TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ GẠO** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 280/2021/DS-ST
Ngày: 30/12/2021
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng dân sự*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Vĩnh Lộc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoa Kiều
2. Ông Đoàn Thanh Phong

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Kim Thơ - Thư ký Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên toà:*** Ông Phạm Minh Thanh – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 319/2020/TLST - DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 126/2021/QĐXXST - DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà L, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền: Chị N, sinh năm 1976

Địa chỉ: 82 X, khu Y, thị trấn G, huyện G, Tiền Giang

Bị đơn: Bà B, sinh năm 1954

Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện G, Tiền Giang

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông H, sinh năm 1949

Bà N, sinh năm 1951

Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Chị H, sinh năm 1975

Anh H1, sinh năm 1970

Chị L1, sinh năm 1997

Cháu K, sinh năm 2018

Đại diện theo pháp luật của cháu K: chị L1

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện G, Tiền Giang

Chị C, sinh năm 1994

Địa chỉ: Thiền viện Trúc Lâm L: Hoa Cẩm Tú Cầu, Phường S, Thành phố L, tỉnh Đ, Việt Nam

Chị N có mặt;

Bà B, ông H, bà N, chị H, anh H1, chị L1, chị C vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện ngày 30 tháng 9 năm 2020 của bà L và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị N trình bày:

Vào ngày 22/5/2002 bà B làm giấy tay chuyển nhượng cho bà L phần đất có diện tích 264m^2 (ngang 12,5m; dài 22m) tọa lạc ấp Q, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang với số tiền là 1.500.000 đồng. Bà L đã giao đủ tiền cho bà B. Sau đó bà L cất nhà ở và trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2002 đến nay. Căn nhà của bà L là kiên cố ngang 8m dài 6m, phần đất trống là mương nước. Nay bà L muốn làm thủ tục cấp giấy để bà L thuận tiện việc quản lý, sử dụng nhưng bà B không hợp tác.

Nay bà L yêu cầu bà B phải làm thủ tục sang tên cho bà L phần đất có diện tích 264m^2 tọa lạc ấp Q, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 23 tháng 11 năm 2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N trình bày:

Bà là vợ của ông H. Ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 40, tờ bản đồ số 08 diện tích 389,5m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc ấp Q, xã T, huyện G. Hiện nay bà và ông H cùng đang canh tác phần đất này và trồng dừa trên đất. Việc ông H đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên là đúng quy định pháp luật và đã sử dụng ổn định. Do đó bà và ông H không đồng ý với yêu cầu của bà L vì phần đất của bà B bán cho bà L có một phần là đất của bà và ông H.

- Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 25 tháng 11 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị C trình bày:

Chị là thành viên trong hộ của bà B vào thời điểm năm 2002. Hộ bà B được quyền sử dụng đối với phần đất tại thửa số thửa 280, 246, 247 tờ bản đồ số 01 tổng diện tích 5.600 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01343.QSDĐ.Số 1812/QĐUBHCG do UBND huyện Chợ Gạo cấp ngày 15/7/2002 cho hộ bà B, đất tọa lạc ấp Q, xã T, huyện G, Tiền Giang. Nguồn gốc phần đất này là của bà B nhận thừa kế từ mẹ bà B. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc chuyển nhượng đất giữa bà B và bà L chị không có ý kiến gì, hiện chị cũng đã xuất gia nên không có liên quan đến tài sản nêu trên.

- Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà B, ông H, chị H, anh H1, chị L1 biết để tham gia phiên tòa theo quy định nhưng bà B, ông H, chị H, anh H1, chị L1 vẫn không có mặt để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, cũng không cung cấp chứng cứ hoặc có ý kiến bằng văn bản phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của bà L

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ một phần, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vô hiệu một phần hợp đồng và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà B, ông H, chị H, anh H1, chị L1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, bà N, chị C có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Bà L yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên quyền sử dụng phần đất mà các bên đã chuyển nhượng, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nơi có bất động sản là ấp Q, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[3] Căn cứ vào kết quả trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chợ Gạo cung cấp thì phần đất thửa 280, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.240 m^2 đất vườn, thổ cư có nguồn gốc của bà B nhận thừa kế từ bà Võ Thị Tâm (mẹ của bà B) vào năm 2002 theo *Biên bản về việc phân chia thừa kế quyền sử dụng đất* ngày 25/6/2002 được Ủy ban nhân dân xã Hòa Tịnh chứng thực ngày 28/6/2002. Ngày 29/7/2002, Phòng địa chính huyện Chợ Gạo thực hiện chỉnh lý sang tên phần đất thửa 280, thửa 245, thửa 247 diện tích 5.660 m^2 cho bà B theo quyết định số 1812 ngày 15/7/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo. Sau đó, bà B thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01343.QSDĐ/số 1812/QĐUBHCG cho hộ bà B dựa trên

cơ sở của *Biên bản về việc phân chia thừa kế quyền sử dụng đất* ngày 25/6/2002 và Quyết định số 1812/QĐUBHCG. Do đó, có cơ sở xác định phần đất thửa 280, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.240 m^2 đất vườn, thổ cư là tài sản riêng của bà B. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi "hộ" bà B là có sai sót. Bà B có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất này mà không vi phạm quy định về định đoạt tài sản chung.

[4] Tại *Tờ sang nhượng đất* ngày 22/5/2002 có nội dung hai bên thỏa thuận mua bán như sau: bà B chuyển nhượng cho bà L một phần đất với diện tích ngang 12,5m dài 22m, diện tích 264m^2 có tứ cận được xác định (đông giáp 7 Thùy, tây giáp Mến, nam giáp văn hóa, bắc giáp 6 Hôn). Giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng. Tờ sang nhượng này có chữ ký của chị H, bà B, bà L.

[5] Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà B tuy nhiên bà B không đến tham dự phiên tòa và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của bà L. Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà B phải chịu hậu quả của việc không chứng minh. Do đó, có cơ sở xác định giữa bà L và bà B đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[6] Tại thời điểm chuyển nhượng, bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 15/7/2002 bà B đã được Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà L đã xây dựng các công trình như nhà ở kiên cố, nhà vệ sinh trên một phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, bà B không có ý kiến gì, không bị chính quyền địa phương xử phạt hành chính do vi phạm hay yêu cầu dừng xây dựng, gia đình bà L và gia đình bà B cùng sinh sống cạnh nhau.

[7] Như vậy, đối với phần đất do bà L đang quản lý, sử dụng thì việc chuyển nhượng đất giữa hai bên đã hoàn thành về nghĩa vụ, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định từ năm 2002, đã xây dựng nhà ở và các công trình trên đất và không có tranh chấp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và bà L mặc dù chưa đảm bảo về thủ tục pháp lý, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nhưng đã thực hiện nghĩa vụ với nhau. Theo hướng dẫn tại điểm b mục 2.3 khoản 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì trong trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đối với phần diện tích đất có nhà và trồng cây lâu năm do bà L đang sử dụng, diện tích 230,9 m^2.

[8] Trong diện tích bà B chuyển nhượng cho bà L mà bà L xác định trên thực tế thì có một phần diện tích đất 81m^2 do ông H đang sử dụng, trồng cây lâu năm và một phần theo bản đồ địa chính là đường đi công cộng diện tích 6,5m^2. Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Bà L không quản lý, sử dụng phần đất từ khi nhận chuyển nhượng của bà B, cũng không có trồng cây lâu năm hay xây dựng công trình nào trên đất. Đối chiếu với hướng dẫn tại điểm b mục 2.3 khoản 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại không đủ điều kiện để công nhận nên bị vô hiệu.

[9] Ông H và bà B không có yêu cầu tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ông H đang quản lý, sử dụng nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về quyền sử dụng đất đối với phần đất này là của ai và sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L đối với bà B, công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2002 giữa bà L với bà B đối với phần diện tích 230,9m^2. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2002 giữa bà L với bà B đối với phần diện tích còn lại.

[11] Theo nội dung *Tờ sang nhượng đất* thì phần đất chuyển nhượng ngang 12,5m dài 22m thì phải là 275m^2 nhưng các bên lại ghi diện tích đất chuyển nhượng là 264m^2. Tại đơn khởi kiện của bà L và tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của bà L xác định diện tích chuyển nhượng giữa các bên là 264m^2 nên Hội đồng xét xử xác định diện tích chuyển nhượng theo lời trình bày của bà L. Do đó, hợp đồng bị vô hiệu đối với phần diện tích đất là 33,1m^2.

[12] Về hậu quả pháp lý của phần hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phần đất diện tích 33,1m^2 hiện vẫn do ông H đang quản lý, sử dụng nên không buộc bà L giao lại đất cho bà B. Bà B trả lại cho bà L số tiền 189.000 đồng tương đương phần đất diện tích 33,1m^2.

[13] Bà B chuyển nhượng đất cho bà L nhưng lại có một phần diện tích đất không do bà B quản lý, sử dụng mà do ông H quản lý, sử dụng và ông H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà B không giao được phần đất này cho bà L. Có cơ sở để xác định bà B là người có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

[14] Thiệt hại được xác định là phần chênh lệch giá giữa thời điểm xét xử với thời điểm các bên giao kết hợp đồng. Căn cứ theo biên bản định giá tài sản ngày 25/12/2020 thì giá trị diện tích đất chuyển nhượng bị vô hiệu là 82.750.000 đồng, giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 189.000 đồng. Xét thấy, hợp đồng vô hiệu là do lỗi của bà B nên bà B phải bồi thường thiệt hại cho bà L với số tiền là 82.561.000 đồng.

[15] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí cho việc đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định và trích lục hồ sơ địa chính là 5.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà L được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà B phải chịu chi phí này. Bà L đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng nên buộc bà B hoàn lại cho bà L số tiền 5.000.000 đồng

[16] Về án phí: Bà L được miễn tiền tạm ứng án phí và án phí do là người cao tuổi. Bà B phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên tổng số tiền trả lại cho bà L.

[17] Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 122, Điều 129 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L đối với bà B về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2002.

2. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 5 năm 2002 đối với phần đất diện tích 230,9 m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 1 diện tích 2.240 m^2 đất vườn tại ấp Q, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang giữa bà L với bà B là hợp đồng có hiệu lực.

3. Bà L được quyền sử dụng phần đất diện tích 230,9 m^2 đất vườn, thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 1, diện tích 2.240 m^2 đất vườn tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01343.QSDĐ/số 1812/QĐUBHCG do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 15/7/2002 cho hộ bà B.

Phần đất có vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp đường huyện 30B.Nhựa: 11,37m;

+ Phía Tây giáp đất ông H đang sử dụng: 10,96m;

+ Phía Nam giáp trụ sở ấp Hòa Quới: 14,97m;

+ Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Mến đang sử dụng: 12,97m

(Có sơ đồ kèm theo)

Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai 2013.

4. Phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 5 năm 2002 đối với phần đất diện tích 33,1 m^2 thuộc thửa 280 tờ bản đồ số 1 diện tích 2.240 m^2 đất vườn tại ấp Q, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang giữa bà L với bà B là vô hiệu.

5. Buộc bà B phải thanh toán trả bà L số tiền gốc chuyển nhượng là: 189.000 đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là: 82.561.000 đồng; tổng cộng là 82.750.000 đồng (Tám mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

6. Về án phí:

Bà B phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 4.137.500 đồng.

Bà L được miễn tiền tạm ứng án phí và án phí do là người cao tuổi.

7. Về chi phí tố tụng:

Bà B phải chịu tiền chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng. Bà L đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng nên bà B có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 5.000.000 đồng.

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà L cho đến khi thi hành án xong, bà B còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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:
- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS;
- Lưu.

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Vĩnh Lộc