

Bản án số: 53/2022/DS-ST

Ngày: 23 - 08 - 2022

*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 VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đinh Đắc Tư;

- Bà Trần Thị Diễm Châu.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Văn Hạnh - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện huyện Vĩnh- Thạnh, TP. Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Khổng Phúc Vĩnh Nhật – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22, 23 tháng 08 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ công khai xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 54/2017/TLST-DS ngày 07 tháng 07 năm 2017 về tranh chấp: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 07 năm 2022 giữa các đương sự

Nguyên đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1931

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện V, Tp Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1983

Theo văn bản uỷ quyền ngày 05/10/2021

Địa chỉ: đường N, phường H, quận N, Tp Cần Thơ

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: bà Trương Thị Thuý K, trợ giúp viên pháp lý chi nhánh số 1 – trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: ông Lê Văn M, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện V, Tp Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1961

Bà Trương Thị L, sinh năm 1962

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1987

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1990

Bà Đặng Kim H, sinh năm 1966

Ông Lê An K, sinh năm 2001

Bà Lê Diễm N, sinh năm 1992

Người đại diện uỷ quyền cho bà H, ông K, bà N có ông Lê Văn M, sinh năm 1962 (theo văn bản uỷ quyền ngày 03/03/2018).

Ông Đặng Công V, sinh năm 1972

Bà Đặng Thị Hồng H, sinh năm 1961

Bà Đặng Ngọc T, sinh năm 1974

Bà Lê Thị A, sinh năm 1935

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện V, Tp Cần Thơ.

Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: ấp C, thị trấn D, huyện V, Tp Cần Thơ.

Người đại diện uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, chức vụ: phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

(Đại diện nguyên đơn ông T, bị đơn ông M có mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Kim H có mặt; còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông T, người đại diện uỷ quyền của ông T trình bày và yêu cầu:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/02/2017 ông T trình bày: Vào năm 2009 ông M có đến nhà để gặp nguyên đơn hỏi thuê miếng đất diện tích khoảng 72m², cấp kinh cái sắn, ven Quốc Lộ 80, thuộc ấp Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ. Mục đích thuê để làm bãi lên xuống bán cá mỗi, các con ông không đồng ý, nhưng M nài nỉ nên ông cho ông M thuê dài hạn, khi nào không làm bãi nữa thì trả đất lại cho gia đình, ông M có đưa cho ông số tiền là 18.000.000đ tiền thuê. Ông M buộc ông phải làm giấy tờ để làm tin và không cần vợ con ký tên. Sau đó, ông M đến quản lý đất và xây dựng bờ kè kiên cố, lúc đó các con ông đứng ra ngăn cản, khi đó vợ và con ông mới hay ông có nhận tiền của ông M, nên vợ và con ông

yêu cầu ông trả lại số tiền 18.000.000đ cho ông M, khi ra nhà thì ông không gặp ông M mà chỉ gặp bà H, bà H không nhận tiền và còn nói với ông là đó là tiền cà phê cho ông, bà H khẳng định lại chỉ là thuê đất, khi nào không sử dụng sẽ trả lại cho ông. Khi phát hiện ông M sang nhượng lại phần đất đó cho ông S thì ông và gia đình phản ứng và khiếu kiện từ ấp đến xã, cụ thể tại ban nhân dân ấp ngày 29/6/2012 ông M còn đưa cho ông thêm 10.000.000đ, ông M nói là tiền chênh lệch, nhưng ông không nhận. Ông M đưa ra điều kiện buộc ông phải đưa cho ông M số tiền 170.000.000đ, số tiền ông M đã bán cho ông S trái pháp luật.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/5/2019 ông T trình bày khởi kiện bổ sung như sau:

Yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 140,3m², đất T, tại thửa số 1184 (giấy bán nền nhà ngày 25/8/2009), giữa ông T và ông M, cá nhân ông chịu trách nhiệm trả lại cho ông M số tiền 18.000.000đ tiền nhượng đất và 50.000.000đ tiền ông M đã đầu tư sang lấp và xây dựng bờ kè trên đất.

Yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng 140,3m² đất T, tại thửa số 1184 (tờ chuyển nhượng ngày 09/5/2012), giữa ông M, bà H với ông Nguyễn Văn S. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trương Thị L phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà và tài sản khác có trên đất để trả lại cho ông phần đất có diện tích 140,3m² đất T, tại thửa số 1184.

Việc yêu cầu huỷ các hợp đồng nói trên, nếu có xảy ra thiệt hại thì ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Nếu cần thiết yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác.

Bị đơn: ông M trình bày tại đơn phản tố ngày 09/11/2018 như sau:

Vào ngày 25/08/2009, ông T có bán cho ông một miếng đất thuộc 01 phần thửa số 1184, dọc theo Quốc Lộ 80, phần đất mé sông Cái Sắn, chiều ngang 12m và ra tới mé sông. Nhưng cũng chỉ có vào khoảng 12m² đến 15m² (là có đất) với giá 18.000.000 đồng (ông phải bán gần 22 chỉ vàng 24k), tiền vợ chồng ông đã đưa trực tiếp cho ông T tại nhà ông T với sự chứng kiến của gia đình ông T, ông T đã tự viết “giấy bán nền nhà” vào ngày 25/8/2009 với tinh thần tự nguyện.

Ông M đã đầu tư xây dựng bờ kè bằng gạch, cột bê tông, móng cừ, bơm cát sang mặt bằng cao. Khi làm ăn thua lỗ ông M nhượng lại phần đất cho ông S với giá 170.000.000đ để trừ nợ, từ khi chuyển qua cho ông S vào ngày 09/5/2012 đến nay thì không có ai đứng ra tranh chấp ngoài trừ ông T.

Do đó, ông yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông T vào ngày 25/8/2009 để ông M và ông S có căn cứ sử dụng hợp pháp.

Nếu Toà án chấp nhận yêu cầu của ông T, huỷ hợp đồng mua bán giữa ông với ông T, hậu quả của việc huỷ này đã xảy ra thiệt hại cho ông thì ông không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này, nếu cần thì ông sẽ khởi kiện sau và yêu cầu Toà án giải quyết bằng vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn S, trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập như sau:

Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông M vào ngày 09/5/2012 (âl), diện tích ngang 12m x dài 10m. Đất tọa lạc tại ấp Vĩnh Qui, xã Vĩnh Trinh, huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên vào ngày 09/5/2013 (âl) tôi và ông Lê Văn M có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 12m, dài 10m, nằm cặp Quốc lộ 80, dọc theo sông Cái Sắn, với giá chuyển nhượng là 170.000.000đ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng có viết giấy tay có xác nhận của ông Nguyễn Văn A, trưởng ban nhân dân ấp Vĩnh Qui, đất có nguồn gốc là của ông T chuyển nhượng lại cho ông M. Trên phần đất ông đã xây dựng nhà tiền chế, dự định làm nhà nhưng bị tranh chấp. Khi ông nhận chuyển nhượng lại từ ông M thì ông M có xuất trình giấy tờ mua bán giữa ông M với ông T nên ông mới nhận chuyển nhượng. Nhưng hiện tại việc tranh chấp giữa ông T với ông M có ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Do đó, ông yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông M.

UBND huyện V, thành phố Cần Thơ, có ý kiến trình bày tại văn bản ngày 28/11/2018 như sau:

Thửa đất số 1184, diện tích 383m² (T), tờ bản đồ số 04, thuộc ấp A, xã B, huyện V, Tp Cần Thơ, ông Đặng Văn T kê khai và đăng ký trên sổ mục kê năm 1989 – 1990, được UBND huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 3079 cho ông Đặng Văn T đứng tên. Năm 1993 ông T được đổi lại giấy đất theo giấy số 000119 ngày 12/08/1993, việc UBND huyện Thốt Nốt cấp giấy đất trên cho ông T tại thửa số 1184, diện tích 383m² (T), là đúng đối tượng, trình tự thủ tục theo qui định của pháp luật. cấp thuộc trường hợp đất cấp cho cá nhân (trong đó, thời hạn sử dụng đất ghi là “tạm giao”.

Đồng thời đại diện hợp pháp của UBND đề nghị được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng, tại các nơi các cấp Tòa án.

Bà Trương Thị L, trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 24/10/2017, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Văn S.

Bà Trương Thị A1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 04/12/2018 như sau:

Thửa đất số 1184, do ông T đứng tên được Nhà nước cấp cho hộ ông T, bà là thành viên và là vợ ông T. vào ngày 25/8/2009, ông T nhượng cho ông M một phần thửa đất 1184, với giá 18.000.000đ bà hoàn toàn không hay biết, bà chỉ nghe ông T nói là cho ông M thuê để làm bãi lên xuống bán cá, khi ông M xây dựng bờ kè thì chính quyền địa phương không cho vì đất thuộc hành lang an toàn giao thông, nên ông M nhờ ông T ký giấy chuyển nhượng để không liên quan đến con của bà là ông V đang làm phó chủ tịch xã, chứ giá chuyển nhượng thì không thể có giá 18.000.000đ được. do đó, bà đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M, buộc ông M, ông S phải di dời tài sản trả lại phần đất cho ông T. Yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

Bà Đặng Thị Hồng H, có ý kiến trình bày tại biên bản khai ngày 04/12/2018, như sau: Bà là con của ông T, bà A1, cũng là thành viên trong hộ gia đình ông T. thửa đất số 1184 đang tranh chấp là đất cấp cho hộ ông T, trong đó bà cũng là thành viên. Bà chỉ nghe ông T nói là cho ông M thuê với giá 18.000.000đ, chứ không biết được việc chuyển nhượng, sở dĩ có việc chuyển nhượng là do ông M muốn xây bờ kè, nhưng sợ ảnh hưởng đến ông V lúc đó đang làm Phó chủ tịch xã, nên ông T và ông M mới làm tờ giấy bán để ông M xây dựng bờ kè làm ăn không liên quan đến ông V. Do đó, bà đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông M, do bận công việc nên bà đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Bà Đặng Ngọc T, có ý kiến trình bày tại biên bản khai ngày 04/12/2018, tương đồng với ý kiến lời khai của bà Đặng Thị Hồng H. Đồng thời, bà đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Ông Đặng Công V, có ý kiến trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 28/11/2018, có ý kiến tương đồng với lời khai của bà A1, bà H, bà T. Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông M.

Bà Đặng Kim H, là vợ ông T, có ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2017, thống nhất với lời khai của ông M chồng bà.

Bà Lê Diễm N, là con của ông M và bà H, có lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 09/5/2019, tương đồng với lời khai của ông M, bà H. Bà xác định không liên quan gì đến phần đất tranh chấp giữa ông T với ông M, ông M với ông S, mặc dù bà có ký tên trong giấy sang nhượng đất từ ông M chuyển nhượng qua cho ông S.

Ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn N, là con của ông M và bà H, có ý kiến khai tại biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2019, tương đồng với lời khai của ông M, bà H và bà N. Đồng thời, xác định không liên quan gì đến phần đất tranh chấp giữa ông T với ông M, ông M với ông S, mặc dù bà có ký tên trong giấy sang nhượng đất từ ông M chuyển nhượng qua cho ông S.

Phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa:

Trợ giúp viên pháp lý, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: tài sản tại thửa đất số 1184, mặc dù không phải là tài sản hộ gia đình, nhưng nó là tài sản chung của ông T và bà A1. Việc ông T chuyển nhượng cho ông M mà không thông qua bà A1 là không đúng qui định của pháp luật.

Hơn nữa, phần đất chuyển nhượng là phần đất mé kinh cái sắn, thuộc trường hợp đất do Nhà nước tạm giao cho ông T, nên không được phép chuyển nhượng. Ông M hoàn toàn biết được việc chuyển nhượng là vi phạm pháp luật, nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng là có lỗi. Nên cần buộc các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu, trao trả cho nhau nhưng gì đã nhận, ai có lỗi phải bồi thường.

Ông T đại diện uỷ quyền cho nguyên đơn: Thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, nguyên đơn nhận tiền chuyển nhượng của bị đơn để trả số tiền nợ bất hợp pháp, chứ gia đình không ai biết nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn ông M, chỉ nghe nguyên đơn ông T nói là cho ông M thuê. Hơn nữa, vợ con nguyên đơn, hoàn toàn không biết được số tiền chuyển nhượng 18.000.000đ, nguyên đơn sử dụng vào mục đích gì.

Thống nhất diện tích khi chuyển nhượng cho ông M có diện tích là 72m², như đã trình bày.

Bị đơn: Ông M thừa nhận biết được phần đất mà ông chuyển nhượng của ông T là không được phép chuyển nhượng, do đất thuộc hàng lang lộ giới, được Nhà nước tạm giao, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do muốn có chỗ kinh doanh nên chuyển nhượng, khi nào Nhà nước có nhu cầu sử dụng thì trả lại cho Nhà nước. Nếu như hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu thì đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. mặc dù khi chuyển nhượng từ ông T phần diện tích không đến 72m², nhưng do nguyên đơn khai 72m² thì ông

cũng thống nhất để làm căn cứ giải quyết vụ án. Ông nhận chuyển nhượng từ ông T bao nhiêu thì ông chuyển nhượng lại cho ông S bấy nhiêu, nên ông thống nhất diện tích chuyển nhượng lại cho ông S là 72m², chứ thực chất khi nhận chuyển nhượng từ ông T, sau đó sang nhượng lại cho ông S không có đo đạc, phần đất là mé nước, chỉ ước lượng ghi trong giấy tờ để làm bằng chứng xây dựng với địa phương.

Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa ông với ông S thì ông với ông S sẽ tự thỏa thuận giải quyết, vì trong năm 2012 ông có chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho ông S với giá 170.000.000đ, diện tích chuyển nhượng là 72m², mặc dù, ghi trong giấy tờ ngang 12 x dài 10m, nhưng thực chất là 72m², còn phần như hiện trạng đo đạc là do ông S đã sang lấp kê thêm được diện tích 140,3m² chứ ông không có chuyển nhượng cho ông S đến diện tích đó. Nếu như hợp đồng bị hủy thì ông cũng đồng ý, nhưng ông đề nghị Tòa án buộc ông T trả lại cho ông 170.000.000đ, tổng cộng bao gồm tiền chuyển nhượng đất, tiền xây dựng kê và đổ đất các khoản. Còn việc ông chuyển nhượng lại cho ông S thì ông và ông S sẽ thỏa thuận giải quyết dứt điểm để trả lại mặt bằng đất lại cho ông T.

Bà Đặng Thị H, là vợ ông M thống nhất với lời trình bày của ông M.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T và ông M là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng của giữa ông M và ông S cũng vi phạm điều cấm của pháp luật. Lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu thuộc về nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tính án phí theo qui định của pháp luật.

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 như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quá trình giải quyết Tòa án đã tiến hành hòa

giải nhưng không thành nên cần đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa một số đương sự vắng mặt, nhưng có đại diện ủy quyền, một số đương sự vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào qui định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt.

[1.2] Trong quá trình giải quyết nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu giải quyết hậu quả. Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng, đề nghị nếu hợp đồng bị hủy cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu công nhận hợp đồng, không đồng ý hủy hợp đồng. Do các đương sự không thống nhất toàn bộ việc nếu hủy hợp đồng thì không yêu cầu xem xét hậu quả của việc hủy hợp đồng. Hơn nữa, tại phiên Tòa bị đơn ông M thay đổi yêu cầu, đề nghị nếu hủy hợp đồng đề nghị giải quyết hậu quả cho bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phải giải quyết chung tất cả các yêu cầu của đương sự, trường hợp phải hủy hợp đồng thì cũng xem xét hậu quả để xử lý dứt điểm trong cùng vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông T, Hội đồng xét xử thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T được xác lập với ông M được thực hiện vào ngày 25/8/2009, được thể hiện là giấy tay “Giấy bán nền nhà”. Ông M lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông S cũng bằng giấy tay ngày 09/5/2012, “Tờ nhượng quyền”. Thời điểm các đương sự thực hiện giao dịch được điều chỉnh bởi Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 1993. Mặc dù người bán đã nhận đủ tiền, người mua đã nhận đất, tuy nhiên hợp đồng không thực hiện đúng qui định của pháp luật, tài sản giao dịch là đất đai loại tài sản lớn, mặc dù tài sản chuyển nhượng không phải là tài sản được cấp cho hộ gia đình, nhưng vẫn là tài sản chung được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông T và bà A1. Ông T chuyển nhượng không có sự đồng ý của vợ ông T là bà Lê Thị A1, ông T không thừa nhận sử dụng vào mục đích chung, thiết yếu, các đương sự cũng không ai chứng minh được ông T nhận tiền phục vụ mục đích gì. Nên không thể xác định được ông Tg chuyển nhượng đất cho ông M vào năm 2009 là nhằm mục đích chung của vợ chồng, để ràng buộc nghĩa vụ vợ chồng. Hơn nữa, việc cấp đất cho ông T là hình thức tạm giao theo qui định tại Điều 72 Luật đất đai năm 1993, có nghĩa là ông T chỉ được phép sử dụng đất mà chưa được cấp giấy tờ hợp pháp chính thức phần đất chuyển nhượng, đối chiếu với qui định tại Điều 30 Luật đất đai năm 1993 thì không được phép chuyển nhượng.

Tuy nhiên, xét về mức độ lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu thuộc về ông T và ông M. Ông T chuyển nhượng đã nhận đủ tiền của ông M, nhưng không thông qua vợ là bà A1, biết được đất không được chuyển nhượng mà vẫn chuyển nhượng là có lỗi.

Ông M thừa nhận biết phần đất không được phép chuyển nhượng do chưa được cấp giấy, thuộc hàng lang lộ giới không được phép chuyển nhượng, nhưng do có nhu cầu làm ăn bất chấp chuyển nhượng nên cũng có lỗi.

Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T và ông M là vô hiệu do vi phạm pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông M là vô hiệu, nên việc chuyển nhượng của ông M với ông S cũng phải bị vô hiệu theo. Lỗi làm hợp đồng bị vô hiệu lỗi thuộc về ông M và ông S. Diện tích ghi trong “tờ sang nhượng” là ngang 12 x dài 10m, nhưng tại phiên tòa ông M xác định khi chuyển nhượng cho ông S không đo, ông sử dụng khi chuyển nhượng của ông T bao nhiêu thì chuyển sang lại cho ông S hết. Nên căn cứ vào lời thừa nhận của các đương sự để xác định diện tích chuyển nhượng thực tế từ ông M chuyển sang cho ông S là 72m² để tính hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu giữa ông M với ông S. Đồng thời, phần diện tích thực tế tăng thêm thực tế là 140,3m² trong quá trình ông S sử dụng, bồi đắp cũng buộc người sử dụng trả lại giá trị tăng thêm cho ông S, như vậy quyền lợi của ông S vẫn được đảm bảo, không bị ảnh hưởng.

Về phần lỗi của hợp đồng, được xác định cụ thể ông S biết được việc ông M chuyển nhượng giấy tay với ông T, tức là biết được đất này ông M chưa được đứng tên, nhưng vẫn chuyển nhượng, thì không thể xem là ngay tình để được pháp luật bảo vệ được. Ông M biết được đất không được cấp giấy (ông M mua giấy tay từ ông T), nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông S nên ông M có phần lỗi. Do đó, cần buộc ông M, ông S có trách nhiệm di dời, tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại phần mặt bằng đất cho ông T.

** Thiệt hại trong giao dịch chuyển nhượng giữa ông T với ông M theo giấy bán nền nhà ngày 25/8/2009 được xác định như sau:*

Giá đất hội đồng thống nhất là 1.300.000đ/m², các bên thống nhất chuyển nhượng là 72m² x 1.300.000đ/m² = 93.600.000đ.

Giá đất ông T chuyển nhượng cho ông M là: 18.000.000đ. như vậy chênh lệch tăng là: 93.600.000đ – 18.000.000đ = 75.600.000đ.

Lỗi được chia đều cho ông T và ông M là 50%. Nên mỗi bên phải chịu thiệt hại là: $75.600.000\text{đ}/2 = 37.800.000\text{đ}$.

Sự tự nguyện bồi thường để được sử dụng phần mặt bằng và bờ kè của ông T cho ông M là: 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Do đó, buộc ông T phải trả lại cho ông M số tiền chuyển nhượng là: $18.000.000\text{đ} + 37.800.000\text{đ} + 50.000.000\text{đ}$ tiền trang trải sang lấp mặt bằng của 72m^2 là: 105.800.000đ. Tổng cộng ông T phải trả cho ông M là: 105.800.000đ (một trăm lẻ năm triệu, tám trăm ngàn đồng).

** Thiệt hại trong giao dịch chuyển nhượng giữa ông M với ông S theo “tờ sang nhượng” ngày 09/5/2012 được xác định như sau:*

Giá đất Hội đồng thống nhất là $1.300.000\text{đ}/\text{m}^2$, các bên thống nhất chuyển nhượng là $72\text{m}^2 \times 1.300.000\text{đ}/\text{m}^2 = 93.600.000\text{đ}$.

Giá đất ông M chuyển nhượng cho ông S là: 170.000.000đ. Như vậy chênh lệch giảm là: $170.000.000\text{đ} - 93.600.000\text{đ} = 74.400.000\text{đ}$.

Lỗi được chia đều cho ông T và ông M là 50%. Nên mỗi bên phải chịu thiệt hại là: $74.400.000\text{đ}/2 = 38.200.000\text{đ}$.

Do đó, buộc ông M phải trả lại cho ông Sang số tiền chuyển nhượng là: $170.000.000\text{đ} + 38.200.000\text{đ} = 208.200.000\text{đ}$.

Đối với tài sản trên đất là của ông S, ông S xây dựng kho là có phần lỗi của cả ông T và ông M, ông S nên cả 03 cùng phải chịu gánh thiệt hại này. Tổng cộng có giá là: 142.519.000đ. Lỗi thuộc về của ông M, ông S, ông T. Nên mỗi người phải chịu thiệt hại là: $142.519.000\text{đ}/3 = 47.506.300\text{đ}$. Ông M, ông T phải bồi hoàn cho ông S mỗi người là: 47.506.300đ.

Đối với phần đất ông S tự bồi đắp thêm không nằm trong diện tích các bên chuyển nhượng, nhưng vẫn nằm trong thửa 1184 để tạm giao cho ông T là: $140,3\text{m}^2 - 72\text{m}^2 = 68,3\text{m}^2$, phần này cũng buộc phải giao trả lại cho ông T. Do đó, cần buộc ông T phải có trách nhiệm trả lại giá trị sang lấp, bồi đắp cho ông S $1.300.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 68,3\text{m}^2 = 88.790.000\text{đ}$.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn M và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S. Hội đồng xét xử thấy rằng, như đã phân tích và đánh giá tại phần [2] thì các hợp đồng được xác lập giữa các bên là vô hiệu, do vi phạm pháp luật. Do đó, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, về việc công nhận các giao dịch này không được chấp nhận. Về

hậu quả, lỗi và quyền lợi của các đương sự cũng đã được xem xét, nhận định ở phần [2]

[4] Về án phí và chi phí thẩm định:

Án phí: Các đương sự phải chịu theo qui định, ông T, ông M, ông S là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Chi phí thẩm định, định giá: Công nhận ông T tự nguyện nộp và chi xong số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng).

[5] Lời phát biểu của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có cơ sở, nên được chấp nhận.

[6] Lời phát biểu của kiểm sát viên về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 40, 91, 92, khoản 4 Điều 189, Điều 227, 228, khoản 1 và khoản 3 Điều 338 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 30, 72 Luật đất đai năm 1993

Điều 127, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005

Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP Tòa án nhân dân tối cao, ngày 11 tháng 01 năm 2019, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập thông qua tờ “giấy bán nền nhà” ngày 25/08/2009 được xác lập giữa ông Đặng Văn T và ông Lê Văn M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập thông qua “tờ nhượng quyền” ngày 09/5/2012, được xác lập giữa bên mua là ông Nguyễn Văn S, bên nhượng là ông Lê Văn M, Đặng Kim H, Lê An K, Lê Diễm N là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn S, ông Lê Văn M phải có trách nhiệm di dời, tháo dỡ phần tài sản trên đất để trả lại mặt bằng đất (giữ nguyên hiện trạng phần kè) cho ông Đặng Văn T.

Buộc ông Đặng Văn T phải có trách nhiệm trả lại số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại về đất cho ông Lê Văn M tổng cộng là: 105.800.000đ (Một trăm lẻ năm triệu, tám trăm ngàn đồng).

Buộc ông Đặng Văn T phải có trách nhiệm trả một phần thiệt hại tài sản trên đất là: 47.506.300đ và giá trị phần đất bồi đất của 68,3m² là: 88.790.000đ. Tổng cộng: 136.296.300đ (một trăm ba mươi sáu triệu, hai trăm chín mươi sáu ngàn, ba trăm đồng), cho ông Nguyễn Văn S.

Buộc ông Lê Văn M phải có trách nhiệm trả tổng cộng tiền chuyển nhượng đất và tiền thiệt hại là: 255.706.300đ (hai trăm năm mươi lăm triệu, bảy trăm lẻ sáu ngàn, ba trăm đồng) cho ông Nguyễn Văn S.

2. Không chấp nhận yêu cầu ông Lê Văn M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập thông qua tờ “giấy bán nền nhà” ngày 25/08/2009 giữa ông Đặng Văn T và ông Lê Văn M, vì không có căn cứ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập thông qua “tờ nhượng quyền” ngày 09/5/2012, được xác lập giữa bên mua là ông Nguyễn Văn S, bên nhượng là ông Lê Văn M, Đặng Kim H, Lê An K, Lê Diễm N, vì không có căn cứ.

(Căn cứ vào biên bản thẩm định, biên bản định giá do Tòa án lập ngày 02/02/2018; Bảng trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ xác nhận ngày 06/7/2018, để xác định phần đất, tài sản trên đất để thi hành).

Kể từ ngày các đương sự có quyền được thi hành án (phần tiền), có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ thi hành án (phần tiền) chậm trả số tiền trên, còn phải chịu lãi suất chậm trả, mức lãi suất áp dụng theo khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí và chi phí thẩm định, lệ phí bảng trích đo địa chính:

Án phí: Các đương sự được miễn án phí.

Ông Đặng Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 540.000đ (năm trăm bốn mươi ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số 009360, ngày 23/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Ông Lê Văn M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là: 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền số 009889, ngày 15/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Ông Nguyễn Văn S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí: 900.000đ (chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 009521, ngày 27/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Chi phí thẩm định, định giá, lệ phí bản trích đo địa chính: Công nhận ông T tự nguyện nộp và chi xong số tiền: 2.000.000đ (hai triệu đồng).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án hoặc trích sao án, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại 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 Điều 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 TP Cần Thơ;
- VKS TP Cần Thơ;
- VKS huyện;
- Thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu HS

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Cương Lĩnh