khai phá, hiện nay ông Y đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, căn cứ Tờ bán đất ngày 14/6/2019, lời khai của ông T phù hợp với lời khai của ông Y. Vì vậy, bà X cho rằng ông Y lấy phần đất đã chuyển nhượng cho bà X vào năm 1999 để chuyển nhượng cho ông Lê Văn T, bà Trần Thị C là không có căn cứ.

Từ đó, có đủ căn cứ xác định phần đất ông Y, bà X chuyển nhượng cho bà X vào năm 1999, đến năm 2008 mới làm Hợp đồng bán đất ngày 02/5/2008 là có thật với diện tích đất chuyển nhượng là 450m², bà X đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà X là 10.000.000đ, bà X và ông Y đã giao đất cho bà X sử dụng một thời gian dài (từ năm 1999 đến nay). Do đó Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà X và bà X, ông Y đã thực hiện xong, bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền, bên chuyển nhượng đã giao đủ diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên chưa làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được và hiện nay diện tích đất bà X nhận chuyển nhượng của bà X, ông Y, theo lời khai của bà X chỉ còn 100m², thuộc thửa 178 do hộ bà Trần Thị C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Việc bà X sử dụng đất bị thiếu 350m² đất so với Hợp đồng bán đất ngày 02/5/2008 là do lỗi của bà X, không phải lỗi của ông Y, bà X, vì bà X là người trực tiếp quản lý sử dụng đất từ năm 1999 và đã xây dựng nhà mồ năm 2015, đến nay thời gian đã hơn 20 năm bà X mới phát hiện đất nhận chuyển nhượng thiếu diện tích so với hợp đồng mua bán đất là không có căn cứ chấp nhận, do bà X đã đo đạc, giao đất, xuống ranh cụ thể, nên trong quá trình sử dụng đất diện tích thiếu hay đủ thì bà X phải tự chịu trách nhiệm. Ngoài ra bà X, ông Y không còn quản lý sử dụng phần đất nào giáp với phần đất của bà X nhận chuyển nhượng từ bà X nêu trên. Hiện nay diện tích 100m² (nhà mồ), thuộc một phần thửa 178 do bà C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, bà X đã thỏa thuận với bà C làm Tờ sử dụng đất ngày 14/6/2019 và bà X đã chuyển nhượng cho bà C diện tích 75m² căn cứ Tờ bán đất dư ngày 08/8/2020, chỉ còn lại 25m².

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn ông Nguyễn Văn Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X không có lỗi trong việc chuyển nhượng QSD đất thiếu diện tích 350m² cho bà X như đã nêu trên, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X về việc yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng bán đất viết tay ngày 02/5/2008 đối với diện tích đất 350m², yêu cầu bà X, ông Y liên đới bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu với số tiền là 25.000.000đ, phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Đối với diện tích 75m² thuộc một phần thửa 178, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc xã Tân Thạnh, bà X thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C, ông T, căn cứ Tờ bán đất dư ngày 08/8/2020, bà X, bà C, ông T không có yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Đối với diện tích 25m² thuộc một phần thửa 178, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc xã Tân Thạnh, bà C, ông T thỏa thuận trả lại quyền sử dụng đất cho bà X, căn cứ Tờ sử dụng đất ngày 14/6/2019 nêu trên, bà X không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên bà X phải chịu 2.143.000đ (*Hai triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn đồng*) chi phí tố tụng, bà X đã nộp và chi xong.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X không phải chịu chi phí tố tụng.

[7] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 3 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu Tuyên bố một phần Hợp đồng bán đất viết tay ngày 02/5/2008 vô hiệu và 1.250.000đ (*Một triệu hai trăm năm*

mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận, tổng cộng là 1.550.000đ (*Một triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng*), nhưng do bà X là người cao tuổi (61 tuổi) nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà X đã nộp là 1.350.000đ (*Một triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng*), theo Biên lai thu tạm ứng án phí số BI/2019-0001788 ngày 10/3/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như nhận định nêu trên, do đó không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 229 và điểm b khoản 1 Điều 238, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 3 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X đối với ông Nguyễn Văn Y, bà Lê Thị X về việc yêu cầu tuyên bố một phần Hợp đồng bán đất viết tay ngày 02/5/2008 vô hiệu với diện tích 350m² và yêu cầu ông Y, bà X bồi thường thiệt hại với số tiền 25.000.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*).

2. Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Nguyễn Thị X phải chịu tiền chi phí tố tụng là 2.143.000đ (*Hai triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn đồng*), bà X đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 3 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X phải chịu 1.550.000đ (*Một triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do bà X là người cao tuổi (61 tuổi) nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị X đã nộp là

1.350.000đ (*Một triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng*), theo Biên lai thu tạm ứng án phí số BI/2019-0001788 ngày 10/3/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 11/02/2022). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKS huyện;
- CCTHA DS huyện;
- TA tỉnh;
- CTTĐT Tòa án;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

LY Thị Bích Thơ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

