

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN THỦY
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 01/2020/DSST
Ngày 15-7-2020
V/v “Kiện 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 YÊN THỦY, TỈNH HÒA BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Cương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà: Nguyễn Thị Phương, Bác sỹ Trung tâm y tế huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình.

2. Ông: Ngô Xuân Cải, Chủ tịch Hội cựu chiến binh huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình.

- Thư ký phiên tòa : Bà Phan Thị Hà, thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Thủy , tỉnh Hòa Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số : 10/2019/TLST-DS ngày 22/8/2019 về việc kiện “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2020/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Đình T, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 385 (nay là 442) Tây Sơn, Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Đức T1, sinh năm 1966 và bà Quách Thị Hoàng A, sinh năm 1984; Cả hai đều có địa chỉ: Khu phố 10 thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình (Có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị T3, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu phố 11 thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình (Có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông: Nguyễn Văn H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu phố 9, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình (Có mặt).

4.2. Ông: Trịnh Văn T4, sinh năm 1969; Địa chỉ: Xóm Yên Sơn, xã Yên Lạc, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/8/2019, bản tự khai ngày 20/9/2019, biên bản lấy lời khai ngày 07/10/2019, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn Phạm Đình T, trình bày:

Ông có mua đất của ông T1 bà A, ông Toàn, ông Quý, các lần mua đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên ông, khi mua được 3 thổ đất ông đã xây nhà cấp 4 để ở, ông mua đất của ông Toàn là 8,6m mặt đường, sâu hết đất với giá 320.000.000 đồng (02 mảnh đất của ông Toàn nhưng 01 mảnh GCNQSDĐ mang tên của ông Lân, bà Hà). Sau đó đến ngày 15/5/2010 ông T1, bà A thiếu tiền nên lại bán tiếp cho ông diện tích liền kề là 2m tính từ mặt đường nhựa xuống sâu hết đất cũng là 2m tại khu phố 10 thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hòa Bình. Hai bên có viết tay giấy chuyển nhượng đất và có thỏa thuận giá của 2m đất là 30.000.000 đồng. Nhưng 2m này chưa sang tên cho nhau được vì lý do GCNQSDĐ ông T1, bà A lúc đó đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Yên Thủy. Sau khi viết giấy chuyển nhượng ông T1, bà A đã nhận đủ số tiền 30.000.000 đồng và hai bên cũng đã thỏa thuận xây bức tường bằng đá làm rA giới giữa 02 nhà, ông bỏ tiền mua vật liệu, ông T1 bỏ tiền công xây dựng, bức tường là của chung hai nhà. Ông đưa tiền cho ông T1 để ông T1 xây móng, xây tường, làm cổng, đổ đất đá, san nền nhưng không nhớ đưa bao nhiêu, đưa vào ngày nào và khi đưa không có giấy tờ, ông chỉ nhớ là việc xây móng, xây tường, làm cổng, đổ đất, đá là năm 2010.

Sau đó không có nhu cầu sử dụng ông về Hà Nội nên ông đã chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị T3, trú tại khu phố 11 thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hòa Bình toàn bộ diện tích 03 thổ đất đã mua trước và 2m đất liền kề bám mặt đường mua sau. Khi bán tổng diện tích đất này cho bà T3 ông cũng đã yêu cầu ông T1, bà A cung cấp GCNQSDĐ để ông sang tên nốt 2m đất này cho bà T3 nhưng ông T1, bà A không đưa mà còn gây khó khăn cho ông. Ngày 03/4/2019 ông đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Hàng Trạm giải quyết. Ngày 09/5/2019 UBND thị trấn Hàng Trạm tổ chức hòa giải ông T1 thừa nhận việc ông T1 cùng vợ là bà A chuyển nhượng đất cho ông có giấy viết tay ngày 15/5/2010 là có thật nhưng ông T1 đưa ra ý kiến là nếu ông T ở thì vợ chồng ông T1 mới đồng ý sang tên nốt 2m, ông T không ở thì vợ chồng ông T1 không bán nữa. Sau khi nghiên cứu pháp luật căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 ông đề nghị ông T1, bà A pH

hoàn tất thủ tục sang tên diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông 2m bóm mặt đường như đã thỏa thuận ngày 15/5/2010. Còn ông T1, bà A yêu cầu ông thA toán tiền xây móng, xây tường, làm cổng, đổ đất đá, san nền trên 03 thổ đất mà ông đã mua và 2m đất chiều sâu hết đất đang trA chấp thì ông không chấp nhận bởi lẽ giai đoạn đó vợ chồng ông T1, bà A kinh tế khó khăn nên ông đưa tiền cho ông T1 bà A mua vật liệu và trả công thợ, hai A em cùng làm cây cảnh nên không có giấy tờ gì.

Tại phiên tòa ông T giữ nguyên quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông T1, bà A phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông không đồng ý trả cho ông T1 bà A tiền xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền trên 03 thổ đất mà ông đã mua, đã làm nhà kiên cố, thực tế ông T1 bà A chưa bao giờ đòi ông về khoản tiền này.

Trong đơn phản hồi, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Đức T1 và bà Quách Thị Hoàng A trình bày:

Vợ chồng ông bà không chuyển nhượng 2m đất, chiều sâu hết đất tại khu phố 10 thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hòa Bình cho ông Phạm Đình T ngày 15/05/2010. Năm 2007 ông Lê Đức Quý là A trai của ông T1 có đưa ông Phạm Đình T ở Hà Nội về nhà ông T1 chơi, thời điểm đó đang phát triển cây cảnh rất mạnh thì ông Quý có giới thiệu ông T vào đây cùng làm cây cảnh với ông T1. Quá trình đó ông T có mua của ông Toàn 02 mảnh đất tại khu phố 10 thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hòa Bình có chiều bóm mặt đường là 8,6m, chiều sâu là 41m với giá 320.000.000đ (Ba trăm hai mươi triệu đồng) vào năm 2010. Tại thời điểm đó ông T1 cũng có 01 mảnh đất ở khu phố 10, có chiều bóm mặt đường là 4,3m giáp với 02 thổ đất của ông Toàn đã bán cho ông T (ông T1 đổi cây cảnh cho ông Quý để lấy đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Quý). Vì vậy ông T đã bàn với ông T1 là hai A em chung vào làm T4 01 khu vườn ươm và vườn trồng cây cảnh, sau này ông T không ở sẽ cho vợ chồng ông T1, lúc đó vợ chồng ông T1 đang khó khăn thấy ông T nói vậy thì đồng ý. Sau đó ông T gọi vợ chồng ông T1 vào bảo tổng 3 thổ mới có 13m bóm mặt đường, bảo vợ chồng ông T1 cắt sang thêm 2m nữa cho đủ 15m coi như ông T bỏ công vợ chồng ông T1 bỏ đất để làm chung cây cảnh T4 một vườn cho rộng. Lúc đó vợ chồng ông T1 có bảo với ông T nếu cắt 2m thì vợ chồng ông T1 pH phá bếp và nhà vệ sinh thì không có tiền làm lại thì ông T bảo cứ phá đi A đưa tiền cho làm cái mới chứ lúc đang phát triển cây cối như bây giờ không làm thì muộn mất, vợ chồng em cứ yên tâm sau này A để lại hết cho vợ chồng em, thấy ông T nói vậy vợ chồng ông đồng ý.

Sau khi phá dỡ bếp và công trình phụ để cắt sang 2m thì ông T bảo đào móng để xây tường và làm cổng cho 2 bên, ông T đưa bản thiết kế và 30 triệu đồng để ông T1 mua vật liệu về xây dựng. Hai hôm sau công trình đang làm thì ông T bảo hết tiền ông T về Hà Nội lấy tiền, ông T bảo vợ chồng ông T1 viết cho ông T tờ

giấy là vợ chồng ông T1 nhượng lại cho ông T 2m đất để ông T về lấy tiền của bà Hiền (bà Hiền là bạn gái của ông T), thấy vậy vợ chồng ông T1 bán khoản nhưng ông T bảo viết vậy mới lấy được tiền. Vợ chồng ông T1 đồng ý viết nên mới có giấy chuyển nhượng đất ngày 15/5/2010 để ông T về lấy tiền, viết xong ông T về, ít lâu sau ông T vào cũng chẳng thấy nói gì đến tiền, sau đó một hai năm sau phong trào chơi cây cảnh cũng như việc buôn bán của vợ chồng ông T1 và ông T giảm, ông T ít vào, thi thoảng ông T vào chuyển cây ra Hà Nội, không nói gì đến tiền bạc với vợ chồng ông T1. Đến cuối năm 2017 ông T vào bảo với vợ chồng ông T1 là ông đã bán đất thì lúc đó vợ chồng ông T1 mới biết. Nay ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T1, bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông T1, bà A không đồng ý vì thực tế vợ chồng ông T1 bà A không bán đất, vợ chồng ông T1 bà A đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng. Đồng thời ông T1, bà A cũng yêu cầu ông T trả cho ông T1, bà A tiền xây toàn bộ móng, xây tường, đổ đất đá, san nền trên 03 thổ đất mà ông T đã mua và trên cả 2m đất chiều sâu hết đất mà ông T đang yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Quá trình giải quyết Tòa án đã yêu cầu ông T1 bà A kê khai tổng số tiền ông bà xây móng, xây tường, làm cổng, đổ đất đá, san nền để nộp tạm ứng án phí nhưng vì thời gian đã lâu ông bà không nhớ được số tiền là bao nhiêu, ông bà đã có đơn phản tố đề nghị Tòa đi thẩm định, định giá và ông bà sẽ chấp nhận nộp án phí theo giá trị đã định giá của phán quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa ông T1, bà A vẫn tiếp tục đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2010 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông bà yêu cầu ông T phải thanh toán trả cho ông bà tiền xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền trên 03 thổ đất mà ông T đã mua tại khu phố 10 thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hòa Bình theo như định giá của Hội đồng định giá đã công bố, với tổng số tiền là 48.567.700đ (Bốn mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn, bảy trăm đồng), cụ thể từng mục là:

- Cột trụ 1 (02 cột cổng): 3.840.000 đồng
- Cột trụ 3 (01 cột): 724.500 đồng
- Tường đá mặt trước: 7.493.000 đồng
- Tường phía bên phải phía sau: 20.410.200 đồng
- Móng ngang: 3.916.000 đồng
- Khối lượng đất đổ đất đá, đổ nền: 10.884.000 đồng
- Công san lấp: 1.300.000 đồng

Trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T3 trình bày:

Bà có mua của ông Phạm Đình T 15m đất bảm mặt đường, chiều sâu hết đất 43m tại khu phố 10 thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hòa Bình với số tiền là 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Trong 15m thì chỉ có 13m là có bìa đỏ và ông T đã làm thủ tục sang tên cho bà còn 2m là chưa có bìa nên bà và ông T đã thống nhất để lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) khi nào hoàn tất thủ tục sang tên cho bà thì bà hoàn trả ông T số tiền còn lại 50 triệu đồng. Lúc ông T mua 15m đất bảm mặt đường nhựa, sâu hết đất là 43m của vợ chồng ông T1 bà A xong, hai bên đã thống nhất xây tường xung quanh kiên cố. Khi ông T mua thêm 2m đất bảm mặt đường nhựa sâu hết đất cũng là 2m vợ chồng ông T1 bà A và ông T đã làm giấy bán đất viết tay, cả hai bên đã ký kết và ông T1 bà A đã nhận đủ số tiền mà hai bên đã thỏa thuận, khi đó bìa đỏ của ông T1 bà A đang ở trong Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông T được.

Đến năm 2019 ông T1 bà A lấy bìa ở ngân hàng về bà có lên nhà ông T1 bà A đặt vấn đề chuyển nhượng 2m đất mà ông T1 bà A đã bán cho ông T để ông T sang bìa nốt cho bà nhưng vợ chồng ông T1 bà A nói nếu bà muốn mua thì đưa cho vợ chồng ông T1 170 triệu đồng. Hiện tại ông T1 bà A đã rào 2m đất bảm mặt đường nhựa sâu hết đất cũng là 2m, trong khi 2m đất này ông T1 bà A đã bán cho ông T vào ngày 15/5/2010, có giấy tờ viết tay. Vì việc ông T1 bà A không hợp tác nên ngày 03/4/2019 ông T đã gửi đơn lên UBND thị trấn Hàng Trạm, đến ngày 09/5/2019 UBND thị trấn Hàng Trạm hòa giải và lập biên bản, vợ chồng ông T1 bà A đã công nhận có bán cho ông T 2m đất bảm mặt đường và tất cả đều ký vào biên bản nhưng vợ chồng ông T1 bà A không hợp tác nên ông T làm đơn khởi kiện ra Tòa án huyện Yên Thủy và bà là người liên quan bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T và ông T1, bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/5/2010 để ông T sang tên nốt 2m đất cho bà.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người làm chứng trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/4/2020 ông Nguyễn Văn H trình bày khoảng năm 2008 ông xây móng, xây tường rào và xây trụ cổng cho ông T1, bà A. Ông T1 là người trực tiếp trả tiền cho ông và ông không biết ông T là ai.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/4/2020 ông Trịnh Văn T4 trình bày năm 2008 ông chở đất đá, san nền cho ông T1 bà A. Ông T1 là người trực tiếp trả tiền cho ông và ông không biết ông T là ai.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn H và ông Trịnh Văn T4 đều thay đổi lời khai, khai năm 2010 và nêu ra lý do thay đổi là vì lâu ngày nhớ không chính xác nên trước đây khi Tòa triệu tập lấy lời khai đã khai năm 2008. Thực tế là năm 2010 ông H xây móng, xây tường rào, xây trụ cổng và ông T4 chở đất đá, san nền cho ông T1, bà A.

Trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đã mô tả toàn bộ phần diện tích chuyển nhượng, xây tường, làm cổng, đổ đất đá, san nền:

a. Phần diện tích đất tran chấp (2m tính từ mặt đường nhựa xuống sâu hết đất cũng là 2m) trong giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/5/2010 nằm trong thửa đất số 116, tờ bản đồ số 10, diện tích 968,7m², GCNQSDĐ mang tên hộ ông Lê Đức T1, bà Quách Thị Hoàng A, địa chỉ thửa đất tại khu phố 10 thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hoà Bình. Năm 2016 cấp đổi sổ thì 2m đất trA chấp thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 08, diện tích 966,3m², GCNQSDĐ số CA 510412, cấp ngày 15/3/2016, mang tên ông Lê Đức T1 và bà Quách Thị Hoàng A (Ngày 27/6/2018 ông T1, bà A chuyển nhượng cho ông Lê Đức Q nên tách thành 02 thửa là thửa 659, 660, tờ bản đồ số 08. Diện tích chuyển nhượng là 554,5m² số thửa 660, diện tích còn lại là 411,8m² số thửa 659. Đã có sự điều chỉnh đóng dấu của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thủy), cụ thể diện tích đất tranh chấp trong Hợp đồng chuyển nhượng đất (HĐCNĐ) viết tay là 81,5m², có các cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc tiếp giáp với thửa đất 443, có chiều cạnh 41m
- Phía Tây Bắc tiếp giáp với đường nhựa khu phố 10, có chiều cạnh 2m
- Phía Đông Nam tiếp giáp với ruộng nước khu phố 10 có chiều cạnh 2m
- Phía Tây Nam tiếp giáp với thửa 442, có chiều cạnh 40,73m

Phần đất tranh chấp 81,5m² thuộc đường phố loại 6, có 02 vị trí:

+ Vị trí 1: 40,3m²

+ Vị trí 2: 41,2m²

Thực tế khi đo đạc xác định hộ gia đình ông T1, bà A lấn ra ruộng nước công cộng ở phía sau là 3,6m² không nằm trong thửa đất số 442, tờ bản đồ số 08, diện tích 966,3m², GCNQSDĐ số CA 510412, cấp ngày 15/3/2016, mang tên ông Lê Đức T1 và bà Quách Thị Hoàng A (Ngày 27/6/2018 ông T1, bà A chuyển nhượng cho ông Lê Đức Q nên tách thành 02 thửa là thửa 659, 660, tờ bản đồ số 08. Diện tích chuyển nhượng là 554,5m² số thửa 660, diện tích còn lại là 411,8m² số thửa 659. Đã có sự điều chỉnh đóng dấu của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thủy). Phần đất 3,6m² hộ ông T1, bà A lấn chiếm có chiều cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc là ruộng nước có chiều cạnh 1,8m
- Phía Tây Bắc giáp với thửa đất 442 có chiều cạnh 2m
- Phía Đông Nam là ruộng nước có chiều cạnh 2m
- Phía Tây Nam là ruộng nước có chiều cạnh 1,9m

b. Toàn bộ móng, tường bao, cổng:

- Cổng sắt: Rộng 4,06m x Cao 2,35m:

- +) Nan dọc số lượng 40, dài 2,35m kích thước 30x60mm, dày 1,4ly: Tổng chiều dài 94m
- +) Nan ngang số lượng 4, dài 2,03m, kích thước 30x60mm, dày 1,4ly: Tổng chiều dài 32,48m.
- Tổng cộng sắt: 126,48m sắt hộp kích thước 30x60mm, dày 1,4ly
- +) 6 bản lề
- Cột trụ 1 (Là hai cột cổng): (Dài 0,75m x Rộng 0,75m x Cao 3,3m) x 2 = 3,71m³ (Làm bằng đá xanh, đá làm mặt, kẻ chỉ).
- Cột trụ 2 (Nằm trong phần diện tích đất tranh chấp 81,5m²): (Dài 0,5m x Rộng 0,5m x Cao 2,2m) x 2 = 1,1m³ (Làm bằng đá xanh, đá làm mặt, kẻ chỉ).
- Cột trụ 3 (Gồm 02 cột tại hai góc mặt trước): (Dài 0,5m x Rộng 0,5m x Cao 2,8m) x 2 = 1,4m³ (Làm bằng đá xanh, đá làm mặt, kẻ chỉ). Trong đó có 01 cột nằm trong phần diện tích đất tranh chấp 81,5m², cụ thể:
 - +) 01 Cột trụ nằm trong phần diện tích đất tranh chấp 81,5m²: Dài 0,5m x Rộng 0,5m x Cao 2,8m = 0,7m³
 - +) 01 Cột trụ còn lại: Dài 0,5m x Rộng 0,5m x Cao 2,8m = 0,7m³
- Tường đá mặt trước: 9,4m x 0,35m x 2,8m = 9,2 m³ (Làm bằng đá xA). Trong đó có 1,96 m³ nằm trong phần diện tích đất tranh chấp 81,5m², cụ thể:
 - +) Tường đá mặt trước nằm trong phần diện tích đất tranh chấp 81,5m²: Dài 2m x Rộng 0,35m x Cao 2,8m = 1,96 m³.
 - +) Phần tường đá mặt trước còn lại: 7,4m x 0,35m x 2,8m = 7,24m³.
- Tường đá phía bên trái (Nằm trong phần diện tích đất tranh chấp 81,5m²): Dài 27m x Rộng 0,35m x Cao 2,2m = 20,79m³ (Làm bằng đá xanh).
- Tường đá phía sau: Dài 15m x Rộng 0,35m x Cao 3,5m = 18,37m³ (Làm bằng đá xanh). Toàn bộ nằm trong phần lấn mượn nước.
- Tường phía bên phải phía sau: Dài 16,5m x Rộng 0,35x Cao 3,5 = 20,21m³ (Làm bằng đá xanh). Trong đó có 0,4m nằm trong phần lấn mượn nước, cụ thể:
 - +) Tường bên phải phía sau lấn mượn nước: 0,4m x 0,35m x 3,5m = 0,49m³
 - +) Tường bên phải phía sau còn lại: 16,1m x 0,35m x 3,5 = 19,72m³
- Phần tường phía bên phải còn lại xây bằng gạch bê tông có chiều dài 26,1m: Dương sự ông T, ông T1, bà A và bà T3 thống nhất thỏa thuận, đề nghị Hội đồng không thẩm định, định giá nên Hội đồng không thẩm định, định giá.
- Phần diện tích lấn mượn nước, tường và việc đổ đất trên phần lấn mượn nước: Dương sự ông T, ông T1, bà A và bà T3 thống nhất không đề nghị Hội đồng thẩm định, định giá nên Hội đồng không thẩm định, định giá.
- Móng ngang: Dài 15m x Rộng 0,5m x Cao 0,8m = 6m³. Trong đó có 0,8 m³ nằm trong phần diện tích đất tranh chấp 81,5m², cụ thể:

+) Móng ngang nằm trong phần diện tích đất tranh chấp $81,5m^2$: Dài $2m$ x Rộng $0,5m$ x Cao $0,8m = 0,8m^3$

+) Móng ngang còn lại: Dài $13m$ x Rộng $0,5m$ x Cao $0,8m = 5,2m^3$

c. Việc đổ đất, đá:

- Khối lượng đổ đất đá: Dài $41,7m$ x Rộng $15m$ x Sâu $0,8m = 500,4m^3$. Trong đó có $65,04m^3$ nằm trong phần diện tích đất tranh chấp $81,5m^2$, cụ thể:

+) Khối lượng đổ đất đá trên phần diện tích đất tranh chấp $81,5m^2$: Dài $40,65m$ x Rộng $2m$ x Sâu $0,8m = 65,04m^3$

+) Khối lượng đổ đất đá trên phần đất còn lại: $500,4m^3 - 65,04m^3 = 435,36m^3$

- Công san lấp mặt bằng:

+) Công san lấp của phần diện tích đất tranh chấp: $81,5m^2$

+) Công san lấp của phần diện tích đất còn lại: $625,5 - 81,5 = 544m^2$

Tại biên bản định giá tài sản có sự thống nhất của các đương sự và hội đồng định giá xác định:

1. Diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/5/2010 (2m tính từ mặt đường nhựa xuống (sâu) hết đất cũng là 2m).

- Tổng diện tích đất trA chấp $81,5m^2$, có giá trị là: 220.000.000 đồng. Cụ thể: 1m đất bám mặt đường, sâu hết đất có giá trị là 110.000.000 đồng; 2m đất bám mặt đường, sâu hết đất có giá trị là: $2m \times 110.000.000đ/m = 220.000.000$ đồng.

2. Toàn bộ móng, tường bao, cổng nằm trên các thửa đất (bao gồm cả công xây dựng): 67.433.850 đồng.

Trong đó:

* **Cổng sắt:** Rộng $4,06m$ x Cao $2,35m$:

- Nan dọc số lượng 40, dài $2,35m$ kích thước $30 \times 60mm$, dày $1,4ly$: Tổng chiều dài $94m$.

- Nan ngang số lượng 4, dài $2,03m$, kích thước $30 \times 60mm$, dày $1,4ly$: Tổng chiều dài $32,48m$.

Tổng cộng sắt: $126,48m$ sắt hộp kích thước $30 \times 60mm$, dày $1,4ly$: $126,48m \times 32.160đ/m = 4.068.000đ$.

- 6 bản lề: $6 \times 45.000 = 270.000đ$

- Công sản xuất và lắp dựng: $2 \text{ công} \times 350.000đ/\text{công} = 700.000đ$.

Tổng cộng phần cổng sắt: $4.068.000đ + 270.000đ + 700.000đ = 5.038.000$ đồng

* **Tường rào:**

- Cột trụ 1 (Là 02 cột cổng, làm bằng đá xanh, đá làm mặt, kẻ chỉ): $3,71m^3 \times 1.035.000đ/m^3 = 3.840.000$ đồng.

- Cột trụ 2 (Nằm trong phần diện tích đất tranh chấp $81,5m^2$, làm bằng đá xanh, đá làm mặt, kẻ chỉ): $1,1m^3 \times 1.035.000đ/m^3 = 1.139.000$ đồng.

- Cột trụ 3 (Có 02 cột, làm bằng đá xanh, đá làm mặt, kẻ chỉ): $1,4\text{m}^3 \times 1.035.000\text{đ}/\text{m}^3 = 1.449.000$ đồng. Trong đó có 01 cột nằm trong phần diện tích đất tranh chấp, cụ thể:

+) Cột trụ nằm trong phần diện tích đất tranh chấp $81,5\text{m}^2$: $0,7\text{m}^3 \times 1.035.000\text{đ}/\text{m}^3 = 724.500$ đồng.

+) Cột trụ còn lại: $0,7\text{m}^3 \times 1.035.000\text{đ}/\text{m}^3 = 724.500$ đồng.

- Tường đá mặt trước (Làm bằng đá xanh): $9,2\text{m}^3 \times 1.035.000\text{đ}/\text{m}^3 = 9.522.000$ đồng. Trong đó có $1,96\text{m}^3$ nằm trong phần diện tích đất tranh chấp $81,5\text{m}^2$, cụ thể:

+) Phần tường đá mặt trước nằm trong phần diện tích đất tranh chấp $81,5\text{m}^2$: $1,96\text{m}^3 \times 1.035.000\text{đ}/\text{m}^3 = 2.029.000$ đồng.

+) Phần tường đá mặt trước còn lại: $7,24\text{m}^3 \times 1.035.000\text{đ}/\text{m}^3 = 7.493.000$ đồng

- Tường đá phía bên trái (Nằm trong phần diện tích đất tranh chấp $81,5\text{m}^2$, làm bằng đá xanh): $20,79\text{m}^3 \times 1.035.000\text{đ}/\text{m}^3 = 21.517.650$ đồng.

- Tường phía bên phải phía sau (Làm bằng đá xanh): $20,21\text{m}^3$. Trong đó có $0,4\text{m}$ nằm trong phần lấn mượn nước, cụ thể:

+) Tường bên phải phía sau lấn mượn nước: $0,4\text{m} \times 0,35\text{m} \times 3,5\text{m} = 0,49\text{m}^3$ (Các bên đương sự thống nhất không đề nghị Hội đồng thẩm định, định giá phần này nên Hội đồng không thẩm định, định giá)

+) Tường bên phải phía sau còn lại: $16,1\text{m} \times 0,35\text{m} \times 3,5\text{m} = 19,72\text{m}^3$

$19,72\text{m}^3 \times 1.035.000\text{đ}/\text{m}^3 = 20.410.200$ đồng.

- Phần tường phía bên phải còn lại xây bằng gạch bê tông có chiều dài $26,1\text{m}$: Đương sự ông T, ông T1, bà A, bà T3 thống nhất đề nghị Hội đồng không thẩm định, định giá, nên Hội đồng không thẩm định, định giá phần này.

- Phần diện tích lấn mượn nước, tường và việc đổ đất trên phần lấn mượn nước: Đương sự ông T, ông T1, bà A, bà T3 thống nhất không đề nghị Hội đồng thẩm định, định giá, nên Hội đồng không thẩm định, định giá phần này.

- Móng ngang: $6\text{m}^3 \times 753.000\text{đ}/\text{m}^3 = 4.518.000$ đồng. Trong đó có $0,8\text{m}^3$ nằm trong phần diện tích đất tranh chấp $81,5\text{m}^2$, cụ thể:

+) Phần móng ngang nằm trong phần diện tích đất tranh chấp $81,5\text{m}^2$: $0,8\text{m}^3 \times 753.000\text{đ}/\text{m}^3 = 602.000$ đồng.

+) Phần móng ngang còn lại: $5,2\text{m}^3 \times 753.000\text{đ}/\text{m}^3 = 3.916.000$ đồng.

3. Số lượng đất đổ đất nền, số lượng đổ đá (bao gồm cả công san lấp) trên phần đất chuyển nhượng và trên cả toàn bộ phần đất mà ông Lê Đức T1 đã xây tường bao trước khi ông T chuyển nhượng 03 thổ đất cho bà T3:

- Khối lượng đổ đất, đá là $500,4\text{m}^3$; Trị giá: $513,6\text{m}^3 \times 25.000\text{đ}/\text{m}^3 = 12.510.000$ đồng. Trong đó có $65,04\text{m}^3$ của phần diện tích đất tranh chấp $81,5\text{m}^2$, cụ thể:

+) Khối lượng đất đổ đất nền, số lượng đổ đá trên diện tích tranh chấp $81,5m^2$: $65,04m^3 \times 25.000đ/m^3 = 1.626.000$ đồng.

+) Khối lượng đất đổ đất nền, số lượng đổ đá trên phần đất còn lại: $435,36m^3 \times 25.000đ/m^3 = 10.884.000$ đồng.

- Ca máy san đất: 1.500.000 đồng. Trong đó có cả công san lấp của phần diện tích đất tranh chấp $81,5m^2$, cụ thể:

+) Công san lấp của phần diện tích đất $81,5m^2$: 200.000 đồng.

+) Công san lấp của phần diện tích đất còn lại $625,5 - 81,5 = 544m^2$ là: 1.300.000 đồng.

Tổng công phần đổ đất nền, đổ đá (bao gồm cả công san lấp) là: $12.510.000đ + 1.500.000đ = 14.010.000$ đồng.

Tổng cộng mục 1+2+3: $220.000.000đ + 67.433.850đ + 14.010.000đ = 301.443.850$ đồng.

Phản tranh luận:

Nguyên đơn ông T trình bày: Ông mua đất ông L, ông , ông Q vào khoảng năm 2009,2010 do quan hệ anh em nên 2010 mới làm hồ sơ chuyển nhượng đất; còn 2m đất ông mua ông T1 bà A vào 15/05/2010 nhưng chưa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng vì GCNQSDĐ ông T1, bà A đang thế chấp tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Yên Thủy. Nay ông T1, bà A đã rút GCNQSDĐ không thể chấp ngân hàng nữa ông yêu cầu ông T1, bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng. Còn việc xây móng, làm cổng, đổ đất đá, san nền là năm 2010 ông đưa tiền cho ông T1 làm, ông T1 giai đoạn này kinh tế khó khăn không có tiền, sau khi xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền xong ông xây nhà cố định để ở, năm 2011 ông đã được chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Yên Thủy cấp GCNQSDĐ3 thổ đất mà ông nhận chuyển nhượng từ ông Q, ông T5, ông L, ông T1 bà A không có ý kiến gì, đến năm 2017 ông đã chuyển nhượng toàn bộ 3 thổ đất cho bà Trần Thị T3 khu 11 thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hòa Bình. Nay bà T3 cũng đã đứng tên 3 thổ đất trên, yêu cầu của ông T1 bà A về việc buộc ông trả tiền xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền trên 03 thổ mà ông đã mua là vô lý, không có cơ sở, do vậy ông đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Còn ông yêu cầu Tòa án buộc ông T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay chuyển nhượng đất ngày 15/5/2010, vì thời điểm đấy ông đã mua đất của ông T1 bà A và trả 30 triệu đồng cho ông T1 bà A.

Bị đơn ông T1, bà A trình bày: Ông bà không bán đất cho ông T, ông bà viết giấy chuyển nhượng đất ngày 15/5/2010 để ông T về lấy tiền ở bà Hiền (người yêu của ông T) vì lúc đó anh em làm chung cây cảnh, ông góp 2m đất sâu hết đất cùng với 03 thổ đất mà ông T đã mua để kinh doanh cây cảnh, thời điểm đó GCNQSDĐ ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông

thôn huyện Yên Thủy. Vì vậy ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/5/2010 là vô hiệu và giải quyết hậu quả vô hiệu. Số tiền 30 triệu đồng viết trong giấy chuyển nhượng ông đã nhận của ông T là tiền xây tường, không phải tiền bán đất.

Năm 2010 sau khi anh em thống nhất làm chung cây cảnh ông bà đã thuê thợ xây móng, xây tường, làm cổng, đổ đất đá, san nền và trực tiếp trả tiền cho thợ. Ông bà thuê ông H xây móng, xây tường và thuê ông T4 đổ đất đá, san nền còn cổng thì ông T mang sắt ở Hà Nội về nên ông bà không tính phần cổng sắt. Sau khi xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền xong từ năm 2010 ông cũng yêu cầu ông T thanh toán tiền nhiều lần nhưng ông T không trả. Các lần yêu cầu ông T thanh toán tiền chỉ yêu cầu bằng miệng chứ không yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Phần xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền trên 81,5m² đất tranh chấp thì ông bà không yêu cầu gì còn nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T trả tiền xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền trên 03 thổ đất mà ông T đã mua với số tiền theo định giá là 48.567.700đ (Bốn mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn, bảy trăm đồng), cụ thể từng mục là:

- Cột trụ 1 (02 cột cổng): 3.840.000 đồng
- Cột trụ 3 (01 cột): 724.500 đồng
- Tường đá mặt trước: 7.493.000 đồng
- Tường phía bên phải phía sau: 20.410.200 đồng
- Móng ngang: 3.916.000 đồng
- Khối lượng đất đổ đất đá: 10.884.000 đồng
- Công san lấp: 1.300.000 đồng

Quá trình tòa giải quyết đã yêu cầu ông bà kê khai tổng số tiền ông bà xây móng, xây tường, làm cổng, đổ đất đá, san nền để nộp tạm ứng án phí nhưng vì thời gian đã lâu ông bà không nhớ được, ông bà đã có đơn phản tố đề nghị Tòa đi thẩm định, định giá và ông bà sẽ chấp nhận nộp án phí theo giá trị đã định giá của phán quyết của Tòa án. Nay trường hợp Tòa yêu cầu ông bà nộp theo giá trị định giá thì ông bà cũng chấp nhận, không ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T3 trình bày: Tháng 7/2017 bà có mua 03 thổ đất ông Phạm Đình T tại khu 10 thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hòa Bình tổng 15m mặt đường sâu 43m, 13m mặt đường đã có GCNQSDĐ còn 2m vẫn còn trong GCNQSDĐ của ông T1 bà A mà ông T1, bà A đã bán cho ông T ngày 15/05/2010. Bà đã thanh toán tiền mua đất cho ông T, vì vậy bà đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông T1 bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng để ông T tiếp tục chuyển nhượng 2m đất, sâu hết đất với diện tích 81,5m² cho bà để bảo đảm quyền lợi của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã làm đúng theo trình tự quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành nghiêm giấy triệu tập của tòa án.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 146, 147, 155, 156, 157, 163, 164, 165, 271 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Căn cứ Điều 122; 124; 127; 128; 136; 137; 689; 697; 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 106; Điều 127; Điều 136 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ, việc dân sự Hôn nhân gia đình.

Căn cứ Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án đề nghị Tòa án nhân dân huyện Yên Thủy đề nghị HĐXX:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu ông T1, bà A phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 02 mét đất theo thỏa thuận trong giấy viết tay ngày 15/5/2010.

- Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông T1, bà A tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 15/5/2010 vô hiệu về nội dung và hình thức.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông T1, bà A về việc bồi thường tiền xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền đối với 03 thổ đất mà ông T được cấp GCNQSDĐ hợp pháp tại khu 10 thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hòa Bình.

- Ông T1, bà A phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán trả cho ông T 125.000.000đ (gồm 30.000.000 đồng tiền nhận bán đất ban đầu và 95.000.000 đồng tiền chênh lệch giá đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm)

- Ông Phạm Đình T, ông Lê Đức T1, bà Quách Thị Hoàng A phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn, bị đơn đề tự nguyện nhận nộp chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Phạm Đình T khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Lê Đức T1, bà Quách Thị Hoàng A, nơi cư trú của bị đơn tại huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục và xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Phạm Đình T khởi kiện ông Lê Đức T1 và bà Quách Thị Hoàng A yêu cầu ông T1, bà A tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay chuyển nhượng đất ngày 15/5/2010.

Bị đơn ông T1, bà A không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn. Ông T1, bà A yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Ông T1 bà A yêu cầu ông T trả tiền xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền trên 03 thổ đất mà ông T đã mua, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền theo định giá là 48.567.700đ (Bốn mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn, bảy trăm đồng). Ông T không chấp nhận yêu cầu trả tiền xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền trên 03 thổ đất mà ông T đã mua, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 bà A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T3 đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn bởi lẽ, bà đã mua 2m đất chiều sâu hết đất của ông T. Bà đề nghị Tòa án buộc ông T và ông T1, bà A tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/5/2010 để ông T làm thủ tục chuyển nhượng 2m đất chiều sâu hết đất sang cho bà.

[4] Quá trình thu thập chứng cứ xét thấy:

Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có việc viết giấy chuyển nhượng đất viết tay đề ngày 15/5/2010, có chữ ký của hai bên, với giá chuyển nhượng ghi trong giấy là 30.000.000 đồng và bị đơn đã nhận đủ 30.000.000 đồng. Tuy nhiên bị đơn

ông T1 bà A khai rằng ông bà không bán đất mà lý do có giấy viết tay chuyển nhượng đất là để cho nguyên đơn ông T về Hà Nội lấy thêm tiền vào để xây dựng, kinh doanh cây cảnh. Như vậy, từ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, giấy viết tay nguyên đơn nộp cho Tòa án có đủ cơ sở để khẳng định: Giấy viết tay chuyển nhượng đất đề ngày 15/5/2010 giữa ông Phạm Đình T và ông Lê Đức T1, bà Quách Thị Hoàng A là có thật. Tòa án đã tạo điều kiện 01 tháng (30 ngày) để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng hai bên không có tiếng nói chung nên không thực hiện được.

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng đất theo giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/5/2010 thấy rằng:

Về hình thức: Các bên chuyển nhượng đất chỉ làm giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền là vi phạm khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003 nên đã vô hiệu.

Về nội dung: Trong giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/5/2010 chỉ ghi về diện tích đất là 2m tính từ mặt đường nhựa xuống (sâu) hết đất cũng là 2m, giá chuyển nhượng là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) còn các quy định khác về diện tích đất cụ thể, ranh giới, tình trạng đất lúc chuyển nhượng các bên không đề cập cụ thể. Tại thời điểm ông T1, bà A viết giấy chuyển nhượng đất cho ông T thì GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình, nguyên đơn ông T và bị đơn ông T1 bà A đều biết việc đất đang thế chấp. Vì đất đang thế chấp trong ngân hàng nên ông T1 bà A không được quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông T khi chưa có ý kiến của người thứ ba (Ngân hàng). Từ đó xác định nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm Điều 128, 698 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003.

[5] Từ những nhận định trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/5/2010 giữa ông T và ông T1, bà A bị vi phạm về hình thức lẫn nội dung nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự vô hiệu. Căn cứ theo Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả cho nhau những gì đã nhận, nguyên đơn và bị đơn đều biết đất đang thế chấp vẫn giao dịch chuyển nhượng và không có công chứng, chứng thực nên xác định lỗi 50% cho mỗi bên nên hai bên không pH bồi thường cho nhau.

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/11/2019 thì phần diện tích đất tranh chấp (2m tính từ mặt đường nhựa xuống sâu hết đất cũng là 2m) trong giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/5/2010 nằm trong thửa đất số 116, tờ bản đồ số 10, diện tích 968,7m², GCNQSDĐ mang tên hộ ông Lê Đức T1, bà

Quách Thị Hoàng A, địa chỉ thửa đất tại khu phố 10 thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hoà Bình. Năm 2016 cấp đổi sổ thì 2m đất trA chấp thuộc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 08, diện tích 966,3m², GCNQSDĐ số CA 510412, cấp ngày 15/3/2016, mang tên ông Lê Đức T1 và bà Quách Thị Hoàng A (Ngày 27/6/2018 ông T1, bà A chuyển nhượng cho ông Lê Đức Q nên tách thành 02 thửa là thửa 659, 660, tờ bản đồ số 08. Diện tích chuyển nhượng là 554,5m² số thửa 660, diện tích còn lại là 411,8m² số thửa 659. Đã có sự điều chỉnh đóng dấu của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thủy), cụ thể diện tích đất tranh chấp trong Hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay là 81,5m², có các cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc tiếp giáp với thửa đất 443, có chiều cạnh 41m
- Phía Tây Bắc tiếp giáp với đường nhựa khu phố 10, có chiều cạnh 2m
- Phía Đông Nam tiếp giáp với mương nước khu phố 10 có chiều cạnh 2m
- Phía Tây Nam tiếp giáp với thửa 442, có chiều cạnh 40,73m

Phần đất tranh chấp 81,5m² thuộc đường phố loại 6

Căn cứ biên bản định giá tài sản thì tổng giá trị phần đất 81,5m² có giá trị là 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

Ông T chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ trao trả đất. Ông T1, bà A thừa nhận có nhận của ông T số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) nên ông T1, bà A cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) tiền bán đất và tiền chênh lệch giá trị 2m đất bám mặt đường, chiều sâu hết đất (diện tích 81,5m²) tăng lên từ năm 2010 đến năm 2019 là: 220.000.000đ – 30.000.000đ = 190.000.000 đồng; nhưng xác định lỗi của nguyên đơn, bị đơn mỗi bên là 50% nên ông T1 bà A phải thanh toán cho ông T 30.000.000 đồng tiền nhận bán đất ban đầu và ½ tiền chênh lệch giá đất, cụ thể: 190.000.000đ : 2 = 95.000.000 đồng. Tổng cộng ông T1 bà A phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán trả cho ông T 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng) là có căn cứ.

[6] Xét yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn tiền xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền trên 03 thổ đất mà nguyên đơn đã mua và được cấp GCNQSDĐ ngày 20/10/2011 tại khu phố 10, thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hoà Bình với giá trị theo định giá là 48.567.700đ (Bốn mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn, bảy trăm đồng). Xác định việc xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền là ông Lê Đức T1 làm là có căn cứ, ông T khai có đưa tiền cho ông T1 làm nhưng không có giấy tờ, không có người làm chứng nên không chấp nhận là hợp lý.

Tại phiên tòa hôm nay ông T1 bà A khai ông bà xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền năm 2010. Người làm chứng cho ông T1 bà A là ông H, ông T4 tại phiên tòa cũng thay đổi lời khai, khai rằng năm 2010 có xây móng, xây tường, chở đất đá, san nền để trùng khớp với lời khai của ông T1, bà A. Bị đơn ông T thì khai

năm 2010 ông đưa tiền cho ông T1 để ông T1 xây móng, xây tường, làm cổng, đổ đất đá, san nền.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ, lời khai của nguyên đơn, bị đơn và lời khai của người làm chứng, thấy rằng việc xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền vào năm 2010. Hồ sơ tài liệu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thủy cung cấp cho Tòa án thì vào ngày 01/6/2010 ông T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các thủ tục đối với 03 mảnh đất mà ông mua tại khu 10 thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hoà Bình. Đến ngày 20/10/2011 ông Phạm Đình T được cấp GCNQSDĐ của 03 mảnh đất đã mua và xây nhà kiên cố trên 03 mảnh đất này, còn 81,5m² phần đất tranh chấp vẫn nằm trong GCNQSDĐ của gia đình ông T1, bà A quản lý. Việc ông T cùng thỏa thuận với ông T1, bà A xây móng, xây tường, làm cổng, đổ đất đá, san nền là hợp đồng dân sự, sự việc xảy ra cách đây đã hơn 10 năm và ông T1 cũng trình bày sau khi xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền xong từ năm 2010 ông cũng yêu cầu ông T thanh toán tiền nhiều lần nhưng ông T không trả. Các lần yêu cầu ông T thanh toán tiền chỉ yêu cầu bằng miệng chứ không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, như vậy đã xảy ra tranh chấp hợp đồng. Theo Điều 427 Bộ luật dân sự 2005 thời hiệu khởi kiện là hai năm kể từ khi phát sinh tranh chấp và đến nay đã hết thời hiệu. Ngoài ra việc ông T1 xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền xảy ra trước thời điểm Phạm Đình T là chủ sở hữu hợp pháp của 03 mảnh đất đã mua tại khu 10, thị trấn Hàng Trạm, Yên Thủy, Hòa Bình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông T1, bà A là có căn cứ.

[7] *Chi phí thẩm định, định giá tài sản*: Chi phí thẩm định, định giá tài sản là 2.000.000 đồng, nguyên đơn, bị đơn, mỗi bên phải nộp 1.000.000 đồng.

[8] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[9] *Quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122, 124, 127, 128, 136, 137, 427, 689, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 155, 156, 157, 163, 164, 165; 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 106, 127, 136 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đình T về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Đình T, bên chuyển nhượng ông Lê Đức T1, bà Quách Thị Hoàng A theo giấy viết tay “Giấy chuyển nhượng đất” ghi ngày 15/5/2010 vô hiệu.

Buộc ông Lê Đức T1, bà Quách Thị Hoàng A có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Phạm Đình T số tiền 30.000.000 đồng tiền nhận bán đất ban đầu và $\frac{1}{2}$ tiền chênh lệch giá đất, cụ thể: $190.000.000đ : 2 = 95.000.000$ đồng. Tổng cộng ông Lê Đức T1, bà Quách Thị Hoàng A phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán trả cho ông Phạm Đình T 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Đức T1 và bà Quách Thị Hoàng A về việc yêu cầu ông Phạm Đình T trả tiền xây móng, xây tường, đổ đất đá, san nền trên 03 thổ đất mà ông T đã mua và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu phố 10, thị trấn Hàng Trạm, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình với số tiền là 48.567.700đ (Bốn mươi tám triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn, bảy trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: 2.000.000 đồng, nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu 1.000.000 đồng. Các đương sự đã nộp đủ.

4. Về án phí:

Ông Phạm Đình T phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước là 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005956 ngày 22/8/2019 do ông Đinh Thế M nộp thay tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình. Ông Phạm Đình T còn được hoàn trả lại 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Ông Lê Đức T1, bà Quách Thị Hoàng A phải nộp 8.678.385đ (Tám triệu, sáu trăm bảy mươi tám nghìn, ba trăm tám mươi lăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

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:

- Tòa án tỉnh;
- Thi hành án;
- Viện kiểm sát;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Bùi Văn Cường

