

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN HƯNG
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 05/2017/DS-ST
Ngày: 08 tháng 06 năm 2017
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HƯNG – TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Long.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hồng Phúc.
2. Ông Châu Vũ Hùng.

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tấn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thị Nga - Kiểm sát viên.

Vào ngày 08 tháng 06 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2016/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2016 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2017/QĐXX-ST ngày 03 tháng 5 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1956. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Cà Na, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

- Bà Lê Thị M, sinh năm: 1947.

- Ông Lê Văn T, sinh năm: 1971.

- Bà Lê Thị S, sinh năm: 1969.

- Bà Lê Thị Xí M, sinh năm: 1978.

- Ông Lê Văn T, sinh năm: 1970.

Cùng địa chỉ: ấp Cà Na, xã Vĩnh Lợi, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

- Ông Lê Văn B, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Khu phố Gò Thuyền, thị trấn Tân Hưng, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

- Ông Lê Minh H, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Ấp Tuyết Hồng, xã Tân Phước, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà M, ông H, bà S, ông T, bà M, ông B: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1971. Là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 18/11/2016 (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Địa chỉ: số 02, đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP. Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Phan Đắc N – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Tân Hưng, tỉnh Long An, địa chỉ: Số 32, đường 3/2, khu phố Gò Thuyền, thị trấn Tân Hưng, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An. Là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số: 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19 tháng 6 năm 2014. (Có văn bản không tham gia tố tụng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Vào năm 2006, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn H và bà Lê Thị M diện tích 15.000m² với giá 90.000.000 đồng, bà sử dụng đến năm 2009 ông H chết, phần đất trên bị kê biên bán đấu giá, gia đình ông H, bà M thỏa thuận giao cho bà phần đất hiện bà đang sử dụng nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Hoàng, bà M đang thế chấp vay vốn Ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà được mà chỉ giao đất cho bà sử dụng từ năm 2009 đến nay. Năm 2009 ông H chết, bà đã nhiều lần yêu cầu bà M và các con lập thủ tục chuyển quyền phần đất trên cho bà nhưng bà M và các con không đồng ý. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M và các con của ông H gồm ông Lê Minh H, ông Lê Văn T, ông Lê Văn T, ông Lê Văn B, bà Lê Thị S và bà Lê Thị Xí M phải liên đới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 14.503m² tại một phần thửa 86 diện tích 7.339m², một phần thửa 527 diện tích 7.164m² tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Cà Na, xã Vĩnh Lợi, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An, trường hợp không được chấp nhận thì bà yêu cầu bà M và các con ông H phải liên đới bồi thường cho bà giá trị bằng tiền thực tế như hai bên đã thỏa thuận là 25.000 đồng/1m².

2. Bị đơn ông Lê Văn T và ông Thừa đại diện cho bà M, ông H, bà S, ông Tiến, bà M và ông B trình bày: Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M và các anh, chị em của ông liên đới chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 14.503m² tại một phần thửa 86 diện tích 7.339m², một phần thửa 527 diện tích 7.164m² tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Cà Na, xã Vĩnh Lợi, ông không đồng ý theo yêu cầu của bà L vì trước đây cha, mẹ ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất diện tích 15.000m² nhưng sau đó phần đất trên bị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng kê biên bán cho người khác, cha, mẹ ông thống nhất tạm giao cho bà L sử dụng phần đất đang tranh chấp, không thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho bà L. Nay bà L khởi kiện yêu cầu mẹ và các anh, chị em của ông có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà ông đại diện theo ủy quyền của mẹ và các anh, chị em của ông không đồng ý theo yêu cầu của bà L, chỉ đồng ý trả lại cho bà L số tiền 90.000.000 đồng mà trước đây cha, mẹ ông đã nhận của bà L, không đồng ý bồi thường theo giá trị thực tế là 25.000 đồng/1m² và yêu cầu bà L có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất đang tranh chấp nêu trên cho gia đình ông để đảm bảo nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam không đồng ý để bà M và các con bà M lập thủ tục chuyển quyền

sử dụng phần đất trên cho bà Lới vì quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp vay vốn Ngân hàng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hưng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm cho rằng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm và các đương sự chấp hành đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với ông Lê Văn H và bà Lê Thị M đã vi phạm về mặt hình thức, mặc khác quyền sử dụng đất ông H và bà M đang thế chấp vay vốn Ngân hàng nhưng hai bên vẫn lập thủ tục chuyển quyền cho nhau sẽ gây ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên việc bà L yêu cầu bà M và các con ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ, đề nghị hội đồng xét xử xem xét. Đối với yêu cầu của bà L yêu cầu bà M và các con ông H có nghĩa vụ liên đới bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là 25.000 đồng/1m² trong khối tài sản của ông H và bà M là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Xét thấy:

[1] Bà Nguyễn Thị L yêu cầu bà Lê Thị M và các con ông Lê Văn H là ông Lê Minh H, ông Lê Văn T, ông Lê Văn T, ông Lê Văn B, bà Lê Thị S và bà Lê Thị Xí M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 14.503m² tại một phần thửa 86 diện tích 7.339m², một phần thửa 527 diện tích 7.164m², tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Cà Na, xã Vĩnh Lợi, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ theo lời trình bày của bà L, bà M và các con ông H thì trước đây giữa ông H và bà M có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L diện tích 15.000m² được viết bằng giấy tay "Đơn xin xác nhận mua bán đất ruộng" lập vào ngày 06/9/2006 với giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng/1hecta mà không xác lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của luật đất đai (*đã vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005*) nhưng sau đó phần đất trên đã bị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng kê biên bán đấu giá cho người khác, gia đình bà M, ông H tạm giao phần đất hiện đang tranh chấp cho bà L sử dụng nhưng lúc đó quyền sử dụng đất trên ông H, bà M đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (*đã vi phạm về mặt nội dung*) nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông H, bà M là vô hiệu cần phải hủy hợp đồng "Đơn xin xác nhận mua bán đất ruộng" là phù hợp quy định tại (*Điều 121, 122, 127, 134, 137 và Điều 401 của Bộ luật dân sự 2005*) các Điều 121, 122, 127, 129 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2017 quy định:

1. 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 dân sự được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...

3...

4. Bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường.

Do đó, cần buộc bà Nguyễn Thị L trả lại quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M và các đồng thừa kế của ông Lê Văn H diện tích 14.503m² tại một phần thửa 86 diện tích 7.339m², một phần thửa 527 diện tích 7.164m² tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Cà Na, xã Vĩnh Lợi, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An là phù hợp khoản 4, Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét lỗi trong việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với ông Lê Văn H và bà Lê Thị M; giữa bà L với ông H, bà M có xác lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau là sự thật, bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền của mình đối với ông H và bà M, việc hai bên không xác lập được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau là do bà M và ông H giao quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà L để Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng kê biên bán đấu giá để đảm bảo nợ cho người khác, phần đất hiện đang tranh chấp chỉ tạm giao sau này, điều đó cho thấy ông H và bà M có lỗi hoàn toàn trong trường hợp này, do ông H đã chết nên cần buộc bà M và các đồng thừa kế của ông H là ông Lê Minh H, ông Lê Văn T, ông Lê Văn T, ông Lê Văn B, bà Lê Thị S và bà Lê Thị Xí M có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L giá trị quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau là 15.000m² x giá trị hai bên thỏa thuận là 25.000 đồng/1m² = 375.000.000 đồng trong số tài sản của ông H và bà M.

[3] Về chi phí đo đạc và thẩm định: 7.700.000 đồng (trong đó chi phí đo đạc 7.000.000 đồng + chi phí thẩm định 700.000 đồng). Do phía bị đơn ông H và bà M có lỗi nên phải chịu chi phí đo đạc và thẩm định. Chi phí này do bà L đã tạm ứng trước nên cần buộc bà M và các đồng thừa kế của ông H có nghĩa vụ trả lại bà L số tiền 7.700.000 đồng trong số tài sản của ông H và bà M.

[4] Về án phí: Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 200.000 đồng.

Bà Lê Thị M và các đồng thừa kế của ông H gồm ông Lê Minh H, ông Lê Văn T, ông Lê Văn T, ông Lê Văn B, bà Lê Thị S và bà Lê Thị Xí M có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà L (375.000.000 đồng x 5%) = 18.750.000 đồng trong số tài sản của ông H và bà M.

Vì các lẽ trên .

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 39, 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
Căn cứ các Điều 122, 129, 131, 213, 288, 357, 407, 500, 501, 502, 503 và Điều 651 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ các Điều 95, 96, 97, 166, 167 và Điều 168 Luật đất đai.

Căn cứ các Điều 27, 37 Luật hôn nhân gia đình.

Căn cứ pháp lệnh quy định về án phí, lệ phí tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố: “Đơn xin xác nhận mua bán đất ruộng” lập ngày 06/9/2006 giữa bà Nguyễn Thị L với ông Lê Văn H và bà Lê Thị M vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L yêu cầu bà Lê Thị M và các đồng thừa kế của ông Lê Văn H chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 14.503m² tại một phần các thửa 86 diện tích 7.339m², một phần thửa 527 diện tích 7.164m² tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Cà Na, xã Vĩnh Lợi, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị M và các đồng thừa kế của ông Lê Văn H gồm ông Lê Minh H, ông Lê Văn T, ông Lê Văn T, ông Lê Văn B, bà Lê Thị S, bà Lê Thị Xí M quyền sử dụng đất diện tích 14.503m² tại một phần các thửa 86 diện tích 7.339m², một phần thửa 527 diện tích 7.164m² tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Cà Na, xã Vĩnh Lợi, huyện Tân Hưng, Long An.

Đất có vị trí tiếp giáp:

-Đối với đất tại một phần thửa 86 diện tích 7.339m²:

Phía Đông: giáp bờ kênh dài 65,3m.

Phía Tây: giáp thửa 527 dài 66,8m.

Phía Nam: giáp một phần thửa 86 dài 108,5m.

Phía Bắc: giáp thửa 86 dài 104,4m.

-Đối với đất tại một phần thửa 527 diện tích 7164m²:

Phía Đông: giáp thửa 86 dài 66,8m.

Phía Tây: giáp thửa 527 dài 69,4m.

Phía Nam: giáp thửa 527 dài 105,7m.

Phía Bắc: giáp thửa 527 dài 111,5m.

(Kèm theo bản vẽ trích đo ngày 30/5/2016 của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú có sự phê duyệt của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Hưng)

3. Bà Lê Thị M và các con ông Lê Văn H là ông Lê Minh H, ông Lê Văn T, ông Lê Văn T, ông Lê Văn B, bà Lê Thị S và bà Lê Thị Xí M có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 375.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng) trong số tài sản của ông Lê Văn H và bà Lê Thị M.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng người phải thi hành còn phải trả lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí đo đạc và thẩm định: Bà Lê Thị M và các đồng thừa kế của ông Lê Văn H là Lê Minh H, ông Lê Văn T, ông Lê Văn T, ông Lê Văn B, bà Lê Thị S, bà Lê Thị Xí M có nghĩa vụ liên đới trả lại bà Nguyễn Thị L số tiền 7.700.000 đồng trong trong số tài sản của ông H và bà M.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 200.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.250.000 đồng theo biên lai thu số 0003242 ngày 05/01/2016 của chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, bà L được hoàn trả số tiền chênh lệch là 11.050.000 đồng .

Bà Lê Thị M và các đồng thừa kế của ông Hoàng gồm ông Lê Minh H, ông Lê Văn T, ông Lê Văn T, ông Lê Văn B, bà Lê Thị S, bà Lê Thị Xí M phải liên đới chịu án

phí dân sự sơ thẩm 18.750.000 đồng trong số tài sản của ông Hoàng và bà Mãnh sung công quỹ nhà nước.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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;
- VKSND huyện;
- THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Văn Long