

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CT
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 79 / 2021 /DS-ST.

Ngày: 12 - 03 – 2021

V/v: Tranh chấp “ Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CT – TIỀN GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Nhơn**.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Đặng Thị Thùy Nga**.

Ông **Lê Văn Minh**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Phúc** –Thư ký Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Lê Hoàng Lan Ngọc** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 02 và ngày 12 ngày 03 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện CT, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án T1 lý số: 122/2018/TLST-DS ngày 10/5/2018, về tranh chấp “**Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 166/2020/QĐST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Bùi Thị H**, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp Tân TH3, xã Tân Lý Đông, huyện CT, Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Bà Nguyễn Minh Hoàng H1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 15 khu phố 4, phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (có mặt)

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp Tân Xuân, xã Tân Hội Đông, huyện CT, Tiền Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Thanh H2– Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1953. Địa chỉ: ấp Tân Phong, xã Tân Lý Tây, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt-có đơn xin vắng mặt).

2/ Bà **Nguyễn Thị H3**, sinh năm 1957. Địa chỉ: 490/39 Lý Thái Tổ, phường 10, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh(vắng mặt-có đơn xin vắng mặt).

3/ Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp Tân Xuân, xã Tân Hội Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

4/ Anh **Nguyễn Thành P**, sinh năm 1967. Địa chỉ: G4/5C ấp 7, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình ChA, thành phố Hồ Chí Minh(vắng mặt-có đơn xin vắng mặt).

5/ Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp Tân Xuân, xã Tân Hội Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

6/ Chị **Lê Thị Ngọc T2**, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp Khu Phố, xã Tân Hội Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt)..

- *Người làm chứng:*

1/ Ông **Phương Cảnh S**, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp Tân Xuân, xã Tân Hội Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2/ Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1957. Địa chỉ: ấp Tân Xuân, xã Tân Hội Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

3/ Ông **Nguyễn Anh D**, sinh năm 1972. ấp Tân Xuân, xã Tân Hội Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang(có mặt).

4/ Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp Tân TH3, xã Tân Lý Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

5/ Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp Tân TH3, xã Tân Lý Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang(có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn chị Bùi Thị H, có đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Minh Hoàng H1 trình bày:***

Vào ngày 19/4/2016, chị Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, theo hợp đồng bà N chuyển nhượng cho chị H phần đất có chiều ngang 8,5m cấp mặt tiền đường gom dân sinh, chiều dài theo hiện trạng hàng rào do bà H xây dựng (bà H thống nhất theo đo đạc chiều dài hàng rào là 63,55m), giá chuyển nhượng là 30.000.000đ một mét ngang, tổng giá trị của hợp đồng là 255.000.000đồng. Chị H đã đưa cho bà N 03 lần tiền tổng cộng là 160.000.000đồng, cụ thể:

- Lần 1: Ngày 19/4/2016 giao số tiền 75.000.000đồng

- Lần 2: Ngày 05/5/2016 giao số tiền 75.000.000đồng

- Lần 3: Ngày 03/8/2016 giao số tiền 10.000.000đồng.

Sau khi bà N nhận số tiền 75.000.000đồng lần đầu vào ngày 19/4/2016 thì bà N đã giao đất cho chị H quản lý. Đến năm 2017, chị H có hùn tiền tiền với chị

Lê Thị Ngọc T2 để xây dựng hàng rào, tô hai mặt, mỗi người hùn 50.000.000đồng (hiện trạng hàng rào như thẩm định, định giá). Ngoài xây hàng rào, chị H còn trồng cỏ, đổ cát nâng nền. Lý do hai bên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định là do bà N không đồng ý. Chị H đã nhiều lần yêu cầu bà N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà N không đồng ý. Trước đây khi làm đơn khởi kiện do không biết phần đất cặp đường gom dân sinh là T1ộc thửa 984 mà nghĩ là phần đất cặp mặt tiền đường gom dân sinh T1ộc thửa 986 và 987 nên chị đã khởi kiện đối với hai thửa đất này. Sau khi Tòa án đo đạc chị mới biết phần đất bà N bán cho chị cặp đường gom dân sinh T1ộc thửa 984 nên tại Biên bản hoàn giải của Tòa án chị đã trình bày ý kiến là yêu cầu công nhận hợp đồng đối với thửa đất 984 và 986 (nay là thửa 1570). Nay chị H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay lập ngày 19/4/2016) đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 539,2m² T1ộc một phần thửa 984 và thửa 1570, đất tọa lạc ấp Khu Phố, xã Tân Hội Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Đối với yêu cầu phản tố của bà N chị H không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N, chị H yêu cầu bà N bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá, bồi thường giá trị cát mà chị H đã đổ để nâng nền và giá trị hàng rào đã xây theo định giá của Tòa án.

**** Tại Bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị N, có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sư Trần Thanh H2 trình bày:***

Vào năm 2016, bà N có chuyển nhượng cho chị H phần đất ngang 8,5m dài 60m T1ộc hai thửa 986, 987 với giá là 255.000.000đồng. Hai bên có lập giấy tay vào ngày 19/4/2016. Bà N đã nhận của chị H số tiền 160.000.000đồng như chị H trình bày. Bà N xác định không có chuyển nhượng cho chị H phần đất mặt tiền đường dân sinh của thửa 984 và hiện tại hai thửa đất chuyển nhượng cho chị H là 986, 987 bà N vẫn quản lý. Lúc chị H xây hàng rào bà N có biết, bà N có ngăn cản nhưng chị H vẫn tiến hành xây, bà N có báo sự việc cho chính quyền địa P biết nhưng không có lập biên bản. Lý do hai bên không tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định là do chị H không chịu thực hiện. Nay chị H thấy giá đất lên cao nên khởi kiện bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, do đó bà N không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bàn Nhàn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay lập ngày 19/4/2016) đối với hai thửa đất 984 và 986, bà N đồng ý trả lại cho chị H số tiền đã nhận là 160.000.000đồng. Bà N yêu cầu chị H di dời hàng rào xây dựng trên thửa đất 984, đối với hàng rào xây dựng trên thửa đất 1570 thì bà đồng hoàn lại giá trị cho chị H theo định giá của Tòa án và yêu cầu di dời đồng cát cặp mặt tiền đường dân sinh. Trường hợp Tòa án buộc bà N bồi

thường toàn bộ hàng rào, giao hàng rào cho bà N sử dụng thì bà N và chị T2 sẽ sử dụng chung, nếu có tranh chấp giữa chị T2 và bà N sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ngọc Thảo trình bày:*

Vào tháng 9/2017 chị và chị Bùi Thị H có hùn tiền mỗi người là 50.000.000 đồng để xây hàng rào có chiều dài 63m, hiện trạng hàng rào như đo đạc, định giá của Tòa án. Nay bà N yêu cầu di dời hàng rào chị không đồng ý vì hàng rào đã xây dựng kiên cố, chị đề nghị Tòa án xem xét giữ nguyên hiện trạng để sử dụng chung. Nếu Tòa án xác định chị H phải trả lại đất cho bà N thì chị và bà N cùng sử dụng chung hàng rào này. Đối với phần xây dựng thêm sau khi Tòa án đã định giá là do chị tự bỏ tiền ra xây, chị không có ý kiến hay yêu cầu gì phần này.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/02/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị A và anh Nguyễn Thành P trình bày:*

Các ông, bà là con ruột của ông Nguyễn Văn N, ông N sinh năm 1923, chết năm 2006, vợ ông N là bà Trần Thị T3 bà T3 chết năm 1971, hàng thừa kế của ông N gồm có 06 người con gồm: Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị A và anh Nguyễn Thành P. Phần đất T1ộc thửa 984 là đất hương quả của ông Nguyễn Văn Năm, việc bà N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để bà N đại diện gia đình trông coi đất đai, cúng giỗ ông bà, nếu có mua bán, chuyển nhượng phải thông qua tất cả các anh, chị em. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do anh P giữ, bà N không có giữ. Việc bà N, bà H thỏa thuận việc mua bán, chuyển nhượng đất như thế nào các ông, bà không được biết. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà H các ông, bà không đồng ý chuyển nhượng thửa đất 984 cho chị H. Đối với các tài sản trên đất mà bà H xây dựng thì đây là tranh chấp giữa chị H và bà N, các ông, bà không liên quan.

** Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N phát biểu tranh luận:* Luật sư đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa bà N và chị H là vô hiệu, do phần đất Thuộc thửa 984 được cấp cho hộ bà N, một mình bà N không thể thực hiện việc chuyển nhượng được, bà N chuyển nhượng cho chị H thửa 896 và 987 chứ không phải thửa 984.

Về lỗi là do chị H không thực hiện việc chuyển nhượng chứ không phải do bà N không đồng ý, do đó lỗi là của chị H. Bà N chỉ đồng ý bồi thường cho chị H hàng rào đã xây trên thửa 1570.

*** *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:***

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2016 giữa bà H và bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thành P vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà T, bà H3, anh P.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Thị H và yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị N, xét thấy:

Ngày 19/4/2016, chị Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, theo hợp đồng bà N chuyển nhượng cho chị H một phần đất có chiều ngang 8,5m, chiều dài theo hiện trạng hàng rào do chị H xây dựng. Qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có chiều ngang 10.36m, dài 63.55m. Theo hợp đồng ngày 19/4/2016 giá là 30.000.000đ một mét ngang, tổng giá trị hợp đồng là 255.000.000đồng. Chị H, bà N trình bày thống nhất là chị H đã giao cho bà N 03 lần tiền tổng cộng 160.000.000đồng.

Chị Bùi Thị H cho rằng chị đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N phần đất ngang 8,5m cặp đường gom dân sinh, dài khoảng 63,55m T1ộc một phần của thửa 984 và thửa 1570 (trước đây là thửa 986), để chứng minh cho lời trình bày của mình, chị H cung cấp các nhân chứng gồm ông PH2Cảnh Sơn, bà Nguyễn Thị Đẹt, anh Nguyễn Anh Dũng, anh Nguyễn Văn Minh, ông Nguyễn Văn Châu, anh Nguyễn Hải Vân thể hiện trước khi hai bên làm hợp đồng, bà N có nhờ cán bộ địa chính đo phần đất mặt tiền cặp đường gom dân sinh (T1ộc thửa 984) xem còn bao nhiêu mét ngang để chuyển nhượng cho chị. Khi cán bộ địa chính là anh Nguyễn Hải Vân đo đạc có mặt chị, bà N và những người làm chứng. Qua xác

minh các nhân chứng là ông PH2Cảnh Sơn, bà Nguyễn Thị Đẹt, anh Nguyễn Anh Dũng, anh Nguyễn Văn Minh, ông Nguyễn Văn Châu đều khai thống nhất là có chứng kiến việc bà N nhờ cán bộ địa chính là anh Nguyễn Hải Vân đo kiểm tra phần đất mặt tiền cặp đường gom dân sinh xem còn bao nhiêu mét ngang để chuyển nhượng cho chị H. Anh Nguyễn Hải Vân là cán bộ địa chính được bà N nhờ đo đạc cũng xác định bà N có nhờ anh đo đạc phần đất mặt tiền cặp đường gom dân sinh xem chiều ngang còn bao nhiêu mét để chuyển nhượng cho chị H.

Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà N, chị H có hùn với chị T2 xây dựng hàng rào trên thửa 984 và thửa 1570 và đổ cát san lấp mặt bằng trên thửa 984. Trong suốt quá trình chị H và chị T2 xây dựng hàng rào bà N không có ngăn cản hay ý kiến gì. Tại phiên tòa bà N thừa nhận khi chị T2 và chị H xây dựng hàng rào xong, bà có hỏi chị T2 mỗi người hùn bao nhiêu thì chị T2 nói với bà mỗi người hùn 25.000.000đồng. Cũng theo lời bà N trình bày tại phiên tòa khi thấy chị H đổ cát san lấp mặt bằng bà có hỏi những người xung quanh chị H đổ cát bao nhiêu cát thì người ta nói với bà là chị H đổ có 01 xe khoảng 08 đến 10 khối cát, điều đó chứng tỏ bà khi thỏa T1ận mua bán bà N đã chuyển nhượng cho chị H phần đất cặp đường gom dân sinh trở vào nên khi chị H và chị T2 hùn tiền xây dựng hàng rào, đổ cát san lấp mặt bằng bà N biết nhưng không có ý kiến hay phản đối gì.

Từ những nhận định và phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của chị H về việc chị nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N phần đất chiều ngang 8,5m, dài 63.55m cặp mặt tiền đường gom dân sinh T1ộc một phần thửa 984 và thửa 1570 là có cơ sở để chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị N cho rằng khi chuyển nhượng thì bà chuyển nhượng cho chị H thửa 1570 (986) và thửa 1572 (987), còn đối với thửa 984 do là đất cấp cho hộ nên bà không thể tự mình chuyển nhượng được. Lời trình bày này của bà N là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ: Như đã phân tích ở trên nếu bà N không chuyển nhượng cho chị H phần đất ngang 8,5m cặp mặt tiền đường gom dân sinh T1ộc một phần thửa 984 và thửa 1572 thì bà N đã không yêu cầu cán bộ địa chính đo phần đất này. Nếu không chuyển nhượng cho chị H thửa 1570 (986) và thửa 1572 (987) thì khi chị H hùn với chị T2 xây dựng hàng rào, đổ cát san lấp mặt bằng bà N đã phản đối.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc chị H và bà N thỏa T1ận việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất cặp mặt tiền đường gom dân sinh T1ộc một phần thửa 984 và thửa 1570 là có thật. Tuy nhiên khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 chị H và bà N không xác định rõ đối tượng của giao dịch là thửa đất nào, hợp đồng chỉ ghi chuyển nhượng chiều ngang 8,5m, không có chiều dài. Phần đất T1ộc thửa 984 được cấp cho hộ bà N,

khi thỏa T1ận mua bán chưa có sự đồng ý của các thành viên trong hộ bà N, các thành viên trong hộ bà N không biết việc chuyển nhượng đất giữa chị H và bà N và nay cũng không đồng ý việc chuyển nhượng này. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 vi phạm về chủ thể trong giao kết hợp đồng. Hợp đồng ngày 19/4/2016 không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là chưa đảm bảo về mặt hình thức. Do đó giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa chị Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị N chưa đủ điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên hợp đồng vô hiệu, cần hủy bỏ. Do đó Hội đồng xét xử, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa chị H và bà N.

Do giao dịch giữa chị H và bà N vô hiệu, các bên trong giao dịch có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Chị Bùi Thị Huệ có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị N phần đất có diện tích 539,2m² T1ộc một phần thửa đất số 984 và thửa 1570, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất ấp Khu Phố, xã Tân Hội Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01263.QSDĐ/272/QSSUBH do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/4/2000 cho bà Nguyễn Thị N đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02865.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/7/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị N.

Đối với số tiền 160.000.000đồng mà bà N đã nhận của chị H nay bà N đồng ý trả lại cho chị H, Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về thiệt hại: Thiệt hại trong trường hợp này được xác định là chênh lệch giá đất so với thời điểm chuyển nhượng và chi phí mà chị H đã đầu tư trên đất.

+ Thiệt hại do chênh lệch giá đất được tính như sau: Diện tích đất chuyển nhượng 539,2m², giá theo hợp đồng là 255.000.000đồng (giá 01m² là 472.923đ). Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa P theo định giá của Hội đồng là 800.000đ/m², chênh lệch giá là 327.077đ/1m². Bà H đã giao cho bà N 160.000.000đ tương đương 338,3m² đất, như vậy giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất của 338,3m² là 110.650.149đồng.

+ Thiệt hại về tài sản trên đất:

Hàng rào do chị H hùn với chị T2 xây dựng có diện tích 63,4m x 2,9m = 183,86m², kết cấu cột đà kiềng, bê tông cốt thép, tường xây D100, tô 02 mặt cao 1,5m, phía trên chưa kéo lưới có giá 280.000đ/m², thành tiền là 51.480.000đồng. Chị T2 và chị H mỗi người hùn ½ nên giá trị nên phần của chị H là 25.740.400đồng.

Cát san lấp do chị H thực hiện là 28,8m³, có giá trị là 4.032.000đồng.

Tổng giá trị thiệt hại là: 140.422.549đồng.

Về lỗi: Bà Nguyễn Thị N biết rõ thửa đất 984 (thửa đất cấp đường gom dân sinh) là đất cấp cho hộ, một mình bà không thể thực hiện việc chuyển nhượng được, tuy nhiên trước khi thỏa T1ận chuyển nhượng bà N đã nhờ cán bộ địa chính đo phần đất mặt tiền đường gom dân sinh T1ộc thửa 984 để chuyển nhượng cho chị H, khi đo đạc có mặt bà N, chị H và những người làm chứng. Ngoài ra, khi thỏa T1ận việc chuyển nhượng bà N giao cho chị H bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1570 và 1572, hai thửa đất này đều không giáp đường gom dân sinh. Việc bà N đưa cho chị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 1570 và 1572 không giáp mặt tiền đường gom dân sinh, nhưng khi nhờ cán bộ địa chính đo đạc bà N đã yêu cầu đo phần đất mặt tiền cấp đường gom dân sinh để chuyển nhượng cho chị H. Điều này thể hiện bà N đã cố tình lừa dối làm cho chị H nhầm lẫn về đối tượng của hợp đồng mà ký kết hợp đồng với bà N. Do đó lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn T1ộc về bà N. Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005 đối với giao dịch dân sự vô hiệu, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường. Bà N phải có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại cho chị H là 140.422.549đồng.

Bà N chỉ đồng ý bồi thường cho chị H giá trị phần hùn của chị H đối với diện tích hàng rào được xây dựng trên thửa 1570. Xét thấy, hàng rào được xây dựng kiên cố, không di dời được, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn T1ộc về bà N, do đó bà N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị H toàn bộ giá trị phần hùn xây hàng rào với chị T2 là 25.740.400đ, cát san lấp mặt bằng là 4.032.000đồng. Chị T2, bà N thống nhất sử dụng chung hàng rào, trong trường hợp có tranh chấp giữa chị T2 và bà N sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[3] Về án phí: Chị Bùi Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức T1, miễn, giảm, T1 nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bà Nguyễn Thị N được miễn toàn bộ án phí do là người cao tuổi.

[4] Xét ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà N về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa bà N và chị H là có cơ sở, Hội đồng chấp nhận. Đối với ý kiến của luật sư cho rằng lỗi T1ộc về chị H là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến này của luật sư.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận

Vì các lý trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 122, 127, 132, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 167 luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức T1, miễn, giảm, T1 nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị H về việc yêu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa chị Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị N đối với phần đất có diện tích 539,2m², T1ộc một phần thửa 984 và thửa 1570, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất ấp Khu Phố, xã Tân Hội Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01263.QSĐĐ/272/QĐUBH do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/4/2000 cho bà Nguyễn Thị N đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02865.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/7/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị N.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2016 giữa chị Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị N đối với phần đất có diện tích 539,2m², T1ộc một phần thửa 984 và thửa 1570, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất ấp Khu Phố, xã Tân Hội Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01263.QSĐĐ/272/QĐUBH do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/4/2000 cho bà Nguyễn Thị N đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02865.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/7/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị N.

3. Chị Bùi Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị N phần đất có diện tích 539,2m² T1ộc một phần thửa 984 và thửa 1570, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: ấp Khu Phố, xã Tân Hội Đông, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, đất có vị trí tứ cận: tây giáp đường gom dân sinh, nam giáp nương công cộng và thửa 1070, bắc giáp thửa 984 và 1569, đông giáp thửa 1573 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị N trả lại cho chị Bùi Thị H số tiền là 300.422.549đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị N được sở hữu, sử dụng ½ hàng rào được xây dựng chung với chị Lê Thị Ngọc Thảo, hàng rào có diện tích 63,4m x 2,9m = 183,86m², kết cấu cột đà kiềng, bê tông cốt thép, tường xây D100, tô 02 mặt, cao 1,5m.

4. Kể từ ngày chị Bùi Thị H có yêu cầu thi hành án nếu bà Nguyễn Thị N chậm thi hành số tiền nêu trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án

tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm trả được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị N được miễn toàn bộ án phí do là người cao tuổi.
- Chị Bùi Thị H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị H đã nộp 6.375.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai T1 số 0008222 ngày 04/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang, do đó hoàn lại cho chị H 6.075.000đồng.

6. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ Bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. 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 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện CT;
- Chi cục THADS huyện CT;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Văn Nhơn

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN CT Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TỈNH TIỀN GIANG

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CT TỈNH TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trần Văn Nhơn.**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà **Phan Thị Quý.**
 Ông **Lê Văn Minh.**

Căn cứ vào Điều 235, 264 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Vào hồi 15 giờ 00 phút ngày 30 tháng 5 năm 2019 tại phòng nghị án, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tiến hành nghị án đối với vụ án tranh chấp: “Hợp đồng vay tài sản” thụ lý số: 127/2019/TLST-DS ngày 27/3/2019.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc hỏi tại phiên tòa và xem xét đầy đủ ý kiến của của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử thảo luận và quyết định các vấn đề của vụ án như sau :

1. Về Quan hệ pháp luật tranh chấp: “Hợp đồng vay tài sản”

Kết quả biểu quyết: 3/3 (Đạt 100%).

2. Điều luật áp dụng:

- Căn cứ các Điều 463, 466 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức T1, miễn, giảm, T1 nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Kết quả biểu quyết: 3/3 (đạt 100%)

3. Về nội dung:

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Lâm Mỹ Linh

1. Buộc anh Lê Minh Vũ trả cho chị Nguyễn Lâm Mỹ Linh số tiền vốn vay là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) và tiền lãi quá hạn do chậm trả là 37.000.000đồng, tổng số tiền anh Vũ phải trả cho chị Linh là 737.000.000đồng. Thực hiện trả tiền ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày chị Nguyễn Lâm Mỹ Linh có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Lê Minh Vũ chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền do các bên không có thỏa T1ận nên thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Lê Minh Vũ phải chịu 33.480.000đ
- Hoàn lại cho chị Nguyễn Lâm Mỹ Linh 16.740.000đ tiền tạm ứng án phí mà chị Hương đã nộp theo biên lai T1 số 0009548 ngày 27/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. 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 thỏa T1ận th 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.

Kết quả biểu quyết 3/3(100%).

Biên bản kết thúc 15 giờ 30 phút cùng ngày, có đọc lại cho các thành viên Hội đồng xét xử nghe và đồng ý ký tên

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Nhơn