

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẮNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 30 /2019/DS-ST.

Ngày 10 - 10- 2019

V/v: “ *Tranh chấp HDCN quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẮNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Đình Nhung

Ông Cao Hoài Hiêm

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hữu Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2019 về việc: Tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2019/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị H, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp T P, xã A T, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. **Có mặt.**

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị K, sinh năm 1976. **Có mặt.**

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

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1998; **Có mặt.**

+ Chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 2000;

Bà K, chị Đ, chị Nh cùng địa chỉ: Ấp L T, xã G L, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. (Chị Nh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/4/2019 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, bà Võ Thị H (nguyên đơn) trình bày:

Ngày 22 tháng 12 năm 2017, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị K diện tích đất 89,9 m² (ngang 06m dài 14,69m), tại thửa 55, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp L T, xã G L, huyện Trảng Bàng; trên đất có 01 căn nhà

tường cấp 4, giá nhà và đất là 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng, nhưng làm hợp đồng ghi giá tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng; mục đích đóng thuế ít, hợp đồng chuyển nhượng ký tại Ủy ban nhân dân xã G L và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/01/2018. Ngày 02/4/2018, bà nhận chuyển nhượng thêm của bà K diện tích đất 234,1 m² thửa 57, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp L T, xã G L, huyện Trảng Bàng và 02 căn nhà tường cũ trên hai thửa đất, diện tích nhà bao nhiêu bà không biết do không có đo nhà. Giá nhà và đất là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng nhưng làm hợp đồng ghi giá tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng; mục đích đóng thuế ít. Bà đã trả đủ tiền mua nhà đất cho bà K và hợp đồng chuyển nhượng hai bên ký tại Ủy ban nhân dân xã G L, đất bà mua đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua bán xong bà K xin ở lại nhà và nói với bà: “*Khi nào cần lấy nhà đất thì thông báo cho bà K biết trước 15 ngày bà K dọn đi nơi khác giao nhà*”, việc thỏa thuận giao nhà giữa bà và bà K hai bên chỉ nói miệng, đến cuối năm 2018 bà yêu cầu bà K giao nhà nhưng bà K không giao.

Lời khai của bà Trần Thị K (bị đơn) tại Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng đối với yêu cầu của nguyên đơn, bà K trình bày:

Bà không có bán nhà, đất cho bà H. Trước năm 2017 (không nhớ rõ năm nào), bà H là chủ vựa trái cây ở ấp Suối Sâu, xã An Tịnh, bà có mua trái cây của bà H để bán lại và có nợ tiền bà H nhiều năm số tiền nợ lên tới 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng hai phần đất các thửa 55, 57 tờ bản đồ 40, tọa lạc tại ấp L T, xã G L, huyện Trảng Bàng của bà cho bà H giữ, sau đó cuối năm 2017 và đầu năm 2018 bà H thuê người áp giải bà ra Ủy ban nhân dân xã G L buộc bà phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà H, do lo sợ nên bà đã ký. Hiện nay bà không có nhà, đất nơi nào khác để ở nên không đồng ý giao nhà, đất cho bà H. Bà đồng ý trả lại số tiền nợ bà H số tiền nợ 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà đối với bà H.

Lời khai của chị Nguyễn Thị Ngọc Đ tại Tòa án đối với yêu cầu của nguyên đơn, chị Đ trình bày:

Chị là con của bà K, căn nhà và đất mẹ con chị đang ở hiện bà H tranh chấp có nguồn gốc của bà ngoại chị (đã chết năm 2017) tọa lạc tại Lộc Trát, Gia Lộc trên đất có 04 căn nhà tường của ông bà ngoại chị dùng để cho thuê, khi ông bà ngoại chết cho lại mẹ chị. Việc mẹ chị và bà H tranh chấp nhau như thế nào chị không biết vì không nghe mẹ kể lại cũng không nghe mẹ chị nói bán nhà đất này cho bà H, chỉ thấy bà H đến nhà gặp mẹ chị đòi nợ, còn nợ bà H bao nhiêu tiền chị không biết. Nguyên vọng: không đồng ý giao nhà đất cho bà H vì chị không có ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Lời khai của chị Nguyễn Thị Nh tại Tòa án đối với yêu cầu của nguyên đơn, chị Nh trình bày:

Chị là con của bà K, thống nhất ý kiến chị Đ và có cùng nguyện vọng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội qui phiên tòa.

Về nội dung: Căn cứ Điều 223, 503 BLDS năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị H; buộc bà Trần Thị K giao lại QSDĐ diện tích đất 89,9 m², thửa 55 và diện tích 234,1 m²; thửa 57, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp L T, xã G L, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận yêu cầu buộc chị K giao tài sản trên đất cho bà H. Do tài sản gắn liền với đất nên giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bà H, bà H có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản như Hội đồng định giá đã định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bà Võ Thị H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án thụ lý giải quyết theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Chị Nh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Bà Võ Thị H cho rằng cuối năm 2017 và đầu năm 2018 bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị K tổng **diện tích đất 324 m² gồm các thửa đất số 55, 57 tờ bản đồ 40, tọa lạc tại ấp L T, xã G L, huyện Trảng Bàng giá tiền 380.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền cho bà K và hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 nhưng đến nay bà K không giao nhà đất. Nay bà khởi kiện yêu cầu bà K phải thực hiện giao tài sản. Bà K cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất bà ký với bà H là do bà bị bà H ép buộc, bà không đồng ý giao tài sản.**

Qua xem xét thẩm định tại chỗ nhận thấy: Đất tranh chấp có **diện tích đất 324 m², thửa 55, 57 tờ bản đồ số 40, vị trí đất như các bên đương sự trình bày là đúng; tài sản trên đất gồm: 02 căn nhà xây tường (cấp 4 b) diện tích 82,74 m², 02 căn nhà (cấp 4c) diện tích 51,84 m² và các công trình phụ khác trên đất gồm: Mái che, nhà vệ sinh, 01 ngôi miếu, 01 cây vú sữa. Giá trị đất là 498.000.000 đồng, giá trị tài sản khác là 85.535.974 đồng.**

[3] Xét lời trình bày và yêu cầu của các đương sự thấy rằng:

- Bà K cho rằng bà H thuê người áp giải bà đến Ủy ban nhân dân xã G L để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để trừ nợ vay là không có căn cứ; bởi lẽ cán bộ Văn phòng một cửa của Ủy ban nhân dân xã G L xác nhận khi tiếp nhận hồ sơ chứng thực hợp đồng không thấy ai đi cùng bà K; bà K cũng không có trình báo sự việc bị bà H đe dọa ký hợp đồng với chính quyền địa phương và không có chứng cứ chứng minh bà nợ bà H bao nhiêu tiền nên không có cơ sở xem xét.

- Chị Đ, chị Nh cho rằng không có cùng bà K ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì các chị có hộ khẩu chung với bà K. Lời trình bày của chị Đ, chị Nh không có cơ sở xem xét, vì Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 55, 57 cho cá nhân bà K nên bà K có toàn quyền định đoạt phần đất này.

- Xét tính hợp pháp của hợp đồng nhận thấy: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất **nói trên** được lập thành văn bản, có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã G L. Tuy nhiên, trên hai thửa đất 55, 57 có 04 căn nhà xây tường kiên cố nhưng không được thể hiện trong hợp đồng, bà H không chứng minh được đã mua đất cùng với tài sản khác có trên đất, cho nên cả hai hợp đồng đều có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà K tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Võ Thị H và bà Trần Thị K tại **thửa 55, 57 tờ bản đồ số 40, tổng diện tích 324 m² tọa lạc tại ấp L T, xã G L, huyện Trảng Bàng vô hiệu** theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

- Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự; bà K có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H số tiền 380.000.000 đồng và được tiếp tục sử dụng phần đất tại các **thửa 55, 57 hiện bà K đang quản lý nêu trên**.

- Xét lỗi của các bên nhận thấy: Bà K là người có lỗi là không thông báo cho bà H biết trên đất có đối tượng không thể thực hiện được trước khi chuyển nhượng nên bà K phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà H theo quy định tại khoản 2 Điều 408 Bộ luật Dân sự. Số tiền thiệt hại được tính như sau:

Giá **diện tích đất 324 m², thửa 55, 57** tại thời điểm xét xử là 498.000.000 đồng, so với giá đất tại thời điểm ký hợp đồng là 380.000.000 đồng, chênh lệch 118.000.000 đồng đây là số tiền thiệt hại mà bà K phải bồi thường cho bà H.

- Đối với chị Đ, chị Nh không phải đồng sử dụng đất với bà K nên không phát sinh quyền lợi và nghĩa vụ.

[4] Đối với đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng tại phiên toà; **Đề nghị lưu thông hợp đồng** là không phù hợp như nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Tiền thẩm định, định giá tài sản bà H nhận chịu số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng.

[6] Về án phí: Bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại **điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị** quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội; đối với tài sản không có giá ngạch là 300.000 đồng. Bà K phải chịu án phí phần bồi thường thiệt hại đối với tài sản có giá ngạch là 118.000.000 đồng x 5% = 5.900.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1, 2 Điều 408, Điều 500, Điều 131 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; **điểm a khoản 3 Điều 27** Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu lưu thông “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Võ Thị H đối với bà Trần Thị K.

2- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Võ Thị H và bà Trần Thị K ngày 22/12/2017 và ngày 02/4/2018 tại thửa đất 55, 57 **tờ bản đồ số 40, tổng** diện tích 324 **m² tọa lạc tại ấp L T, xã G L, huyện Trảng Bàng vô hiệu.**

- Bà Trần Thị K được tiếp tục sử dụng thửa đất 55, 57 **tờ bản đồ số 40 tổng** diện tích 324 **m² và tài sản trên đất,**

- Bà Trần Thị K có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị H số tiền (đã trả khi nhận chuyển nhượng đất) là 380.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Võ Thị H số tiền 118.000.000 đồng. Tổng cộng bà Trần Thị K phải thanh toán cho bà Võ Thị H số tiền 498.000.000 (bốn trăm chín mươi tám triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 Bộ luật Dân sự 2015.

3- Các đương sự có trách Nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích như quyết định của bản án này.

4- Về chi phí tố tụng khác: Tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 2.000.000 (hai triệu) đồng bà H phải chịu (ghi nhận đã thanh toán xong).

5- Về án phí:

- Bà Võ Thị H phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0017115 ngày 03/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng. (Bà H đã nộp đủ án phí).

- Bà Trần Thị K phải chịu số tiền 5.900.000 (năm triệu chín trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết, được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TA Tây Ninh;
- VKS Trảng Bàng;
- THADS Trảng Bàng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Các đương sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm