

Bản án số:12/2018/ DSST
Ngày 18 tháng 10 năm 2018
“T/c HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG - TỈNH THÁI NGUYÊN
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bình
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Quốc Bình
2. Bà Trịnh Thị Kim Liên
- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Vân, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sông Công.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sông Công tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Minh- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2018, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân Thành phố Sông Công mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 24 /2018 / TLST-DS, ngày 02 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09A/2018/QĐST-DS, ngày 04/9/2018 giữa các đương sự:

- 1. Nguyên đơn:** Bà Trịnh Thị L; sinh 1962 (có mặt)
Nơi cư trú: Tổ dân phố A2, phường M, thành phố S, Thái Nguyên.
- 2. Bị đơn:** Nguyễn Đại T; sinh 1986 (có mặt)
Nơi cư trú: Tổ dân phố L, phường B, thành phố S, Thái Nguyên.
- 3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**
Anh Phạm Văn K, sinh 1982 (có mặt)
Nơi cư trú: Tổ dân phố A2, phường M, thành phố S, Thái Nguyên.
- 4. Người làm chứng :** Bà Nguyễn Thị A - sinh năm 1962 (Vắng mặt- có đơn xin xét xử vắng mặt)
Nơi cư trú: Tổ dân phố A 2, phường M,thành phố S, Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 21/6/2018, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là bà Trịnh Thị L trình bày:

Gia đình bà có thửa đất số 7B, tờ bản đồ số 35-IV diện tích 524m² đất 02 lúa, đã được UBND thị xã(nay là thành phố Sông công) cấp GCNQSD đất số BA 680492 ngày 20/4/2011, tên người sử dụng Trịnh Thị L, địa chỉ đất: Phường Lương Châu, thành phố Sông Công, Thái Nguyên. Về nguồn gốc thửa đất số 7B gia đình bà đã sử dụng từ trước những năm 1991, năm 1991 gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7 tờ bản đồ số 35-IV. Năm 2011 bà xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hết trang chính lý, bà đã phát hiện ra sai sót về tờ bản đồ, thực tế thửa 07B của bà thuộc thửa 36-III, do vậy bà đã làm thủ tục kê khai cấp lại tại thửa 7B(7), tờ bản đồ 36-III nhưng tại Giấy chứng nhận QSD đất số BA 680492 ngày 20/4/2011 do UBND thị xã Sông Công, Thái Nguyên cấp cho hộ gia đình bà vẫn cấp nhầm thửa 7b(7), tờ bản đồ 35-IV, bà là người dân nên không để ý về sự nhầm lẫn trên, thửa đất trên, đất bà sử dụng ổn định không tranh chấp. Năm 2013 con trai bà là Phạm Văn K tự ý mang Giấy chứng nhận QSD đất của bà đem chuyển nhượng cho anh Nguyễn Đại T. Về giấy chuyển quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn K và anh Nguyễn Đại T năm 2013 bà không được biết, bà mới được biết cuối năm 2017, do khi đó đền bù lấy đất tại khu cánh đồng La Cướm.

Nay bà làm đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/02/2013 giữa anh Phạm Văn K và anh Nguyễn Đại T vô hiệu, vì Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực hiện không đúng trình tự của pháp luật, có sự lừa dối, ép buộc. Đề nghị Tòa án buộc anh Nguyễn Đại T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 680492 ngày 20/4/2011 do UBND thị xã Sông Công, Thái Nguyên cấp cho bà.

Tại các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Đại T trình bày:

Giấy chứng nhận QSD đất số BA 680492 ngày 20/4/2011, tên người sử dụng Trịnh Thị L. Địa chỉ đất: Phường Lương Châu, thành phố Sông Công, Thái Nguyên hiện do anh đang trực tiếp giữ, lý do anh giữ Giấy chứng nhận QSD đất trên là do anh Phạm Văn K chuyển nhượng cho anh năm 2013, khi chuyển nhượng hợp đồng lập văn bản tại nhà bà Nguyễn Thị Anh, là vợ kế của bố anh K. Khi lập văn bản có lập thành 2 bản một bản viết tay và một bản theo mẫu của nhà nước, nội dung anh Phạm Văn K gán nợ thửa đất 7B, tờ bản đồ số 35-IV, diện tích 524m² đất 02 lúa, đã được UBND thị xã(nay là thành phố Sông công) cấp GCNQSD đất số BA 680492 ngày 20/4/2011, tên người sử dụng Trịnh Thị L. Địa chỉ đất : Phường Lương Châu, thành phố Sông Công, Thái Nguyên với giá 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn). Việc thanh toán tiền đã thực hiện xong, anh không yêu cầu, đề nghị gì đối với anh K về số tiền trên. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chỉ viết tay, có chữ ký của anh, anh K và bà Nguyễn Thị Anh là người làm chứng, không đi làm thủ tục theo quy định của pháp luật vì khi đó giáp tết nên không đi làm được thủ tục, anh cũng không gặp được anh K để làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Anh xác định quyền sử dụng đất mang tên bà Trịnh Thị L tại thửa đất 7B, tờ bản đồ số 35-IV, diện tích 524m² đất 02 lúa, đã được UBND thị xã(nay là thành phố Sông công) cấp GCNQSD đất số BA 680492 ngày 20/4/2011 là của anh, vì anh đã mua bán với

anh Phạm Văn K (con trai bà L). Anh xác định anh không mua bán với bà L diện tích đất trên. Anh không yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, anh cũng không có đề nghị gì đối với anh K. Mọi vấn đề liên quan đến nghĩa vụ trả nợ anh và anh K đã thực hiện xong.

Tại các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh nhất trí với toàn bộ yêu cầu của bà L (mẹ anh) về việc kiện anh Nguyễn Đại T yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và anh T vô hiệu và buộc anh T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ anh. Anh yêu cầu Tòa án tuyên Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/02/2013 giữa anh và anh Nguyễn Đại T vô hiệu vì việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là do anh bị ép buộc viết giấy, nên anh đã không ký và không đi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của mẹ anh là bà Trịnh Thị L không phải của anh, anh không có quyền bán. Lý do anh đưa giấy chứng nhận của mẹ anh cho anh T là do anh lấy trộm giấy chứng nhận QSD đất của bà L để đi gán nợ cho anh T. Việc anh viết giấy chuyển nhượng không được tự nguyện, anh bị ép nợ. Mọi vấn đề liên quan đến nghĩa vụ trả nợ giữa anh và anh T đã thực hiện xong. Anh T không yêu cầu đề nghị gì đối với anh nhất trí.

Tài liệu chứng minh cho yêu cầu khởi kiện: Bà L cung cấp là “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” lập ngày 7/02/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A225036 ngày 11/2/1991 và BA 680492 ngày 20/4/2011 do UBND thị xã Sông Công cấp, tên người sử dụng Trịnh Thị L. Địa chỉ đất : Phường Lương Châu, thành phố Sông Công, Thái Nguyên .

Anh T cung cấp cho Tòa án Đơn ủy quyền và Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất phô tô.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản: kết quả xem xét thấy: Thửa đất đang tranh chấp là thửa 7B, thuộc tờ bản đồ 36-III , số BA 680492 ngày 20/4/2011, tên người sử dụng Trịnh Thị L, địa chỉ đất : Phường Lương Châu, thành phố Sông Công, Thái Nguyên, đất vẫn nguyên trạng mục đích sử dụng là đất lúa, hiện trạng trên đất không có tài sản gì. Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 524 m², diện tích đất đo theo hiện trạng là 527,7m². (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Theo nội dung các biên bản xác minh tại UBND phường Lương Châu và Phòng Tài Nguyên và Môi trường đều xác định thửa đất bà Trịnh Thị L sử dụng và được cấp GCNQSD đất là thửa đất số 7B, tờ bản đồ 36-III, địa chỉ đất : Phường Lương Châu, thành phố Sông Công, Thái Nguyên. GCNQSD đất cấp cho bà L thửa đất 7B, tờ bản đồ 35-IV là do nhầm lẫn của cơ quan hành chính nhà nước. Về diện tích có chênh lệch tăng thêm là do sai số đo đạc, diện tích sử dụng được tính theo hiện trạng đất.

Tại phiên tòa bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, anh T và anh K giữ nguyên ý kiến của mình như trong quá trình giải quyết vụ án.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự: Phía nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trịnh Thị L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Phạm Văn K (con trai bà L) và anh Nguyễn Đại T vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Đại T có trách nhiệm trả cho bà Trịnh Thị L 01 Giấy CNQSD đất số BA 680492 ngày 20/4/2011 do UBND thị xã Sông Công cấp, tên người sử dụng Trịnh Thị L. Địa chỉ đất: Phường Lương Châu, thành phố Sông Công, Thái Nguyên .

- Không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì các bên không có yêu cầu.

Tòa án đã tổ chức hòa giải cho các bên đương sự nhiều lần nhưng không có kết quả. Do các đương sự không thỏa thuận giải quyết được nên vụ án được tiếp tục đưa ra xét xử tại phiên tòa công khai.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

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 nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thủ tục thụ lý đơn khởi kiện : Ngày 21 tháng 6 năm 2018 Tòa án nhận đơn khởi kiện, vụ án được thụ lý đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trịnh Thị L và bị đơn là anh Nguyễn Đại T; Nguyên đơn, bị đơn và bất động sản tại thành phố Sông Công - Thái Nguyên. Theo quy định tại khoản 2 khoản 3 điều 26, điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sông Công.

[2] Về hình thức và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng đất:

[2.1] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn K và anh Nguyễn Đại T, Giấy chuyển nhượng QSD đất lập ngày 07/02/2013 có lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực, đăng ký vi phạm khoản 2 Điều 124 BLDS 2005 về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Trong trường hợp này, nếu yêu cầu các bên thực hiện theo quy định về việc tuân thủ hình thức của giao dịch theo Điều 134 BLDS 2005 trong một thời hạn thì các đương sự không thể thực hiện được bởi lẽ, người chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là chủ thể của Giấy CNQSD đất, không thừa nhận

việc tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị ép nợ. Hơn nữa Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trường hợp pháp luật có quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất, việc chuyển quyền phải thông qua hợp đồng, hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực và phải đăng ký theo quy định tại Điều 401, 689 BLDS 2005. Điều 689 BLDS 2005 quy định hình thức chuyển quyền sử dụng đất như sau: *“việc chuyển quyền sử dụng đất phải được thực hiện thông qua hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”*. Tại Điều 697 BLDS năm 2005 quy định *“về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó các bên chuyển giao đất và chuyển quyền sử dụng đất cho nhau theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của bộ luật dân sự và luật đất đai*. Tại điều 127 luật đất đai năm 2003 quy định : *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”*.

[2.2]. Xét nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất :

Thể hiện trong hợp đồng được lập tại gia đình ông Phạm Văn Minh, bên bán là anh Phạm Văn K và bên mua anh Nguyễn Đại T và người làm chứng bà Nguyễn Thị Anh. Phần cuối của hợp đồng có chữ ký họ tên của bên mua và người làm chứng, không có chữ kí của bên bán. Hợp đồng không thể hiện về nội dung như quyền và nghĩa vụ của các bên, không thể hiện chuyển nhượng thửa đất nào, tờ bản đồ nào, loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới, địa chỉ đất ở đâu, thời hạn chuyển nhượng đất, phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán cũng như các thông tin khác liên quan đến thửa đất, trách nhiệm của các bên khi vi phạm, hợp đồng không có chữ kí của bên bán, chỉ có chữ kí của bên mua và người làm chứng, như vậy là vi phạm Điều 697, 698 Bộ luật dân sự 2005 về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng còn vi phạm, đó là không được sự đồng ý thỏa thuận tự nguyện của bên có tài sản, bà L là chủ sử dụng hợp pháp nhưng không biết về việc chuyển nhượng đất thuộc quyền sử dụng của mình, Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh K và anh T được xác lập trên cơ sở không tự nguyện, thể hiện ở việc anh K tham gia bên bán nhưng không ký vào mục bên bán, không đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hơn nữa bà L là chủ sử dụng của Giấy CNQSD đất nhưng bà L không được biết về việc chuyển nhượng, như vậy là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 *“c. Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện”*.

Với những vi phạm về nội dung và hình thức như đã phân tích nêu trên, căn cứ vào những quy định của pháp luật dân sự cho thấy Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Phạm Văn K và anh Nguyễn Đại T đối với thửa đất số 7B, TĐĐ 36-III không tuân thủ

các quy định về hình thức và nội dung của giao dịch dân sự nên cần tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu là phù hợp. Chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị L. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn K và anh Nguyễn Đại T lập ngày 07/02/2013 đối với thửa đất số 7B, TĐĐ 36-III vô hiệu toàn bộ.

Về chứng cứ do phía bị đơn cung cấp là Đơn ủy quyền và Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị L và anh Phạm Văn K là bản phô tô. Hội đồng xét xử xác định giấy phô tô không phải là chứng cứ do vậy không xem xét tính hợp pháp của các giấy tờ trên.

[3] Xét về lỗi và hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Bên chuyển nhượng (anh Phạm Văn K): Mặc dù nhận thức được đó là tài sản không phải là của mình. Nhưng anh Phạm Văn K vẫn thiết lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Đại T.

Bên nhận chuyển nhượng (Anh Nguyễn Đại T): Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Phạm Văn K, anh T được biết tài sản trên là của bà L không phải của anh K nhưng vẫn nhận chuyển nhượng.

Như vậy, xét về lỗi thì bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có lỗi ngang nhau là 1/2. Hợp đồng bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung, không có giá trị về mặt pháp lý trong việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Điều 137 BLDS 2005 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Đại T đã nhận Giấy CNQSD đất số BA 680492 ngày 20/4/2011 do UBND thị xã Sông Công cấp, tên người sử dụng Trịnh Thị L. Địa chỉ đất : Phường Lương Châu, thành phố Sông Công, Thái Nguyên. Do vậy anh T có trách nhiệm trả lại Giấy CNQSD đất số BA 680492 ngày 20/4/2011 do UBND thị xã Sông Công cấp cho bà Trịnh Thị L.

Trong vụ án này xác định anh K và anh T có lỗi ngang nhau 1/2, tuy nhiên quá trình giải quyết Tòa án đã phân tích hòa giải nhưng bà L, anh K, anh T đều không có yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên không đặt ra vấn đề bồi thường do lỗi thiệt hại của anh T và anh K gây ra. do vậy hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Theo biên bản thẩm định định giá tài sản, hiện tại thửa đất số 7B, tờ bản đồ 36-III, địa chỉ đất : Phường Lương Châu, thành phố Sông Công, Thái Nguyên vẫn do bà lý sử dụng, trên đất không có tài sản gì, theo biên bản thẩm định thửa đất có các cạnh theo sơ đồ chi tiết kèm theo, bà L tiếp tục được sử dụng diện tích đất trên theo GCNQSD đất đã được giao.

Về nghĩa vụ chịu lệ phí thẩm định, lệ phí định giá tài sản và án phí DSST, căn cứ các Điều 144,147,157,158,163,164,165,166 Bộ luật TTDS được xác định như sau:

- Lệ phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị tuyên bố vô hiệu, yêu cầu của bà L được chấp nhận do vậy anh T phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá. Bà L đã nộp chi phí thẩm định và định giá tài sản là 3.000.000 đồng và chi phí hết. Do vậy cần buộc anh T có trách nhiệm thanh toán cho bà L toàn bộ số tiền 3.000.000 đồng.

- Án phí: Yêu cầu của bà L được chấp nhận do đó anh Nguyễn Đại T phải chịu toàn bộ án phí DSST 300.000 đồng về tuyên bố hợp đồng vô hiệu để sung quỹ Nhà nước. Trả lại bà L số tiền tạm ứng đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều khoản 2 khoản 3 điều 26, điều 35, điểm a khoản 1 điều 39,144,147,157,158,163,164,165,166 Bộ Luật tố tụng dân sự; Các Điều 121, 122,124, 127, 134,136, 137, 688, 689,697, 698; Bộ luật dân sự năm 2005; Điều ; Điều 127 Luật đất đai 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị L đối với anh Nguyễn Đại T về việc Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu .

2.Tuyên bố “*Hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất*” lập ngày 27/2/2013 giữa anh Phạm Văn K và anh Nguyễn Đại T vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung.

3. Buộc anh Nguyễn Đại T có trách nhiệm trả lại cho bà Trịnh Thị L 01Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 680492 ngày 20/4/2011do UBND thị xã Sông Công cấp, tên người sử dụng Trịnh Thị L. Địa chỉ thửa đất : Phường Lương Châu, thành phố Sông Công, Thái Nguyên

4. Về lệ phí định giá, thẩm định:

Anh Nguyễn Đại T phải chịu số tiền 3.000.000 đồng chi phí cho việc xem xét thẩm định và định giá. Bà L đã nộp số tiền 3.000.000 đồng và chi phí xong, anh Nguyễn Đại T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trịnh Thị L số tiền 3.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thanh toán số tiền trên thì phải chịu lãi suất theo khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Về án phí: Anh Nguyễn Đại T phải chịu án phí DSST 300.000 đồng án phí DSST về tuyên bố hợp đồng vô hiệu để sung công quỹ Nhà nước. Bà L được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0010951 ngày 02/7/2018.

Trong trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự

8. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND TP Sông Công;
- Chi cục THADS TP Sông Công;
- UBND phường Lương Châu;
- Những người tham gia TT;
- Lưu HS.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Trần Thị Bình

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bình

- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Dương Văn Thế;

2. Bà Trịnh Thị Kim Liên

Căn cứ vào Điều 235 và Điều 264 của Bộ luật tố Tg dân sự năm 2015;

Ngày 24 tháng 5 năm 2018, tại phòng nghị án, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tiến hành nghị án đối với vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi QSD đất “: giữa :

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lộc, sinh năm 1959 (có mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố Kè, phường Lương Sơn, thành phố Sông Công - Thái Nguyên.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Dương Văn Khôi, sinh năm 1971. (có mặt)

2.2 Bà Dương Thị Thạch, sinh năm 1971 (có mặt)

Cùng trú tại: Tổ dân phố Kè, phường Lương Sơn, thành phố Sông Công - Thái Nguyên.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Dương Văn Thường, sinh 1980;

Nơi cư trú: Tổ dân phố Kè, phường Lương Sơn, thành phố Sông Công - Thái Nguyên.

3.2. Chị Dương Thị Yên, sinh 1982

Nơi cư trú: Xóm Tân Thành 2, xã Tân Quang, thành phố Sông Công, - Thái Nguyên.

3.3. Anh Dương Quang Tiện, sinh 1986

Nơi cư trú: Tổ dân phố Kè, phường Lương Sơn, thành phố Sông Công - Thái Nguyên.

3.4. Chị Dương Thị Tuấn, sinh 1989

Nơi cư trú: Tổ 48, phường Hương Sơn, thành phố Thái Nguyên - Thái Nguyên.

(Anh Thường, chị Yên, anh Tiện, chị Tuấn vắng mặt tại phiên tòa- có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Lộc theo văn bản ủy quyền ngày 17/02/2017)

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự và những

người tham gia tố Tg khác tại phiên toà; Hội đồng xét xử thảo luận về những vấn đề phải giải quyết trong vụ án như sau:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lộc đối với Ông Dương Văn Khôi và bà Dương Thị Thạch về việc Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu .

2. Tuyên bố “*Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*” lập ngày 17/11/2006 giữa ông Dương Đức Thắng, bà Nguyễn Thị Lộc và ông Dương Văn Khôi, bà Dương Thị Thạch vô hiệu do vi phạm về hình thức.

3. Buộc ông Dương Văn Khôi và bà Dương Thị Thạch trả lại cho bà Nguyễn Thị Lộc thửa ruộng 805, tờ bản đồ số VIII, địa chỉ Tổ dân phố Kè, phường Lương Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, diện tích 650 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD460694 cấp ngày 06/4/2006 mang tên ông Dương Đức Thắng. (có sơ đồ chi tiết kèm theo)

4. Buộc bà Nguyễn Thị Lộc có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Văn Khôi và bà Dương Thị Thạch thửa đất số 812, thuộc tờ bản đồ số 8, địa chỉ tổ dân phố Kè, phường Lương Sơn, diện tích 728 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD460692 theo giấy chứng nhận QSD đất mang tên Ông Dương Văn Khôi và bà Dương Thị Thạch. (có sơ đồ chi tiết kèm theo)

5. Buộc bà Nguyễn Thị Lộc phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Khôi, bà Thạch số tiền công đào, san lấp, vận chuyển để khắc phục tình trạng ban đầu khôi phục lại hiện trạng thửa ruộng 812 thuộc tờ bản đồ số 8, địa chỉ tổ dân phố Kè, phường Lương Sơn để gia đình ông Khôi canh tác đúng mục đích sử dụng với số tiền là: 38.340.000 đồng (*Ba mươi tám triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng chẵn*)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thanh toán số tiền trên thì phải chịu lãi suất theo khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về lệ phí định giá, thẩm định:

Bà Lộc, ông Khôi, bà Thạch phải chịu 3.000.000 đồng chi phí cho việc xem xét thẩm định và định giá, chia theo phần mỗi bên phải chịu 1.500.000 đồng tiền thẩm định, định giá tài sản. Bà Lộc đã nộp xong, ông Khôi và bà Thạch có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Lộc 1.500.000đ.

7. Về án phí: Ông Khôi, bà Thạch phải chịu án phí DSST 300.000 đồng án phí DSST về tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bà Lộc phải chịu (38.340.000 X 5% = 1.917.000) đồng án phí có giá ngạch về khắc phục hậu quả bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do lỗi của mình gây ra, bà Lộc đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0010821 ngày 28/11/2017, bà Lộc còn phải nộp tiếp số tiền 1.617.000 đồng (Một triệu sáu trăm mười bảy ngàn đồng chẵn) để sung quỹ Nhà nước.

Trong trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự

8. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Biểu quyết 3/ 3 ý kiến nhất trí

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ