TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ H** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2018/DSST
Ngày: 13/7/2018
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ H, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Tạ Chí Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Thanh Học.

2. Ông Trương Thế Lộc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Cẩm Tú – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã H, tỉnh Kiên Giang *tham gia phiên tòa:* Bà Lâm Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 6 và ngày 13 tháng 7 năm 2018, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2018/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Khưu Ngọc H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ 03, ấp G, xã P, huyện GT, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Phương K, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

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

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1940. Địa chỉ: Số 41, Tổ 14, khu phố B, thị trấn K, huyện L, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

- Chị Nguyễn Phương Quế A, sinh năm 1997. Địa chỉ: Tổ 6, ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

- Ông Hứa Hoàng C, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ 6, ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

- Ông Trương Văn N, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện GT, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Trần Văn S. Địa chỉ: Ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang; Vắng mặt.

- Bà Trần Thị T. Địa chỉ: Ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 4 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Khưu Ngọc H trình bày:

Ngày 27/9/2010, bà Trần Thị Phương K có đến nhà của cha mẹ ruột bà H và kêu bà H mua của bà K phần đất có kích thước ngang 6m, dài 20m tại ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang. Do có quen biết với nhau và bà H biết thời điểm đó mẹ ruột của bà K có bệnh, cần tiền để điều trị bệnh nên bà H đồng ý mua với giá 28.000.000 đồng. Bà H giao tiền một lần cho bà K tại nhà của cha mẹ bà H, tuy nhiên việc giao nhận tiền không có làm biên nhận. Lúc đó, phần đất của bà K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà K có viết giấy sang nhượng đất cho bà H và ký tên bà K, có sự chứng kiến của bà Trần Thị T và ông Trần Văn S, là người cùng xóm. Thời điểm bà H mua thì phần đất trên không có ai tranh chấp với bà K. Lúc này trên đất có căn nhà bà K xây cất để ở, nên khi đo đạc để xác định phần đất mà bà K bán cho bà H có kích thước ngang 6m, dài 20m nằm

ngoài phần nhà ở của bà K, là khu đất trũng, bà H có cắm trụ đá làm ranh giới. Khi đo đạc chỉ có vợ chồng bà H và bà K, không có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Bà K có hứa khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ tiến hành thủ tục tách thửa cho bà H. Khoảng năm 2014, bà H có kêu người đổ đất để san lấp mặt bằng, nhưng khi đến xem thì không đổ được vì đường dây điện hạ thế vào nhà dân thấp, xe không vào được. Đến năm 2016, thông qua người quen, bà H biết được thông tin bà K đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông T, các bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng. Bà H có gặp bà K thì bà K nói chỉ cầm cố cho ông T và nói phần đất bà bán cho bà H vẫn còn. Bà H yêu cầu bà K phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao quyền sử dụng đất có kích thước ngang 6m x dài 20m, diện tích 120 m^2 tại thửa số 61, tờ bản đồ số 22, diện tích 201,4 m^2, tọa lạc tại tổ 6, ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang, đã được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp giấy chứng nhận cho bà K năm 2015. Do phần đất nêu trên đã được chuyển nhượng hợp pháp giữa bà K và ông Nguyễn Văn T, nên bà H yêu cầu bà K hoàn trả lại số tiền nhận chuyển nhượng là 28.000.000 đồng và bồi thường phần chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá và giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm mua bán. Ngoài ra bà H không yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Phương K trình bày:

Năm 2010, mẹ bà K là bà Phù Thị Liễu G bị bệnh nên bà K có kêu bà Khưu Ngọc H bán một phần đất tại ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang. Bà K là người trực tiếp giao dịch với bà Khưu Ngọc H, bà có viết giấy sang nhượng đất ngày 27/9/2010 và bà K ký tên, đồng thời có nhờ hai người hàng xóm ký tên làm chứng việc bán đất là bà Trần Thị T và ông Trần Văn S. Thời điểm đó không có tiến hành đo đạc mà chỉ nói phỏng với nhau và ghi vào giấy sang nhượng là chiều ngang 06m, chiều dài 20m, bà K có nói với bà H là phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận, và phần đất ngang phía sau hẹp hơn ngang phía trước, bà H cũng đồng ý. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà K có làm thủ tục tách thửa cho bà H nhưng do không đủ diện tích nên không tách thửa để cấp giấy

chứng nhận cho bà H được. Lúc đó, bà H có kêu bà K mua lại phần đất trên, bà K và bà H thỏa thuận với nhau khi nào có tiền bà K sẽ nhận mua lại với giá 01 cây vàng 24k. Nhưng sau đó ông Nguyễn Văn T khởi kiện bà K nên bà H cũng khởi kiện để đòi đất. Thời điểm bà K chuyển nhượng cho bà H phần đất trên với số tiền 28.000.000 đồng và bà K đã nhận đủ tiền, khi đó mẹ bà K bị bệnh nên số tiền này sử dụng để lo trị bệnh cho mẹ bà K. Từ khi chuyển nhượng đất cho bà H, bà K đã giao đất và không có sử dụng phần đất này. Nay bà H khởi kiện để yêu cầu trả đất thì bà K không đồng ý vì bà K đã giao đất cho bà H từ thời điểm bán đất. Việc bà H yêu cầu hoàn lại số tiền 28.000.000 đồng và bồi thường phần chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá và giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm mua bán thì bà K không đồng ý, vì đất của bà H mua vẫn còn, bà K không sử dụng và cũng không sang bán cho ai khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Hoàng C trình bày:

Vào khoảng năm 2013, ông C và bà Trần Thị Phương K chung sống với nhau và ở trên phần đất tại địa chỉ tổ 06, ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang (phần đất đang tranh chấp). Thời điểm chung sống với bà K, ông C có nghe bà K cho biết việc trước đây có bán cho bà Khưu Ngọc H một phần đất liền kề với căn nhà hiện nay đang ở có kích thước ngang 6m, dài khoảng 20m. Phần đất này hiện nay gia đình ông, bà không có sử dụng canh tác gì, đang để trống do đã bán cho bà H. Quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của bà K, việc bà K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H từ năm 2010 nên về tiền bạc như thế nào thì ông C không rõ và ông C hoàn toàn không có sử dụng tiền bạc hay liên quan gì trên phần đất này, vì vậy ông C không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Phương Quế A trình bày:

Từ nhỏ chị Quế A đã sinh sống trên phần đất tại địa chỉ tổ 06, ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang (phần đất đang tranh chấp). Thời điểm mẹ của chị là bà K bán đất cho bà H thì chị còn nhỏ nên không biết sự việc như thế nào. Chị cũng không có sử dụng hay canh tác gì trên phần đất này. Nay chị Quế Anh thống nhất

với ý kiến của bà Trần Thị Phương K đối với yêu cầu khởi kiện của bà Khưu Ngọc H, ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn N trình bày:

Ông N hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của vợ là bà Khưu Ngọc H nêu trên. Số tiền dùng để mua đất của bà K là tài sản chung của ông N và bà H nên quyền lợi của vợ chồng là như nhau. Ông N thống nhất theo yêu cầu của bà H, ngoài ra không có yêu cầu, ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Khưu Ngọc H đối với bà Trần Thị Phương K thì ông T không có ý kiến gì. Vì hiện nay ông T đang khởi kiện bà Trần Thị Phương K để yêu cầu bà K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên phần đất mà bà H đang tranh chấp với bà K, đang được Tòa án nhân dân thị xã Hà Tiên thụ lý giải quyết. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 61, tờ bản đồ số 22, diện tích 201,4 m^2, tọa lạc tại tổ 6, ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang, đã được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp giấy chứng nhận cho bà K năm 2015, đã điều chỉnh biến động sang tên ông T ngày 09/3/2017 nên ông T đã có ý kiến và yêu cầu cụ thể trong vụ án dân sự thụ lý số 19/2017/TLST-DS ngày 05/4/2017, do đó ông T không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ liên quan yêu cầu khởi kiện bao gồm: Tài liệu về nhân thân của bà H (bản phô tô); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao chứng thực); Giấy sang nhượng đất ngày 27/9/2010 (bản viết tay); Hồ sơ hợp thức hóa quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Phương K (bản sao).

Bị đơn không cung cấp hoặc giao nộp cho Tòa án tài liệu chứng cứ nào. Ông N giao nộp cho Tòa án 01 giấy chứng nhận kết hôn (phô tô chứng thực) giữa bà H và ông N.

Tại phiên tòa:

- Bà Khưu Ngọc H yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà K là vô hiệu. Bà H chỉ yêu cầu bà Trần Thị Phương K hoàn trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đã nhận là 28.000.000 đồng và bồi thường phần chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá so với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng cụ thể là số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 78.000.000 đồng.

- Bà K không đồng ý với các yêu cầu của bà H.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến nêu trên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Vụ án thụ lý là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật; xác định đầy đủ và đúng tư cách những người tham gia tố tụng; lập hồ sơ, thu thập chứng cứ đầy đủ; cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định; gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

- Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/9/2010 giữa bà K và bà H là vô hiệu; chấp nhận yêu cầu của bà H, buộc bà K phải có trách nhiệm trả cho bà H số tiền đã nhận là 28.000.000 đồng và bồi thường số tiền chênh lệch theo kết quả định giá là 50.000.000 đồng theo yêu cầu của bà H; bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Bị đơn bà Trần Thị Phương K có nơi cư trú tại tổ 6, ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Kiên Giang. Bà Khưu Ngọc H khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Phương K phải thực hiện nghĩa vụ liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định giữa bà Trần Thị Phương K và bà Khưu Ngọc H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiều ngang 06m, chiều dài 20m tọa lạc tại tổ 6, ấp V, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang vào ngày 27/9/2010. Thời điểm các bên xác lập hợp đồng, Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hành. Căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, các quy định của Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết. Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả bà K và bà H đều biết đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà K chỉ viết giấy sang nhượng đất vào ngày 27/9/2010 với nội dung không cụ thể, rõ ràng của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 04/7/2017, Tòa án đã ban hành Quyết định số 02/2017/QĐ-TA về việc buộc thực hiện quy định về hình thức của giao dịch đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và bà H, tuy nhiên sau đó các bên không thực hiện được.

[3] Về nguồn gốc đất chuyển nhượng: Theo nội dung Công văn số 220/UBND-TNMT ngày 22/11/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã H cung cấp thông tin địa chính và hồ sơ hợp thức hóa quyền sử dụng đất thể hiện phần đất các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất có nguồn gốc trước năm 1975 là đất trũng

(kênh V). Đến năm 1975, bà Phù Thị Liễu G (mẹ bà K, đã chết năm 2010) vào khai phá và cất nhà ở (nhà sàn), sử dụng ổn định. Đến năm 1994, bà G làm giấy xác nhận chủ quyền và quyền sử dụng đất được UBND xã xác nhận ngày 21/10/1994. Đến năm 2008, bà G già yếu, bệnh nặng, bà đã giao đất và căn nhà cho con là bà Trần Thị Phương K sử dụng (cho bằng miệng, không có giấy tờ). Từ đó, bà K trực tiếp quản lý, sử dụng đất, không có ai tranh chấp. Ngày 17/12/2015, UBND thị xã H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 201,4m^2, thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc ấp V, xã T, thị xã H cho bà K. Như vậy, bà K là người quản lý, sử dụng phần đất liên tục từ năm 2008 cho đến nay và phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 27/7/2017 và sơ đồ trích đo thực tế khu đất tranh chấp giữa bà H và bà K thể hiện phần đất các bên chuyển nhượng có hình ABCD, trong đó: Cạnh AB dài 6m giáp đường V; cạnh BC dài 21,06m giáp phần đất còn lại của bà K; cạnh CD dài 6m giáp kênh V; cạnh DA dài 20,80m giáp đất Nguyễn Minh T. Tuy nhiên, bà K cho rằng khi chuyển nhượng đất cho bà H thì bà chỉ chuyển nhượng bề ngang phía trước 6m, mặt hậu chỉ từ 2m đến 3m, chiều dài từ trước ra sau chỉ 20m. Hội đồng xét xử xét thấy việc bà K chuyển nhượng đất cho bà H trong khi phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng không được công chứng, chứng thực, chưa đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là không phù hợp quy định của pháp luật, vi phạm khoản 1 Điều 106, khoản 2 Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003; các điều 689, 691 và 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Sau khi bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/12/2015 (trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho bà H), bà K cũng không thực hiện được việc chuyển quyền sang tên phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và bà H giao kết ngày 27/9/2010 không phát sinh hiệu lực theo quy định tại các điều 122, 124 và 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005, do vi phạm cả hình thức lẫn nội dung. Theo đơn khởi kiện, bà H yêu cầu bà K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà H yêu cầu

tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, chỉ yêu cầu bà K hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 28.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch của phần đất chuyển nhượng số tiền 50.000.000 đồng là yêu cầu về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, phù hợp quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và bà H giao kết ngày 27/9/2010 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của bà H.

[5] Xét về lỗi và xác định thiệt hại: Tại thời điểm giao kết chuyển nhượng đất, cả bà H và bà K đều biết rõ đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn lập giấy tay sang nhượng đất. Bà H biết rõ nguồn gốc đất là của bà G – mẹ bà K cho bà K chỉ bằng lời nói nhưng vẫn đồng ý nhận sang nhượng đất với bà K. Bà K có hứa khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tách thửa sang tên cho bà H. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy, bà K không thực hiện được việc tách thửa do không đủ diện tích theo quy định. Bà K là người chuyển nhượng đất thì bà K phải đảm bảo việc tách thửa sang tên cho bà H. Việc bà K không thực hiện được và khai nại do đất không đủ diện tích tách thửa là không có cơ sở chấp nhận. Tiếp đến, bà K lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H sang cho ông Nguyễn Văn T (theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là lỗi chính thuộc về bà K. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định cả bà H và bà K đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu và tỷ lệ lỗi của bà H là 30%, lỗi của bà K là 70%. Việc xác định thiệt hại theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, bà H không vào sử dụng hoặc đầu tư, cải tạo gì trên đất mà phần đất vẫn để trống. Như vậy, thiệt hại trong trường hợp này là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Cụ thể: Giá chuyển nhượng đất các bên thỏa thuận tại thời điểm giao dịch là 28.000.000 đồng; giá đất theo Chứng thư định giá số 32/CT-ĐGBĐS/KGRE ngày 27/4/2018 của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Giang là 886.000 đồng/m^2. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày

27/7/2017 bà H chỉ phần đất chuyển nhượng có diện tích là 125,5m^2. Tuy nhiên theo bà K trình bày bà chỉ chuyển nhượng cho bà H ngang mặt trước là 06m, ngang mặt hậu từ 02m đến 03m, chiều dài từ trước ra sau là 20m. Cả bà K và bà H đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nêu trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ nội dung tờ giấy sang nhượng đất ngày 27/9/2010 (Bút lục 08) để xác định diện tích các bên chuyển nhượng làm cơ sở tính thiệt hại. Theo đó, nội dung tờ giấy sang nhượng chỉ ghi sang nhượng đất ngang 06m, dài 20m, nên diện tích chuyển nhượng là 120m^2. Như vậy, giá trị đất thời điểm hiện tại là 120m^2 x 886.000 đồng/m^2 = 106.320.000 đồng. Trừ số tiền 28.000.000 đồng mà bà K đã nhận của bà H thì trị giá thiệt hại là số tiền 78.320.000 đồng. Phân định tỷ lệ phần lỗi của bà K là 70% tương ứng giá trị thiệt hại phải chịu là số tiền 54.824.000 đồng. Tuy nhiên, bà H chỉ yêu cầu bồi thường giá trị thiệt hại là 50.000.000 đồng là có lợi cho bà K nên cần được chấp nhận.

[6] Như vậy, tổng số tiền buộc bà K phải thanh toán cho bà H gồm 28.000.000 đồng tiền gốc đã nhận + 50.000.000 đồng giá trị thiệt hại thành số tiền 78.000.000 đồng. Ông N là chồng hợp pháp của bà H; ông, bà đều thống nhất số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà K là tài sản chung vợ chồng, việc nhận chuyển nhượng đất có sự thống nhất của vợ chồng do bà H đại diện xác lập vì quyền lợi chung vợ chồng. Ông N cũng thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà H. Từ khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H chưa vào quản lý, canh tác hoặc sử dụng đất nên hiện nay đất vẫn do bà K quản lý, sử dụng. Vì vậy không cần thiết buộc bà H có trách nhiệm giao trả đất cho bà K. Đối với ông Nguyễn Văn T, ông Hứa Hoàng C và chị Nguyễn Phương Quế A không có yêu cầu gì và việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông T, ông C và chị Quế A nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho bà H, số tiền án phí là 3.900.000 đồng. Hoàn trả cho bà H toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí trích đo thực tế khu đất tranh chấp là 373.000 đồng theo hóa đơn số 0015388 ngày 05/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H và chi phí thẩm định giá là 1.430.000 đồng theo hóa đơn số 0000287 ngày 29/5/2018 của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Giang. Tại phiên tòa, bà H trình bày tự nguyện chịu các chi phí tố tụng khác nêu trên, ông N cũng thống nhất, nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Bà H đã nộp tạm ứng xong các khoản chi phí trên nên không phải nộp thêm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 122, 124, 134, 137, 689, 691, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106, Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Khưu Ngọc H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Phương K và bà Khưu Ngọc H lập ngày 27/9/2010 là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Phương K thanh toán cho bà Khưu Ngọc H giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng số tiền là 78.000.000đ (Bảy mươi tám triệu đồng).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải chịu thêm 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 năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng khác: Ghi nhận việc bà Khưu Ngọc H tự nguyện chịu chi phí trích đo thực tế khu đất tranh chấp là 373.000 đồng theo hóa đơn số 0015388 ngày 05/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H và chi phí thẩm định giá là 1.430.000 đồng theo hóa đơn số 0000287 ngày 29/5/2018 của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Giang. Bà H đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

3. Về án phí:

- Buộc bà Trần Thị Phương K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 3.900.000 đồng (Ba triệu chín trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho bà Khưu Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 700.000 đồng (Bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001147 ngày 04/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

4. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Tx. H;
- Chi cục THADDS Tx. H;
- Những người TGTT,
- Lưu: HSVA.

Tạ Chí Dũng