

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 47/2022/DS-ST
Ngày: 16 – 9 – 2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ LONG MỸ
TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Lìl

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Trường

Bà Trịnh Thị Trúc Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Nhiệm - Thư ký Tòa án nhân dân Thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Thành Nghiên – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2021/TLST-DS, ngày 10 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2022/QĐXXST–DS, ngày 08 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Lý Quốc Tr, sinh năm 1983.

Địa chỉ: khu vực B, phường B, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

1.2. Chị Trần Thị Kh, sinh năm 1991.

Địa chỉ: khu vực 5, phường Th, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lý Quốc Tr: Chị Trần Thị Kh (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2022), (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lý Văn Th, sinh năm 1956.

Địa chỉ: khu vực B, phường B, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

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

3.1. Anh Lý Quốc T, sinh năm 1988.

3.2. Anh Lý Quốc B, sinh năm 1992.

3.3. Chị Võ Thị Mai Thơm, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: khu vực B, phường B, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Văn Th, anh Lý Quốc T, anh Lý Quốc B, chị Võ Thị Mai Th: Bà Nguyễn Thị Diễm M, sinh năm 1990. Có mặt.

Địa chỉ: khu vực 2, phường Th, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai, quá trình thu thập chứng cứ, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn chị Trần Thị Kh đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lý Quốc Tr trình bày:

Vào năm 2018 vợ chồng ông Lý Văn Th, bà Ngô Mỹ L có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh một phần đất diện tích chiều ngang giáp lộ 05 mét, chiều dài khoảng 22,5m trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4, đất tọa lạc tại khu vực B, phường B, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*). Đến ngày 22/02/2020 hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực. Vợ chồng anh Tr, chị Kh đã giao đủ số tiền 700.000.000 đồng cho ông Th, bà L và anh chị đã nhận nhà, đất sử dụng. Quá trình sử dụng đất, năm 2020 vợ chồng anh Tr, chị Kh đã sửa chữa, xây cất mới lại căn nhà kiên cố ở cho đến nay. Năm 2021 bà Ngô Mỹ L chết, nay ông Th yêu cầu vợ chồng anh Tr, chị Kh phải giao thêm số tiền 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*) thì mới đồng ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, do đó hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay anh Tr, chị Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Tr, chị Kh với gia đình ông Th. Yêu cầu công nhận phần đất theo diện tích đo đạc thực tế cho vợ chồng anh Tr, chị Kh được đứng tên.

Bà Nguyễn Thị Diễm M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lý Văn Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lý Quốc T, anh Lý Quốc B, chị Võ Thị Mai Th thừa nhận năm 2018 vợ chồng ông Lý Văn Th có chuyển

nhượng cho vợ chồng anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh một phần đất diện tích chiều ngang giáp lộ 05 mét, chiều dài khoảng 22,5m, giá chuyển nhượng số tiền 700.000.000 đồng. Nay do giá đất tăng nên ông Th yêu cầu vợ chồng anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh phải giao thêm số tiền 50.000.000 đồng thì gia đình ông Th đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang tên phần đất trên cho anh Tr, chị Kh.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Mỹ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2020 giữa anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh với ông Lý Văn Th, bà Ngô Mỹ L vô hiệu.

Công nhận phần đất có diện tích 110,2m² cho anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh được đứng tên, trong đó thửa 18 diện tích 28,7m² loại đất ODT, thửa 136 diện tích 45,2m² loại đất ODT, thửa 137 diện tích 10,0m² loại đất CLN, thửa 114 diện tích 26,3m² loại đất CLN, phần đất tọa lạc tại khu vực B, phường B, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Buộc anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh có nghĩa vụ trả giá trị chênh lệch cho gia đình ông Lý Văn Th số tiền là 50.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Buộc các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo quy định tại Điều 26,

Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự cùng thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lý Văn Th, bà Ngô Mỹ L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh vào năm 2018, trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà do ông Th xây dựng. Vợ chồng anh Tr nhận đất sử dụng đến năm 2020 anh Tr, chị Kh sửa chữa và xây dựng lại căn nhà kiên cố sử dụng cho đến nay. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh.

Tại phiên tòa, nguyên đơn Trần Thị Kh đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lý Quốc Tr yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Tr, chị Kh với gia đình ông Th. Yêu cầu công nhận phần đất theo diện tích đo đạc thực tế cho vợ chồng anh Tr, chị Kh được đứng tên.

Bà Nguyễn Thị Diễm M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lý Văn Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lý Quốc T, anh Lý Quốc B, chị Võ Thị Mai Th yêu cầu vợ chồng anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh phải giao thêm số tiền 50.000.000 đồng thì gia đình ông Th đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang tên phần đất trên cho anh Tr, chị Kh.

[3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã Long Mỹ và Mảnh trích đo địa chính số 21/SHC ngày 29/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và môi trường Sông Hậu thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích 110,2m², trong đó thửa 18 diện tích 28,7m² loại đất ODT, thửa 136 diện tích 45,2m² loại đất ODT, thửa 137 diện tích 10,0m² loại đất CLN, thửa 114 diện tích 26,3m² loại đất CLN. Phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Văn Th đứng tên. Hình thể, kích thước, diện tích đo đạc các đương sự đều thống nhất không ai có yêu cầu gì thêm.

[3.1] Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn Th, bà Ngô Mỹ L với anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh: Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 22/02/2020 ông Lý Văn Th, bà Ngô Mỹ L có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh phần đất tại thửa 18-85, diện tích 112,5m²-66,855m², loại đất ở tại đô thị - CLN, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, với kích thước chiều ngang 05 mét, chiều dài 22,39 mét. Hợp đồng được đánh máy có bà Ngô Mỹ L, ông Lý Văn Th và chị Trần Thị Kh,

anh Lý Quốc Tr ký tên, có những người chứng kiến ký tên. Tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà Lê với anh Tr, chị Kh không có công chứng, chứng thực theo quy định. Theo khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015 *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”*. Tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”*. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà L với anh Tr, chị Kh không tuân thủ về hình thức hợp đồng. Mặt khác, việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Th với anh Tr, chị Kh đã vi phạm về hạn mức tách thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Quyết định 29/2019/UBND, ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang và khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn Th, bà Ngô Mỹ L với anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh bị vô hiệu. Vì vậy, anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh với ông Lý Văn Th, bà Ngô Mỹ L là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.2] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.”*. Tuy nhiên, hiện nay trên phần đất có 01 căn nhà cấp 04 anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh xây dựng kiên cố từ năm 2020 ổn định sử dụng cho đến nay. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lý Văn Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lý Quốc T, anh Lý Quốc B, chị Võ Thị Mai Th không yêu cầu nhận lại phần đất. Mặt khác, Chị Kh cũng khai nhận ngoài căn nhà đang tranh chấp thì chị Kh, anh Tr không còn chỗ ở nào khác. Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan*

nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở... ". Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất công nhận phần đất có diện tích 110,2m² cho anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh được đứng tên. Buộc anh Tr, chị Kh có nghĩa vụ trả lại giá trị chênh lệch phần đất cho gia đình ông Lý Văn Th.

[3.3] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do chênh lệch về giá đất: Theo chứng thư thẩm định giá số 136/HĐ-TNVC.BDS ngày 19/7/2022 của Công ty cổ phần Thẩm định giá thống nhất thì phần đất tranh chấp có giá trị là 890.415.300 đồng. Giá các bên thực hiện chuyển nhượng phần đất trên là 700.000.000 đồng, do đó giá trị chênh lệch phần đất là 190.415.300 đồng. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và điều cấm của pháp luật thì các bên có lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại là 95.207.650 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lý Văn Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lý Quốc T, anh Lý Quốc B, chị Võ Thị Mai Th chỉ yêu cầu phía nguyên đơn trả số tiền 50.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lý Văn Th. Buộc anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh có nghĩa vụ trả giá trị đất chênh lệch cho gia đình ông Lý Văn Th số tiền là 50.000.000 đồng.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng và án phí trên số tiền phải trả giá trị chênh lệch cho bị đơn Lý Văn Th là 2.500.000 đồng.

[6] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh tự nguyện nộp số tiền 8.500.000 đồng, đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của

Bộ luật dân sự 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 167 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2020 giữa anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh với ông Lý Văn Th, bà Ngô Mỹ L vô hiệu.

3. Công nhận phần đất có diện tích 110,2m² cho anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh được đứng tên, trong đó thửa 18 diện tích 28,7m² loại đất ODT, thửa 136 diện tích 45,2m² loại đất ODT, thửa 137 diện tích 10,0m² loại đất CLN, thửa 114 diện tích 26,3m² loại đất CLN, phần đất tọa lạc tại khu vực B, phường B, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (*có mảnh trích đo địa chính kèm theo*).

Buộc anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh có nghĩa vụ trả giá trị chênh lệch cho gia đình ông Lý Văn Th số tiền là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Lý Quốc Tr, Trần Thị Kh phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đối với yêu cầu không được chấp nhận và án phí trên số tiền trả giá trị chênh lệch cho bị đơn Lý Văn Th là 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*). Anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0004248, lập ngày 10/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Như

vậy, anh Lý Quốc Tr, chị Trần Thị Kh còn phải nộp số tiền án phí là 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

5. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Lý Quốc Tr, bà Trần Thị Kh tự nguyện nộp số tiền 8.500.000 đồng (*Tám triệu năm trăm nghìn đồng*), đã nộp xong.

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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKS ND thị xã Long Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Long Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Lil