

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **51** /2022/DS-ST

Ngày: 12-8-2022

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T- TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông **Nguyễn Hoàng Thi**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Dũ

2. Ông Lê Văn Thương

- Thư ký phiên toà: Ông **Phan Văn Chung**- Thư ký Toà án nhân dân huyện T, Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, Tiền Giang tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện T, Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 226/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2022/QĐXXST-DS ngày 26/7/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim H sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn M, huyện T, Tiền Giang.

2. Bị đơn: + Bà Nguyễn Thị Mông K sinh năm 1972 (có mặt).

+ Anh Nguyễn Thành Q sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn M, huyện T, Tiền Giang.

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

+ Ông Nguyễn Văn C sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn M, huyện T, Tiền Giang.

+ Chị Nguyễn Thị Em sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn M, huyện T, Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Kim H trình bày:*

Vào tháng 02/2012, bà có chuyển nhượng của bà K 1.000m² đất trong phần đất có diện tích khoảng 2.000m² tại ấp MT, xã M (nay là khu phố 5, thị trấn M), huyện T, Tiền Giang với giá là 15.000.000đồng/1.000m² để bà K có tiền chữa bệnh cho con bị tai nạn và trả nợ do làm ăn thất bại. Khi đó bà K nói rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang cầm cố nên không cho bà xem giấy đất được và đồng thời do quan hệ hàng xóm, bà con bên chồng nên bà tin tưởng lời bà K nói. Bà xác định là chỉ chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.000m² (thực đo là 994,3m²).

Khi chuyển nhượng, hai bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng mà anh Q chỉ làm biên nhận nhận tiền, bà K làm chứng. Bà đã giao cho bà K và anh Q tổng cộng là 16.000.000đồng như sau: Ngày 06/02/2012 giao số tiền là 7.000.000đồng, ngày 16/02/2012 giao 8.000.000đồng (trong biên nhận ghi nhầm là ngày 16/02/2011), sau đó có giao thêm 1.000.000đồng nữa. Sau khi đã giao tiền, bà có đến gặp ông C để yêu cầu ông ký vào biên nhận thì ông C nói rằng ông không rành chữ nên để khi nào làm thủ tục sang tên thì ông sẽ ký tên luôn. Bà K, ông C đã giao đất cho bà quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Phần đất này bà đã lên lợp từ năm 2014, hiện nay bà đang trồng dừa, mít và cây ăn trái khác.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã nhiều lần yêu cầu bà K làm thủ tục sang tên nhưng bà K nói chưa chuộc được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục được. Bà nghĩ phần đất này có diện tích nhỏ, giá trị không lớn và hiện bà đang quản lý, sử dụng phần đất này nên không thúc giục thực hiện việc sang tên chủ quyền.

Đến năm 2020, cán bộ Cơ quan Thi hành án có thông báo đề nghị bà nộp tiền cho Cơ quan Thi hành án để thi hành nghĩa vụ của bà K và ông C thì bà mới làm thủ tục sang tên chủ quyền được. Bà không đồng ý nộp thêm tiền nên từ đó phát sinh tranh chấp.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các biên nhận ngày 06/02/2012 và 16/02/2012 (trong biên nhận ghi nhầm là ngày 16/02/2011), yêu cầu ông C, bà K và anh Q trả cho bà số tiền đã nhận là 16.000.000đồng và bồi thường thiệt hại là 52.000.000đồng. Tổng cộng là 68.000.000đồng, yêu cầu trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Mông K trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của bà H về quá trình giao dịch và số tiền đã nhận. Vào năm 2012, do con bà bị bệnh và làm ăn thất bại nên bà phải vay mượn tiền người khác và đến hạn trả mà không có tiền để trả nên bà có chuyển nhượng cho bà H 1.000m² đất với giá 16.000.000đồng hai bên chỉ lập giấy tay với tên người đứng bán là bà và con bà là Nguyễn Thành Q. Thời điểm đó chồng bà là ông Nguyễn Văn C đi làm ăn xa nên bà không có nói cho chồng bà biết,

chỉ có bà và anh Q ký tên trên biên nhận. Bà xác định diện tích chuyển nhượng là 1.000m² (thực đo là 994,3m²), phần đất tọa lạc tại ấp MT, xã M (nay là khu phố 5, thị trấn M), huyện T, Tiền Giang.

Bà và ông C chung sống từ năm 1989, có đăng ký kết hôn. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ mẹ chồng bà cho riêng ông C và do ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận sang nhượng đất cho bà H, bà đã giao đất cho bà H quản lý, sử dụng và đã nhận tiền từ bà H là 16.000.000đồng. Số tiền này do bà nhận, anh Q không có nhận và bà đã dùng số tiền này vào việc trả nợ của gia đình do trước đó anh Q bị bệnh và bà làm ăn thất bại nên vay mượn tiền người khác. Vài năm sau, bà nói cho ông C biết là đã bán đất cho bà H thì ông C nói bà muốn làm gì thì làm và lúc đó ông C mới biết đất đã giao cho bà H quản lý, sử dụng. Sau đó ông C có thỏa thuận với bà H tại Cơ quan thi hành án yêu cầu bà H trả 5.000.000đồng để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm cố để sang tên đất cho bà H thì bà H đồng ý. Sau đó bà H thay đổi ý kiến không đồng ý nên ông C không đồng ý bán đất cho bà H.

Nay bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các biên nhận ngày 06/02/2012 và 16/02/2012 (trong biên nhận ghi nhầm là ngày 16/02/2011), đồng ý trả số tiền đã nhận là 16.000.000đồng và đồng ý bồi thường thiệt hại là 52.000.000đồng, tổng cộng các khoản là 68.000.000đồng. Bà, ông C và anh Q cùng trả.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Thành Q trình bày:*

Anh là con ruột của bà K và ông C. Nay anh đồng ý cùng với bà K và ông C trả cho bà H số tiền tổng cộng là 50.000.000đồng, không đồng ý số tiền 71.000.000đồng.

** Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ mẹ ruột của ông là bà Lê Thị N tặng cho riêng ông, đến năm 2007 mới làm thủ tục sang tên cho ông do đó ông xác định đây là tài sản riêng của ông. Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ C5, diện tích 1.976m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02949 do UBND huyện T cấp ngày 05/12/2007. Phần đất tọa lạc tại ấp MT, xã M (nay là khu phố 5, thị trấn M), huyện T, Tiền Giang. Ông và bà K chung sống từ năm 1989, có đăng ký kết hôn. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất thì một thời gian sau, không nhớ thời gian chính xác, có nghe bà K nói là bà đã bán 1.000m² đất (thực đo là 994,3m²) trong phần đất trên cho bà H để lấy tiền chữa bệnh cho con và trả nợ thì ông không phản đối và bà K đã giao đất cho bà H quản lý, sử dụng từ đó. Thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông để ở nhà nên bà K có đưa cho bà H giữ hay không thì ông không biết, hai bên có làm giấy tờ gì hay không thì ông cũng không biết. Đến khoảng năm 2012, ông có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm cố và đã chuộc lại giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất vào cuối năm 2021. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông giữ.

Lúc đó, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông không phản đối gì về sự việc chuyển nhượng đất. Phần đất còn lại ông vẫn quản lý, sử dụng cho đến nay. Từ khi chuyển nhượng đất đến trước khi tranh chấp, bà H không có yêu cầu ông sang tên chủ quyền. Thời gian gần đây do ông không có đất canh tác và có nhu cầu sử dụng đất nên ông có yêu cầu bà H trả đất thì bà H không đồng ý mà yêu cầu ông làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà H. Ông và bà H có thỏa thuận tại cơ quan thi hành án là bà H nộp tiền thi hành nghĩa vụ của ông với người khác và tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đồng ý làm thủ tục sang tên. Bà H đồng ý nhưng sau đó đổi ý nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K, anh Q với bà H là các biên nhận ngày 06/02/2012 và 16/02/2012 (trong biên nhận ghi nhầm là ngày 16/02/2011), yêu cầu bà H trả đất lại cho ông. Đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 16.000.000đồng và bồi thường thiệt hại là 52.000.000đồng, tổng cộng các khoản là 68.000.000đồng. Ông, bà K và anh Q cùng trả vì số tiền này bà K nhận để chi tiêu cho gia đình.

** Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị E trình bày:*

Ông C đã trả đủ tiền cho bà và bà đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Trong vụ tranh chấp này, bà không có ý kiến gì.

** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là tuân theo đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông C. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với anh Q là các biên nhận ngày 06/02/2012 và 16/02/2012 (trong biên nhận ghi nhầm là ngày 16/02/2011). Buộc ông C, bà K và anh Q phải trả lại cho bà H 16.000.000 đồng và bồi thường cho bà H 52.000.000 đồng, tổng cộng là 68.000.000 đồng. Buộc bà H trả lại ông C phần đất có diện tích thực đo là 994,3m², thuộc một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ C5, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02949 do UBND huyện T cấp ngày 05/12/2007 do ông C đứng tên chủ quyền. Việc trả tiền và trả đất được thực hiện cùng một lúc ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các qui định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại đơn khởi kiện đề ngày 19 tháng 11 năm 2020, bà H yêu cầu bà K, ông C và anh Q tiếp tục thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.500m^2 (thực đo là $994,3\text{m}^2$) tọa lạc tại ấp MT, xã M (nay là khu phố 5, thị trấn M), huyện T, Tiền Giang. Tại phiên tòa bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích thực đo là $994,3\text{m}^2$ tọa lạc tại ấp MT, xã M (nay là khu phố 5, thị trấn M), huyện T, Tiền Giang. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà H là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Lê Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C cùng có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tọa lạc tại ấp MT, xã M (nay là khu phố 5, thị trấn Mỹ Phước), huyện T, Tiền Giang nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, Tiền Giang theo qui định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận định:

Việc chuyển nhượng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng bà H và anh Quốc không thực hiện mà chỉ lập các giấy biên nhận ngày 06/02/2012 và 16/02/2012 (trong biên nhận ghi nhầm là ngày 16/02/2011) là vi phạm hình thức hợp đồng.

Phần đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ C5, có diện tích thực đo là $994,3\text{m}^2$, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02949 do UBND huyện T cấp ngày 05/12/2007 do ông C đứng tên chủ quyền mà anh Q chuyển nhượng là vi phạm nội dung hợp đồng.

Bà H với bà K và ông C thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với anh Q là các biên nhận ngày 06/02/2012 và 16/02/2012 (trong biên nhận ghi nhầm là ngày 16/02/2011) nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận. Ông C và bà K đồng ý cùng anh Q trả lại cho bà H 16.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận và cần buộc bà H phải hoàn trả lại ông C phần đất có diện tích thực đo là $994,3\text{m}^2$, thuộc một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ C5, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02949 do UBND huyện T cấp ngày 05/12/2007 do ông Lê Văn C đứng tên chủ quyền là phù hợp.

[5] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại:

[5.1] Về mức độ lỗi: Bà H và anh Q là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ nên phải hiểu rõ việc chuyển nhượng đất mà không lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định và anh Q là người không có quyền sử

dụng đất là vi phạm pháp luật mà vẫn thực hiện. Do đó Hội đồng xét xử xác định mức độ lỗi của bà H và anh Q là ngang nhau, mỗi bên là 50%.

[5.2] Về thiệt hại: Thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm, giá trị cây trồng trên đất. Cụ thể: 119.316.000 đồng – 15.000.000 đồng + 5.687.000 đồng = 110.003.000 đồng.

[5.3] Tại phiên tòa, bà H với ông C, bà K thống nhất là ông C, bà K và anh Q bồi thường cho bà H 52.000.000 đồng là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Mục đích của việc chuyển nhượng đất nhằm để lấy tiền chữa bệnh cho anh Quốc, trả nợ của bà K và ông C, việc chuyển nhượng đất ông C biết mà không phản đối. Do đó việc trả tiền và trả đất được thực hiện cùng một lúc ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên bà K, ông C và anh Quốc phải chịu án phí DSST theo qui định và do yêu cầu khởi kiện độc lập của ông C được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí DSST theo qui định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các điều 425, 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự 2005.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn C.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thành Q với bà Lê Thị Kim H là các biên nhận ngày 06/02/2012 và 16/02/2012 (trong biên nhận ghi nhầm là ngày 16/02/2011).

- Buộc bà Nguyễn Thị Mông K, ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Thành Q trả cho bà Lê Thị Kim H số tiền 16.000.000 đồng và bồi thường số tiền 52.000.000 đồng, tổng cộng là 68.000.000 đồng (sáu mươi tám triệu đồng).

- Buộc bà Lê Thị Kim H trả cho ông Nguyễn Văn C phần đất có diện tích thực đo là 994,3m², thuộc một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ C5, có số vào sổ

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02949 do UBND huyện T cấp ngày 05/12/2007 do ông Lê Văn C đứng tên chủ quyền, có tứ cận như sau:

- + Đông giáp đất ông Nguyễn Văn D;
- + Tây giáp đất ông Nguyễn Văn C phần còn lại;
- + Nam giáp bờ kênh;
- + Bắc giáp đất bà Lê Thị Tr.

(Có sơ đồ kèm theo).

3. Việc trả tiền và trả đất được thực hiện cùng một lúc ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Mông K, ông Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Thành Q phải chịu 3.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 20850 ngày 18/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, Tiền Giang.

- Bà Lê Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp theo biên lai thu số 20788 ngày 02/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, Tiền Giang xem như bà H đã thi hành xong án phí.

5. Quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo bản án là 15 ngày; đối với bà H, bà K và ông C được tính từ ngày tuyên án; đối với chị E và anh Q được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Tiền Giang;
- VKSND huyện T;
- THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Thi

