

Bản án số: 109/2023/DS-ST
Ngày: 31-8-2023
V/v “*Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Hiệp
2. Bà Trần Ánh Nhàn

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Xuân Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Lam - Kiểm sát viên.

Ngày ngày 31 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 360/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 107/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Võ Thành P, sinh năm 1984

2. Chị Lê Hoàng H, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện D, tỉnh B;

Tạm trú: Số 141 đường Nguyễn Thị N, khu đô thị V, phường Hiệp P, thành phố Đ, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Huy H1, sinh năm 1998

Địa chỉ: Lầu 1, số 141 đường Nguyễn Thị Nhung, khu đô thị V, phường P, thành phố Đ, Thành phố H; (*có mặt*). Theo văn bản ủy quyền ngày 28-6-2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thành Tr – Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; (*có mặt*)

- Bị đơn: Bà Trần Thị Quốc A, sinh năm 1975

Địa chỉ: Khu phố 1/157BA, khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Quốc T, sinh năm 1982; (có mặt). Theo văn bản ủy quyền ngày 24-3-2023.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện G, tỉnh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1956; (vắng mặt)

2. Anh Lê Văn T1, sinh năm 1986; (vắng mặt)

3. Chị Trần Thị Quốc A (Cỏ), sinh năm 1988; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện G, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31-10-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – anh Nguyễn Huy H1 trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 480,4 m² thửa 654, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện G, tỉnh T. Nguồn gốc đất này là anh P và chị H được mẹ ruột là bà Lê Thị H2 cho năm 2017. Đến ngày 30-9-2019, anh P và chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2018, em trai của chị H bị tai nạn giao thông, do cần tiền để chữa trị nên bà H2 đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H để thế chấp vay tiền của ông Trần Thái Sơn với số tiền là 55.000.000 đồng. Việc vay tiền và thế chấp giấy đất này chị H, anh P hoàn toàn không biết do trong thời gian này chị H và anh P bận việc làm ăn ở Bình Dương nên không có về quê. Khi bà Trần Thị Quốc A xây dựng công trình trên đất và lý do vì sao bà Quốc A được quản lý phần đất của chị H, anh P thì họ đều không hay biết. Đến ngày 02-6-2020, bà H2 có ký giấy giao nhận tiền để thực hiện thỏa thuận mua bán thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 và bà H2 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Quốc A giữ.

Chị H và anh P yêu cầu bà Quốc A tháo dỡ công trình trên đất để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 480,4 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện G, tỉnh T. Đồng thời yêu cầu bà Quốc A trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05794 cấp ngày 30-9-2019 do chị H và anh P đứng tên. Đối với diện tích 53,1 m² hiện do anh T1 và chị Quốc A (Cỏ) đang quản lý nguyên đơn không yêu cầu giải quyết, để gia đình tự thỏa thuận. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

Tại đơn phản tố ngày 28-3-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – anh Trần Quốc T trình bày:

Bà Quốc A và bà H2 (mẹ ruột chị H) có quan hệ sui gia. Năm 2017, con bà H2 bị tai nạn giao thông không có tiền chữa trị nên bà H2 cùng các con có kêu bà Quốc A để bán đất. Ban đầu, bà Quốc A không đồng ý mua vì được biết đất đang làm thủ tục chia thừa kế cho chị H. Nhưng chị H, anh P cũng đồng ý bán phần đất này cho bà Quốc A nên hai bên thống nhất bà Quốc A nhận chuyển nhượng phần đất chia cho chị H diện tích ngang 11 m x dài hết đất (lúc này vẫn

do bà H2 đứng tên giấy đất). Do đất đang làm thủ tục chia thừa kế nên chưa có diện tích cụ thể và chưa có sổ thừa nên hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng mà bà Quốc A và bà H2 cùng các con thỏa thuận chuyển nhượng bằng miệng với nhau. Giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng/11 m ngang. Bà Quốc A đã giao đủ tiền cho gia đình bà H2 và gia đình bà H2 cũng đã giao đất cho bà Quốc A quản lý từ năm 2017. Và khi bà Quốc A tiến hành xây dựng hàng rào thì bà H2 có ra chỉ ranh. Bà Quốc A giao tiền cho gia đình bà H2 04 lần, lần cuối là ngày 02-6-2020, lúc này do bà Quốc A đang ở Campuchia không về được nên có nhờ anh Trần Thái Sơn mang 10.000.000 đồng đến giao cho bà H2 và làm giấy giao nhận với tổng số tiền đã giao nhận là 55.000.000 đồng.

Sau khi tiến hành giao đất và tiền, bà Quốc A có yêu cầu bà H2 và chị H, anh P công chứng hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển quyền đối với phần đất mà gia đình bà H2 đã bán cho bà Quốc A nhưng anh P không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng nên đến nay hai bên vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Nay bà Quốc A không đồng ý di dời công trình trên đất và không đồng ý trả đất lại cho chị H, anh P. Bà Quốc A yêu cầu bà H2 và chị H, anh P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất 480,4 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại ấp Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10-02-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà cho vợ chồng bà. Năm 2008, chồng bà là ông Lê Văn Đột chết, nên bà có cho 02 người con là Lê Văn T1 diện tích 12 m ngang, cho chị H 11 m ngang và bà giữ lại 11 m ngang để sau này cho người con út tên Lê Văn Hiếu (vị trí 03 phần đất nằm song song với đường đất) nhưng cả ba phần đất đều do bà quản lý. Nhưng sau đó bà suy nghĩ lại nếu chia như vậy thì 02 phần đất bên trong không có đường vô nên gia đình mới thống nhất chia lại đất để cả 03 phần đất đều tiếp giáp với đường. Năm 2017, anh Hiếu bị tai nạn giao thông chấn thương sọ não, nguy kịch đến tính mạng. Trong lúc cần tiền chữa trị cho con trai thì anh P và chị H có nói với bà bán phần đất mà chị H được cho để lấy tiền chữa trị cho Hiếu. Nên bà và bà Trần Thị Quốc A có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất mà dự định chia cho chị H và anh P ngang 11 m với giá 55.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng với nhau bằng lời nói, do hai bên gia đình có quan hệ sui gia nên tin tưởng nhau và tại thời điểm chuyển nhượng thì phần đất tranh chấp vẫn chưa được cấp giấy cho chị H và anh P. Đến năm 2019, chị H và anh P mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 654.

Bà Quốc A đã trả đủ tiền mua đất trong 04 lần: lần 01 giao 20.000.000 đồng, lần 02 giao 20.000.000 đồng, lần 3 giao 5.000.000 đồng, lần cuối giao 10.000.000 đồng. 03 (ba) lần đầu giao tiền không có làm giấy tờ gì, đến lần cuối thì có làm giấy giao nhận tiền và cam kết bán đất do anh Trần Thái Sơn giao dùm cho bà Quốc A và bà có ký tên. Cả 04 lần giao tiền đều do bà nhận và vợ chồng chị H đều biết. Và bà cùng vợ chồng chị H đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Quốc A quản lý cho đến nay.

Khoảng năm 2020, vợ chồng chị H, anh P có về để làm thủ tục sang tên cho bà Quốc A nhưng do bà Quốc A ở Campuchia vướng dịch Covid không về được nên hai bên không tiến hành làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được. Sau này đến khi hết dịch, bà Quốc A có yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền thì vợ chồng chị H thay đổi ý kiến.

Đối với phần đất diện tích 64,1 m² thuộc thửa đất số 653 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do bà Quốc A đang quản lý, bà không yêu cầu giải quyết để các bên tự thỏa thuận.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29-3-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn T1 trình bày:

Về nguồn gốc đất và việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà H2 trình bày. Hiện nay, phần đất tranh chấp do vợ chồng anh quản lý thay cho bà Quốc A bận đi làm ăn xa. Chị H và anh P yêu cầu bà Quốc A trả đất là không đúng vì vợ chồng chị H đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Quốc A.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29-3-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Quốc A (Cổ) trình bày:

Chị thống nhất với lời trình bày và ý kiến của anh T1, chị không bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Nguyễn Thành Trung ý kiến:

Ngày 30-9-2019, chị H và anh P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 480,4 m², thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại ấp Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện G, tỉnh T. Từ khi được cấp giấy đến nay không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp nào. Bị đơn cho rằng có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình chị H (gồm bà H2, chị H và anh P), tuy nhiên bị đơn không cung cấp được chứng cứ và nguyên đơn cũng không thừa nhận.

Hiện nay, bị đơn đang chiếm hữu quyền sử dụng đất không có căn cứ pháp luật. Ngoài ra, nguyên đơn không có bàn giao đất, cũng không nhận tiền từ bị đơn. Theo quy định tại khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Dân sự thì nguyên đơn kiện đòi lại tài sản và yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình và cây trên đất là có cơ sở. Đối với các tài sản không thể tháo dỡ, di dời được thì nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị cho bị đơn.

Việc bị đơn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không có căn cứ nên yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê HOÀNG H, anh Võ Thành P đối với bà Trần Thị Quốc A.

Buộc bà Quốc A phải tháo dỡ chuồng bò và trả lại quyền sử dụng đất diện tích 427,3 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 tọa lạc ấp Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện G, tỉnh T cho chị H và anh P.

Buộc bà Quốc A phải trả lại cho chị H và anh P 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05794 cấp ngày 30-9-2019 do chị H và anh P đứng tên.

Ghi nhận chị H và anh P đồng ý thanh toán giá trị tài sản là công trình và cây trái trên đất cho bà Quốc A.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Quốc A về việc yêu cầu bà H2 và chị H, anh P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 480,4 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện G, tỉnh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đưa người tham gia tố tụng trong vụ án:

Qua thu thập chứng cứ, bà Lê Thị H2 và bà Trần Thị Quốc A thừa nhận anh Trần Thái Sơn chỉ là người giao tiền thay cho bà Quốc A. Và các đương sự cũng không yêu cầu đưa anh Trần Thái Sơn vào tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử không đưa anh Trần Thái Sơn tham gia tố tụng trong vụ án.

[1.2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2, anh Lê Văn T1, chị Trần Thị Quốc A (Cò) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Qua khảo sát, đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 491,4 m² thuộc các thửa đất số 654 (diện tích 427,3 m²), 653 (diện tích 64,1 m²) tờ bản đồ số 44 (BĐ 2005); Loại đất: ONT + CLN; tọa lạc tại Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện G, tỉnh T do bà Quốc A, anh T1 và chị Quốc A (Cò) đang trực tiếp quản lý, sử dụng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05794 cấp ngày 30-9-2019 do chị Lê HOÀNG H và anh Võ Thành P đứng tên, hiện bà Quốc A đang giữ bản chính. Tứ cận: Đông giáp thửa đất số 199 dài 11,45 m; Tây giáp đường đất dài 11,17 m; Nam giáp thửa đất số 653 dài 45,22 m; Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 654 dài 42,29 m.

Trị giá: 781.900.000 (*Bảy trăm tám mươi một triệu chín trăm nghìn*) đồng.

Tài sản trên đất gồm:

01 chuồng bò diện tích 52 m². Kết cấu: trụ xi măng đúc sẵn, mái tôn, nền

trán xi măng, không vách, không cửa. Không thuộc danh mục định giá nên không định giá.

Hàng rào lưới B40 có xây chân móng dài 67,79 m. Thành tiền: 22.032.000 (*Hai mươi hai triệu không trăm ba mươi hai nghìn*) đồng.

03 bụi chuối, thành tiền: 480.000 (*Bốn trăm tám mươi nghìn*) đồng;

03 cây dừa, thành tiền: 1.800.000 (*Một triệu tám trăm nghìn*) đồng;

10 cây bưởi, thành tiền: 12.000.000 (*Mười hai triệu*) đồng;

01 cây dâu tằm, thành tiền: 400.000 (*Bốn trăm nghìn*) đồng;

02 cây xoài, thành tiền: 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng;

01 cây mít, thành tiền: 400.000 (*Bốn trăm nghìn*) đồng.

[2.2] Đối với phần đất diện tích diện tích 64,1 m² thuộc thửa số 653, tờ bản đồ số 44 do bà Lê Thị H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H2 không tranh chấp nên không giải quyết.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.3.1] Theo nguyên đơn, nguồn gốc phần đất thuộc thửa 654 là của cha mẹ chị H là ông Lê Văn Đọt (chết năm 2008) và bà Lê Thị H2 cho chị H và anh P. Ngày 30-9-2019, chị H và anh P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 654, tờ bản đồ số 44 (diện tích 480,4 m²). Năm 2020, bà H2 vay tiền của ông Trần Thái Sơn nên giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Quốc A giữ. Khi bà Quốc A quản lý đất và tiến hành xây hàng rào, chuồng bò và trồng cây trên đất thì chị H và anh P đều không biết. Nhưng bà H2 và bà Quốc A không thừa nhận và nguyên đơn cũng không chứng minh được có việc vay mượn giữa bà Quốc A và bà H2 như đã trình bày.

Bị đơn bà Quốc A thì lại cho rằng vào năm 2017 do anh Lê Văn Hiếu (em ruột chị H) bị tai nạn giao thông, không có tiền chữa trị nên vợ chồng chị H và bà H2 có chuyện nhượng cho bà phần đất sau này thuộc thửa 654. Hai bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng/11 m ngang và không làm hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng bằng lời nói. Bị đơn đã giao đủ tiền cho bà H2 và chị H nhận 04 lần với tổng số tiền là 55.000.000 đồng và chị H cũng đã giao đất cho bà Quốc A quản lý từ năm 2017 đến nay.

Và qua thu thập chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 và anh Lê Văn T1 (anh ruột chị H) thừa nhận bà H2 và chị H, anh P có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà Quốc A trình bày là đúng. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận.

[2.3.2] Qua thu thập hồ sơ cấp giấy, thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 (diện tích 480,4 m²) hợp từ một phần diện tích của các thửa đất số 435 (diện tích 172,3 m²) do bà H2 đứng tên, thửa 444 (diện tích 153 m²) do chị H và anh P đứng tên, thửa 443 (diện tích 155,1 m²) do anh T1 và chị Huỳnh Thị Tý Hon đứng tên, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều được cấp ngày 14-3-2011. Đến năm 2019, giữa bà H2, chị H và anh P, anh T1 và chị Tý Hon có thỏa thuận thay đổi vị trí đất nên đến ngày 30-9-2019, bà H2, chị H và anh P, anh T1 được cấp lại

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 653, 654 và 655. Do đó, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Quốc A thì thửa 654 vẫn do bà H2, chị H và anh P, anh T1 và chị Tý Hon đứng tên.

Tại giấy giao nhận tiền đề ngày 02-6-2020, không thể hiện bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là ai. Tại phiên tòa, bị đơn cũng thừa nhận bà H2 là người trực tiếp chỉ ranh và giao đất cho bà Quốc A. Ngoài ra, bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh chị H và anh P có chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất sau này thuộc thửa 654 như bị đơn trình bày.

Tại biên bản làm việc ngày 23-9-2022 (bút lục 46-47), bà H2 cũng thừa nhận bà là người chuyển nhượng đất cho bà Quốc A. Và thực tế bà Quốc A đã xây dựng công trình trên đất và quản lý đất từ năm 2017 đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa 654 hiện đang tranh chấp gồm thửa 435 (diện tích 172,3 m²) do bà H2 đứng tên và 02 thửa 444, 443 do chị H, anh P và anh T1, chị Tý Hon đứng tên. Do đó, việc bà H2 chuyển nhượng cho bà Quốc A toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 480,4 m² của thửa 654 là không đúng quy định của pháp luật.

[2.3.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và bà Quốc A:

Việc bà H2 chuyển nhượng cho bà Quốc A phần diện tích đất 308,1 m²/480,4m² thuộc thửa 444 và 443 (nay thuộc một phần của thửa 654) mà cả bà H2 và bà Quốc A đều biết tại thời điểm chuyển nhượng bà H2 không được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Quốc A vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và bà Quốc A đối với phần đất diện tích 308,1 m²/480,4m² thuộc thửa 444 và 443 (nay thuộc một phần của thửa 654) là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự và các điều 167, 168 của Luật Đất đai.

Việc bà H2 chuyển nhượng cho bà Quốc A phần diện tích đất 172,3 m²/480,4m² thuộc thửa 435 (nay thuộc một phần của thửa 654): Hợp đồng chuyển nhượng không được thể hiện bằng văn bản, cả bà H2 và bà Quốc A cũng không nhớ chính xác thời gian chuyển nhượng nên cả hình thức và nội dung của hợp đồng đều vi phạm quy định tại các điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự. Và hiện nay phần diện tích đất 172,3 m² do chị H và anh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và bà Quốc A đối với phần đất diện tích 172,3 m² thuộc một phần của thửa 435 (nay thuộc một phần của thửa 654) vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại các điều 122,129 của Bộ luật Dân sự.

[2.3.4] Về H quả của hợp đồng vô hiệu:

Tại khoản 2, 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: “2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*4. *Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tuy bà Quốc A không yêu cầu bà H2 trả lại số tiền đã nhận nhưng xét thấy yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng là lớn hơn yêu cầu buộc trả lại tiền. Nên Hội đồng xét xử cần buộc bà H2 có trách nhiệm trả lại cho bà Quốc A số tiền 55.000.000 đồng đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

Về mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: việc bà H2 và bà Quốc A không ký kết hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản đối với quyền sử dụng đất diện tích 172,3 m²/480,4m² là lỗi của bà H2 và bà Quốc A. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 308,1 m²/480,4m², mặc dù bà H2 có nói cho bà Quốc A biết giấy đất không do bà H2 đứng tên nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng là lỗi hoàn toàn thuộc về bà Quốc A. Do đó, mức độ lỗi của bà H2 và bà Quốc A theo tỷ lệ 1:2. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc bà H2 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Quốc A 1/3 giá trị chênh lệch giữa số tiền mà bà Quốc A đã giao cho bà H2 và giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá là 260.633.300 đồng là có căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.4.1] Đối với yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Hiện nay phần đất diện tích 480,4 m² do chị H và anh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H, anh P cũng không có ai khiếu nại. Và từ những phân tích tại mục [2.3] nói trên, xét thấy chị H và anh P yêu cầu bà Quốc A trả lại quyền sử dụng đất là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 166, khoản 2 Điều 131, 579, 580 của Bộ luật Dân sự và các điều 166, 203 của Luật Đất đai. Hiện nay, phần đất diện tích 427,3 m² do bà Quốc A, anh T1 và chị Quốc A (Cỏ) đang quản lý, sử dụng nên Hội đồng xét xử cần buộc bà Quốc A, , anh T1 và chị Quốc A (Cỏ) trả lại quyền sử dụng đất diện tích 427,3 m² và buộc bà Quốc A trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H, anh P.

[2.4.2] Đối với phần đất diện tích diện tích 53,1 m² thuộc thửa số 654, tờ bản đồ số 44 do chị H và anh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ngoài sự quản lý của bà Quốc A, hiện do vợ chồng anh T1 đang quản lý. Chị H và anh P không tiếp tục yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử cần đình chỉ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4.3] Đối với tài sản trên đất:

Đối với tài sản là chuồng bò, kết cấu: trụ xi măng đút sẵn, mái tôn, nền trát xi măng, không vách, không cửa có thể di dời được nên buộc bà Quốc A phải di dời để trả lại đất cho chị H, anh P.

Đối với tài sản là hàng rào xung quanh đất và cây trồng trên đất: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của chị H, anh P đồng ý thanh toán lại tổng giá trị tài sản là hàng rào và cây trồng trên đất cho bà Quốc A với số tiền 39.112.000 đồng nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận theo Điều 583 của Bộ luật Dân sự.

[3] Đối với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Nguyễn Thành Trung - là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Bà Quốc A và bà H2 phải chịu số tiền 19.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do chị H, anh P đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên căn cứ khoản 1 Điều 158, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc bà Quốc A và bà H2 phải hoàn trả cho chị H, anh P số tiền 19.000.000 đồng.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2, 5 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, bà H2 thuộc trường hợp được miễn nộp án phí và có đơn xin miễn án phí được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà H2 được miễn tiền án phí phải chịu theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 157, 158, 165, 166, 217, 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 122, 129, 131, 166, 500, 501, 502, 579, 580, 583 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 167, 168, 203 của Luật đất đai;

Khoản 2, 5 Điều 26, khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê HOÀNG H, anh Võ Thành P đối với bà Trần Thị Quốc A.

Buộc bà Trần Thị Quốc A và anh Lê Văn T1, chị Trần Thị Quốc A (Cò) trả lại cho chị Lê HOÀNG H, anh Võ Thành P quyền sử dụng đất diện tích 427,3 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 (BĐ 2005); Loại đất: ONT + CLN; tọa lạc tại Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện G, tỉnh T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05794 cấp ngày 30-9-2019 do chị Lê HOÀNG H và anh Võ Thành P đứng tên. Tờ cận: Đông giáp thửa đất số 199 dài 9,95 m; Tây giáp đường đất dài 9,82 m; Nam giáp thửa đất số 653 dài 44,99 m; Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 654 dài 42,29 m. Chị H và anh P được quyền sở

hữu tài sản là hàng rào lưới B40 có xây chân móng và cây trên đất gồm: 03 bụi chuối, 03 cây dừa, 10 cây bưởi, 01 cây dâu tằm, 02 cây xoài, 01 cây mít.

Buộc bà Trần Thị Quốc A phải tháo dỡ chuồng bò, diện tích 52 m². Kết cấu: trụ xi măng đúc sẵn, mái tôn, nền trát xi măng, không vách, không cửa được xây dựng trên thửa đất 654.

Buộc bà Trần Thị Quốc A trả lại cho chị Lê HOÀNG H, anh Võ Thành P 01 (Một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05794 cấp ngày 30-9-2019 do chị Lê HOÀNG H và anh Võ Thành P đứng tên.

Buộc chị Lê HOÀNG H, anh Võ Thành P có trách nhiệm bồi thường tài sản gồm công trình hàng rào, cây trồng trên đất cho bà Trần Thị Quốc A với số tiền là 39.112.000 (Ba mươi chín triệu một trăm mười hai nghìn) đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê HOÀNG H, anh Võ Thành P đối với phần đất diện tích 53,1 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 (BĐ 2005), tọa lạc tại Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện G, tỉnh T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Quốc A đối với bà Lê Thị H2.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H2 và bà Trần Thị Quốc A đối với phần đất diện tích 480,4 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 (BĐ 2005); tọa lạc tại Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện G, tỉnh T vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị H2 trả lại cho bà Trần Thị Quốc A số tiền 315.633.300 (Ba trăm mười lăm triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn ba trăm) đồng, trong đó tiền giao nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 55.000.000 (Năm mươi lăm triệu) đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 260.633.300 (Hai trăm sáu mươi triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn ba trăm) đồng.

4. Về chi phí tố tụng khác: Bà H2 và bà Quốc A mỗi người phải chịu 9.500.000 (Chín triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để hoàn trả cho chị H, anh P.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Quốc A phải chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng. Được khấu trừ số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng từ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025353 ngày 29-3-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G. Bà Quốc A còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Bà H2 được miễn nộp tiền án phí.

Chị H, anh P phải chịu 1.955.600 (Một triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm) đồng. Được khấu trừ số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng từ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025016 ngày 13-12-2022 của Chi

cục thi hành án dân sự huyện G. Chị H và anh P còn phải nộp tiếp số tiền 1.355.600 (*Một triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm*) đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- VKSND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Kim Cương