

Bản án số: 03/2018/DS-ST
Ngày: 25/01/2018
“V/v tranh hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH T, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Thành**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/. Ông **Trần Văn Đá**

2/. Ông **Nguyễn Thành Dân**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Lai Thị Thùy Trang** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông **Dương Trung Kiên** – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2017/TLST-DS, ngày 21 tháng 4 năm 2017 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99 /2017/QĐXX-ST ngày 20 tháng 12 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2017/QĐXX-ST ngày 05 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1946 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Cái T, xã Long T, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao ông Kim Điền P (Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2017), ông P (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Chợ C, thị trấn Hưng L, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn S, sinh 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Kinh N, xã Châu H, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 22, xã Vĩnh T, huyện Thanh T, tỉnh Sóc Trăng

3.2. Bà Nguyễn Út G (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Cái T, xã Long T, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà L, bà G: Ông Kim Điền P (có mặt)

3.3. Bà Lâm Thị H (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng

3.4. Bà Nguyễn Thị N (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Kinh N, xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng

3.5. Ông Nguyễn Văn Đ (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Phước T, xã Phước L, huyện Phước L, tỉnh Bạc Liêu

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 4 năm 2017 và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn có diện tích đất 7.766,4 m² thuộc thửa 63 tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Kinh N, xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/4/2014 do nguyên đơn đứng tên.

Vào khoảng năm 2000 nguyên đơn cho bị đơn 03 công tầm cấy (3.888 m²) trong phần đất trên, việc cho tặng không có lập giấy tờ. Phần còn lại 03 công tầm cấy (3.888 m²) cho bị đơn thuê với giá 01 công là 200 kg lúa một năm, việc cho thuê cũng không lập giấy tờ. Đến năm 2015 nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất cho thuê nhưng bị đơn không đồng ý.

Nguyên đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, vào ngày 28/5/2015 Ủy ban nhân dân xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng tổ chức hòa giải. Tại cuộc hòa giải nguyên đơn và bị đơn đồng ý thỏa thuận là nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn phần 03 công đất đã cho thuê này với giá tổng cộng là 36 chỉ vàng 24 ka, bị đơn trả đủ vàng cho nguyên đơn vào ngày 01/12/2016, nhưng bị đơn chỉ trả được 06 chỉ đến nay còn thiếu nguyên đơn 30 chỉ vàng 24 ka.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Nguyễn Văn S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao trả cho nguyên đơn 30 chỉ vàng 24 ka.

Ngày 20/10/2017 Nguyễn đơn Nguyễn Thị C có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn S giao trả lại diện tích 3.111 m² thuộc thửa 63 tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Kinh N, xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, nguyên đơn không phải trả lại 06 chỉ vàng 24 ka cho bị đơn vì diện tích nguyên đơn yêu cầu đòi lại ít hơn diện tích nguyên đơn đã bán cho bị đơn (3.888 – 3.111) là: 777 m².

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2017 và ngày 23/10/2017 bị đơn Nguyễn Văn S trình bày: Vào năm 2000 cha bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ (hiện đã chết) và mẹ là bà Nguyễn Thị C có cho bị đơn 02 công 03 tầm đất ruộng và 01 nền nhà khoảng 01 công, còn lại khoảng 02 công cha, mẹ cho bị đơn mướn mỗi công 10 gạ lúa một năm, sau khi cha mất khoảng 2-3 năm thì mẹ chuyển nhượng cho bị đơn 02 công đất mướn với 12 chỉ vàng 24 một công, khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ, bị đơn đã trả cho bà C 06 chỉ vàng 24 ka hiện còn thiếu 18 chỉ vàng 24 ka. Toàn bộ diện tích 7.766,4 m² thửa 63 tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Kinh N, xã Châu H,

huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng hiện nay do bị đơn cùng vợ là Lâm Thị H sử dụng. Bị đơn đồng ý trả 3.111 m² cho nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu nguyên đơn trả lại 06 chỉ vàng 24 ka, nhưng yêu cầu nguyên đơn chia đất cho em của bị đơn là Nguyễn Văn Đ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N trình bày: Phần đất chuyển nhượng cho Nguyễn Văn S là đất của cha, mẹ là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị C, lúc cha còn sống có cho ông S 03 công còn lại 03 công là của mẹ và chị L, việc chuyển nhượng 03 công cho ông S người liên quan không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Thị H và Nguyễn Văn Đ sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã ra thông báo số 127/TB-TA ngày 21/4/2017; Thông báo số 127a/TB-TA ngày 22/5/2017 và Thông báo số 127b/TB-TA ngày 05/7/2017 V/V đưa người tham gia tố tụng và đã tổng đạt hợp lệ nhưng các người liên quan không có văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án.

Quan điểm của Viện kiểm sát như sau: Từ khi thụ lý đến kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn S vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn S và bà Lâm Thị H giao trả đất lại cho bà Nguyễn Thị C diện tích 3.107,2 m² thuộc thửa 63, tờ số 20, tọa lạc ấp Kinh N, xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

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:

[1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ tranh chấp trong vụ kiện là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự; phần đất tranh chấp và địa chỉ của bị đơn tại ấp Kinh N, xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết là đúng theo qui định tại Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố Tụng Dân sự.

[2] Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị N; Nguyễn Văn Đ; Lâm Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng Tòa án đã triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần hai. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập tham gia hòa giải hợp lệ 02 lần nhưng bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Lâm Thị H; Nguyễn Thị N; Nguyễn Văn Đ vắng mặt nên Tòa án cứ vào Khoản 1 Điều 207 Bộ luật Tố tụng Dân sự đưa vụ kiện ra xét xử.

[4] Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Thị H giao trả cho nguyên đơn 3.107,2 m² (trước đây yêu cầu 3.111 m²) thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Kinh N, xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, nguyên đơn không phải trả lại 06 chỉ vàng 24 ka cho bị đơn. Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy: Phần đất 7.766,4 m² thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Kinh N, xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng là của nguyên đơn, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/4/2014. Vào năm 2000 nguyên đơn cho bị đơn 03 công tương đương 3.888 m² còn lại 03 công cho bị đơn thuê hàng năm, đến năm 2015 nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 03 công đất cho thuê tương đương 3.888 m². Tại cuộc hòa giải vào ngày 28/5/2015 của Ủy ban nhân dân xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận nguyên đơn chuyển nhượng 03 công đất cho thuê cho bị đơn với giá là 36 chỉ vàng 24 ka, sau đó bị đơn trả cho nguyên đơn được 06 chỉ vàng 24 ka còn lại 30 chỉ vàng 24 ka đến nay bị đơn vẫn chưa trả cho nguyên đơn. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không làm giấy tờ và các thủ tục theo qui định của pháp luật. Tại Điều 502 Bộ luật Dân sự qui định: “1. *Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành bản bản theo hình thức phù hợp với qui định của bộ luật này, pháp luật về đất đai và qui định khác của pháp luật có liên quan.* 2. *Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo qui định của pháp luật về đất đai và qui định khác của pháp luật có liên quan*”. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 28/5/2015 là vô hiệu theo qui định tại Khoản 2 Điều 119 và Điều 122 Bộ luật Dân sự.

[5] Hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn, hai bên có lỗi ngang nhau, trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không yêu cầu giải quyết lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không xem xét trách nhiệm bồi thường do hợp đồng bị vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu thì các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, bị đơn trả lại 03 công đất tương đương 3.888 m² cho nguyên đơn, nguyên đơn trả lại 06 chỉ vàng 24 ka cho bị đơn. Trong quá trình sử dụng đất bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Thị H đã bồi đắp thêm cặp hai bên bờ kênh nên diện tích đất đang sử dụng là 8.341,6 m² nhiều hơn diện tích được cấp theo giấy chứng nhận là 575,2 m². Qua xem xét thẩm định thực tế thì phần đất thửa 63 tờ bản đồ số 20 bị đơn đã chia làm 03 phần (có bờ bao riêng từng phần):

- Phần thứ nhất diện tích 2.192,8 m² là nhà ở và đất trồng bị đơn sử dụng
- Phần thứ hai diện tích 3.107,2 m² bị đơn sử dụng trồng lúa
- Phần thứ ba diện tích 3.041,6 m² bị đơn cầm cố cho ông Trần Văn Y.

[6] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Thị H trả lại phần đất bị đơn đang sử dụng trồng lúa là 3.107,2 m² và không phải trả lại cho bị đơn 06 chỉ vàng 24 ka, do phần đất trả lại ít hơn phần đất nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn (3.888 m² – 3.107,2 m²) là 780,8 m² yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở vì phần đất nguyên đơn đòi lại ít hơn phần đất nguyên đơn

chuyển nhượng cho bị đơn 780,8 m², giá trị 780,8 m² đất cao hơn 06 chỉ vàng 24 ka là có lợi cho bị đơn.

[7] Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2017 bị đơn Nguyễn Văn S đồng ý trả lại phần đất đang trồng lúa là 3.107,2 m² cho nguyên đơn C, không yêu cầu nguyên đơn trả lại 06 chỉ vàng 24 ka cho bị đơn, nhưng bị đơn S yêu cầu nguyên đơn C phải chia đất cho em của bị đơn là Nguyễn Văn Đ. Xét yêu cầu này của bị đơn S Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của bị đơn S và cho rằng bà C đã có chia đất cho ông Đ ở tỉnh Bạc Liêu, ngoài ra ông Nguyễn Văn Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng ông Đ không có yêu cầu và cũng không có ủy quyền cho bị đơn S yêu cầu, nên yêu cầu này của bị đơn S là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[8] Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Thị H trả lại phần đất bị đơn đang sử dụng trồng lúa là 3.107,2 m² thuộc thửa 63, tờ số 20, tọa lạc ấp Kinh N, xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn là phù hợp.

[9] Chi phí thẩm định, định giá là 5.865.180 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá là 7.044.000 đồng. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đồng ý chịu chi phí thẩm định, định giá là 5.865.180 đồng không yêu cầu bị đơn trả lại và yêu cầu được nhận lại số tiền nộp thừa, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn, hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền nộp thừa là 1.178.820 đồng (một triệu một trăm bảy mươi tám ngàn tám trăm hai mươi đồng).

[10] Về án phí: Do hợp đồng bị vô hiệu nên các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo qui định của pháp luật, nhưng nguyên đơn là người già trên 60 tuổi nên được miễn nộp án phí. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Thị H liên đới chịu án phí do hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch (3.107,2 m² x 35.000 x 5%) là: 5.437.000 đồng (đã làm tròn số) tổng cộng là: 5.737.000 đồng (năm triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn đồng) theo qui định tại Điều 147, 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự và tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điểm a, b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điểm a,c Khoản 1 Điều 39; Điều 147; 157; Khoản 1 Điều 207; Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Khoản 2 Điều 119; Điều 122; Điều 170 Bộ luật Dân sự, Điều 203 Luật đất đai; Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điểm a, b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2015 giữa nguyên đơn Nguyễn Thị C và bị đơn Nguyễn Văn S là vô hiệu.

2/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Nguyễn Văn Svà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Thị H giao trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị C phần đất có diện tích là 3.107,2 m² thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 20 tọa lạc ấp Kinh N, xã Châu H, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất thửa 63 ông S đang sử dụng có số đo: 47,5 m
- Hướng Tây giáp phần đất thửa 63 ông S đang sử dụng có số đo: 44 m
- Hướng Nam giáp đất ông Tô Đ và ông Sơn C có số đo: 66,5 m
- Hướng Bắc giáp kênh Bà C có số đo: 69,5 m

(có sơ đồ kèm theo phần đất trả cho bà C thuộc vị trí số 2).

3/. Chi phí thẩm định, định giá nguyên đơn Nguyễn Thị C phải chịu 5.865.180 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước 7.044.000 đồng, nguyên đơn được nhận lại số tiền nộp thừa là 1.178.820 đồng (một triệu một trăm bảy mươi tám ngàn tám trăm hai mươi đồng).

4/. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Thị H liên đới nộp 5.737.000 đồng (năm triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị N; Nguyễn Văn Đ; Lâm Thị H thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 thỏa 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 Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Thành