TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN Đ** **TỈNH G**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2019/DS -ST
Ngày: 07/3/2019
V/v: "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
- - - - - - -
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH G

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm:
- *Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Ông ***Nguyễn Xuân H***
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông ***Lưu T***
2. Ông ***Lê Văn D***
- *Thư ký phiên tòa:*Bà ***Nguyễn Lê Hiền B*** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh G.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh G tham gia phiên tòa:* Bà ***Lê Thị Thu B*** - Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh G, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 38/2017/TLST-DS, ngày 02 tháng 8 năm 2017 về việc "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2018/QĐST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ** - Sinh năm 1958
và bà **Lê Thị M** - Sinh năm 1959
Địa chỉ: Thôn 3, xã TB, huyện Đ, tỉnh G.
Ông Đ ủy quyền cho bà M tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 25/01/20119. Bà M có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Ông **Thái Văn Q** - Sinh năm 1983
và bà **Phạm Thị T** - Sinh năm 1985
Địa chỉ: Thôn Tân Tiến, xã Trang, huyện Đ, tỉnh G.
Ông Q và bà T có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. **Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ, tỉnh G**
Trụ sở: 185 Nguyễn Huệ, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh G.
Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Viết P - Chủ tịch UBND huyện Đ
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T - Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.
2. Ông **NG**, sinh năm 1932
Địa chỉ: Làng Dur, xã Glar, huyện Đ, tỉnh G. Có mặt.
3. Ông **R**, sinh năm 1950
Địa chỉ: Làng Bia Bre, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G. Vắng mặt.

4. Ông **D**, sinh năm 1938
Địa chỉ: Làng Bia Bre, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G. Vắng mặt.
5. Ông **P**, sinh năm 1950
Địa chỉ: Làng Breng, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G. Vắng mặt.
- Người làm chứng: Ông **Nguyễn Viết P**, sinh năm 1968
Địa chỉ: Thôn HLâm, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh G. Có đơn xin xét xử vắng mặt.
- Người phiên dịch: Ông **J**
Địa chỉ: Làng Klok, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh G. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các bản khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M trình bày:

Vào ngày 10/02/2001, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M có nhận sang nhượng của ông Ng (Trú tại Làng Dur, xã Glar, huyện Đ, tỉnh G) 01 lô đất rẫy có diện tích 03 ha tại Làng Breng, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G. Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất ông G, ông A, ông D, ông R;
- Phía Tây giáp phần còn lại của thửa đất sô 88, 244 tờ bản đồ số 30;
- Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa số 243 tờ bản đồ số 30;
- Phía Bắc giáp thửa đất số 34 tờ bản đồ số 30.

Năm 2006, vợ chồng Ông Đ bà M có sang nhượng lại cho vợ chồng bị đơn ông Thái Văn Q bà Phạm Thị T lô đất này với giá 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Bị đơn đã đưa trước 4.000.000 đồng, hẹn trả số tiền còn lại trong vòng 06 tháng. Hai bên thống nhất khi nào Ông Q bà T trả xong tiền thì Ông Đ bà M sẽ viết giấy sang nhượng cho Ông Q bà T. Từ đó đến nay, Ông Q bà T không trả tiền như cam kết. Vợ chồng ông không hiểu lý do gì mà vợ chồng Ông Q lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất.

Nay, vợ chồng Ông Đ bà M yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bằng lời nói giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng Ông Q bà T là vô hiệu vì vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng; đề nghị Tòa án tuyên buộc Ông Q bà T phải trả lại cho Ông Đ bà M lô đất nêu trên. Ông Đ bà M sẽ thanh toán lại cho Ông Q bà T khoản tiền đã trả khi mua đất và toàn bộ giá trị tài sản, cây trồng trên đất.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất mang tên Ông Q bà T đối với mảnh đất này vì cấp không đúng pháp luật đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ giải quyết tại Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 25/4/2015 thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất mang tên Ông Q bà T được cấp ngày 21/01/2008, nên Ông Đ bà M không yêu cầu giải quyết nữa.

Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Thái Văn Q và bà Đặng Thị Thơ trình bày:

Vào năm 2006, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M 01 lô đất rẫy diện tích khoảng gần 03ha tại Làng Breng, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G với giá 30.000.000 đồng như phía nguyên đơn vừa trình bày. Để làm tin, Ông Đ yêu cầu đưa trước 4.000.000 đồng gọi là đặt cọc và cho nợ số

tiền còn lại, khi nào làm ăn ổn định thì trả. Thực tế, đây là số tiền trả trước một phần của tổng trị giá chuyển nhượng, số tiền còn nợ là 26.000.000 đồng.

Năm 2008, Ông Đ có nhờ vợ chồng ông bà vay 26.000.000 đồng của ông Nguyễn Viết P. Vợ chồng ông đã vay giúp và thỏa thuận với Ông Đ bà M số tiền này vay là để trả tiền đất cho Ông Đ luôn, hai bên không nợ nần gì nữa, được Ông Đ và bà M đồng ý. Khi vợ chồng ông làm Giấy chứng nhận QSD đất, có sang nhà nói với vợ chồng Ông Đ và vợ chồng Ông Đ đồng ý nên vợ chồng ông bà mới làm được Giấy chứng nhận QSD đất số AL 700987 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/01/2008.

Do đất chuyển nhượng có sự chồng lấn lên nhiều thửa đất của các chủ sử dụng đất khác nên vào năm 2015 UBND huyện huyện Đ thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông bà. Mặt khác khi trả nốt số tiền 26.000.000 đồng, các bên cũng chỉ thỏa thuận bằng lời nói mà không viết giấy tờ gì, Ông Đ bà M không thừa nhận, Ông Q bà T không có chứng cứ nào khác để chứng minh. Nay Ông Đ bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bằng lời nói đã xác lập giữa các bên thì Ông Q bà T chấp nhận, Ông Q bà T sẽ trả lại đất cho Ông Đ bà M nhưng Ông Đ và bà M phải thanh toán lại cho ông bà tiền đất tương ứng với số tiền mà ông bà đã trả tiền đất ban đầu và toàn bộ giá trị tài sản trên đất mà ông bà đã tạo dựng, trồng trọt trên đất thời gian qua theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ, tỉnh G do ông Nguyễn Thành Thoại là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước đây, UBND huyện Đ có cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bị đơn có sự nhầm lẫn, chồng lấn của các thửa đất của các chủ sử dụng đất lân cận. UBND huyện Đ sau khi tiến hành xác minh, kiểm tra và đo đạc thực tế đã ban hành Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 25/4/2015 thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho Ông Q, bà T vào năm 2008. Tuy nhiên, các chủ sử dụng đất của các thửa đất đều tôn trọng hiện trạng, ranh giới đang sử dụng và không có tranh chấp gì về đất. Vì vậy, sau khi có kết quả giải quyết của Toà án, UBND huyện Đ sẽ có sự điều chỉnh Giấy chứng nhận QSD đất cho các chủ sử dụng đất đúng với hiện trạng, ranh giới sử dụng mà các bên đã xác lập.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông NG (NG) trình bày: Vào khoảng trước năm 1980, tôi có mua của ông Tơ (P) ở làng Guai, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G khoảng 04 ha đất tại làng Breng, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G. Khi mua hai bên không có giấy tờ gì, tôi chỉ trả tiền và nhận đất canh tác. Đến ngày 10/02/2001, do già yếu không thể lao động được nên tôi đã sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ. Khi bán, do người ta lấn chiếm nên chỉ còn khoảng 03 ha. Do vậy nên tôi nhờ người khác viết giấy sang nhượng với nội dung nêu trên. Giấy này có anh AmRưng ký tên để làm chứng là giao lại cho Ông Đ giữ. Năm 2006, Ông Đ có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho Ông Q bà T và hiện Ông Q bà T đã làm nhà, trồng cây trên đất. Tôi đã nhận tiền và giao đất nên tôi không liên quan gì đến lô đất trên và cũng không có tranh chấp gì.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông P trình bày: Thửa đất số 88 tờ bản đồ số 30 diện tích đất 7.088m^2 thuộc làng Breng, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G là diện tích đất được cấp cho tôi. Tuy nhiên, sau khi được cấp do

không có nhu cầu sử dụng nên tôi đã sang nhượng cho ông NG. Khi bán chỉ có giấy viết tay, nhưng vì đã lâu nên tôi đã làm thất lạc. Sau khi bán chúng tôi cũng không sang tên nên quyền sử dụng vẫn đứng tên tôi. Sau đó, tôi được biết ông NG đã sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ và Ông Đ đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông Thái Văn Q. Đất này không còn là của tôi nên tôi không có tranh chấp gì.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông R trình bày: Thửa đất số 114 tờ bản đồ số 30 diện tích đất 9.085m^2 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00485 ngày 03/8/1999 tại Cánh đồng Pơjum thuộc làng Breng, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G là thửa đất được cấp cho tôi. Hiện nay, tôi đang canh tác diện tích 2.811m^2 trong tổng số diện tích đất được cấp. Diện tích đất còn lại khoảng 5.274m^2 do vợ chồng ông Thái Văn Q hiện đang canh tác và trồng cà phê từ lâu. Tuy hiện trạng có sự chênh lệch, có sự chồng lấn nhưng hai bên đã sử dụng ranh giới từ rất lâu và không có tranh chấp gì. Giữa tôi và vợ chồng Ông Q đều đồng ý tiếp tục sử dụng đất đúng như thực tế đang sử dụng hiện nay.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông D trình bày: Thửa đất số 84 tờ bản đồ số 30 diện tích đất 8.380m^2 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00427 ngày 03/8/1999 tại Cánh đồng Pơjum thuộc làng Breng, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G là thửa đất được cấp cho tôi. Hiện nay tôi đang canh tác diện tích 808m^2 trong tổng số diện tích đất được cấp. Diện tích đất còn lại khoảng 7.572m^2 do vợ chồng ông Thái Văn Q hiện đang canh tác và trồng cà phê từ lâu. Tuy hiện trạng có sự chênh lệch, có sự chồng lấn nhưng hai bên đã sử dụng ranh giới từ rất lâu và không có tranh chấp gì. Giữa tôi và vợ chồng Ông Q đều đồng ý tiếp tục sử dụng đất đúng như thực tế đang sử dụng hiện nay.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 211 BLTTDS năm 2015. Điều 144, Điều 164 và Điều 165 BLTTDS năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 hướng dẫn về thu, miễn, giảm tiền án phí, lệ phí.

Công nhận sự thỏa thuận của Nguyên đơn và Bị đơn về tuyên hủy hợp đồng đối với Hợp đồng thỏa thuận miệng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại làng Breng, xã Ia Pết huyện Đ, tỉnh G.

Buộc ông Thái Văn Q, bà Phạm Thị T trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M cho Ông Đ, bà M.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M phải trả số tiền đất tương ứng với số tiền mà Ông Q, bà T đã trả cọc tiền đất ban đầu (4.000.000 đồng) cùng toàn bộ giá trị tài sản và cây trồng trên đất mà Ông Q, bà T đã tạo dựng theo giá trị tài sản tại thời điểm định giá tài sản.

Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất được các bên thực hiện tại Đ, đối với tài sản là đất và các tài sản khác trên đất có tại Làng Breng, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G; các đương sự đều có địa chỉ cư trú tại huyện Đ; Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý và giải quyết tranh chấp là đúng thẩm quyền.

Ông Đ và bà M là người có quyền khởi kiện; đơn khởi kiện với đơn khởi kiện về hình thức và nội dung đảm bảo theo quy định; Ông Đ có văn bản ủy quyền cho bà M tham gia tố tụng.

Ông Nguyễn Thành T, ông Nguyễn Viết P có đơn xin xét xử vắng mặt; ông D, ông R, ông P vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 và đều có ý kiến từ chối tham gia tố tụng trong các biên bản lấy lời khai nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án: Căn cứ đơn khởi kiện cùng các chứng cứ tài liệu của nguyên đơn có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án này là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Trước năm 1980, ông NG (NG) chuyển nhượng của ông Tơ (P) ở làng Guai, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G khoảng 04 ha đất tại làng Breng, xã Ia Pết, huyện Đ (huyện Mang Yang cũ), tỉnh G. Việc sang nhượng giữa các bên không có giấy tờ, ông P chỉ đất cho ông NG đến nhận, không xác định tứ cận. Năm 2001, ông NG chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M khoảng 03 ha, với giá 45.000.000 đồng, việc mua bán không có giấy tờ đúng quy định và cũng không xác định tứ cận.

Đến năm 2006, vợ chồng Ông Đ bà M thỏa thuận bằng miệng về việc sang nhượng lại cho vợ chồng bị đơn ông Thái Văn Q bà Phạm Thị T lô đất này với giá 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Bị đơn đã trả trước 4.000.000 đồng, thỏa thuận hẹn trả số tiền còn lại trong vòng 03 năm. Hai bên thống nhất khi nào Ông Q bà T trả xong tiền thì Ông Đ bà M sẽ viết giấy sang nhượng cho Ông Q bà T để Ông Q bà T làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi được nguyên đơn giao đất để canh tác cho đến nay thì bị đơn chưa thực hiện trả nốt số tiền còn lại cho nguyên đơn. Năm 2012, nguyên đơn phát hiện việc bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất này vào năm 2008 trong khi nguyên đơn vẫn chưa lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho bị đơn. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói mà các bên đã xác lập.

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã xác lập, thấy rằng:

Đất được chuyển nhượng nhiều lần qua nhiều chủ sử dụng nhưng đều không tuân thủ đúng quy định của pháp luật đất đai đối với loại giao dịch này, không lập thành văn bản có công chứng chứng, thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; khi chuyển nhượng các bên không xác định rõ vị trí, tổng diện tích, tứ cận; Khi chuyển nhượng cho Ông Q bà T, Ông Đ bà M không có Giấy tờ gì xác định là người có quyền sử dụng đất và diện tích đất đã chuyển nhượng có sự chồng lấn lên nhiều thửa đất thuộc quyền sử dụng của các chủ sử dụng hợp pháp khác nhau; Ông Q bà T nhận đất sang nhượng nhưng thừa nhận không có chứng cứ đã thanh toán số tiền 26.000.000đ còn nợ cho nguyên đơn. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bằng lời nói giữa Ông Đ bà M với Ông Q bà T là vi phạm cả về hình thức và nội dung nên bị vô hiệu ngay từ đầu. Bị đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã xác lập giữa các bên nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, được chấp nhận.

Do giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên bị vô hiệu. Căn cứ vào quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Ông Q bà T phải trả lại toàn bộ diện tích đất 26.400m^2 (theo đo đạc thực tế) tại Làng Breng, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G đã nhận chuyển nhượng cho Ông Đ bà M. Ông Đ bà M phải trả lại số tiền đã nhận là 4.000.000đ cho Ông Q bà T

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý trả lại khoản tiền đã nhận của bị đơn và sẽ thanh toán giá trị toàn bộ các tài sản có trên đất mà bị đơn đã tạo lập. Bị đơn đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về việc thanh toán cho bị đơn giá trị bằng tiền của toàn bộ các tài sản có trên đất mà họ đã tạo dựng sau khi mua đất; đối với số tiền 4.000.000đ đã giao khi chuyển nhượng thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại bằng tiền tương ứng của giá trị đất theo giá thị trường.

Xét yêu cầu của các bên thấy rằng: Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu phần lớn là do nguyên đơn Ông Đ bà M, bởi lẽ, Ông Đ bà M là chủ thể chưa có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất; diện tích đất chuyển nhượng lại có sự chồng lấn lên nhiều thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các chủ sử dụng đất khác; bị đơn nhận đất sử dụng canh tác một thời gian dài nhưng nguyên đơn không yêu cầu phải trả số tiền còn nợ và không có tranh chấp gì. Còn đối với bị đơn, mặc dù biết nguyên đơn chưa có giấy tờ hợp pháp đối với đất nhận chuyển nhượng nhưng vẫn nhận chuyển nhượng nên cũng có một phần lỗi. Hội đồng xét xử xác định, nguyên đơn phải chịu 75% thiệt hại đối với chênh lệch giá đất, bị đơn phải chịu thiệt hại tương ứng là 25% chênh lệch về giá đất.

Như vậy, yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn phải thanh toán toàn bộ thiệt hại chênh lệch giá đất không được chấp nhận toàn bộ, đồng thời, việc nguyên đơn chỉ chấp nhận trả số tiền đã nhận 4.000.000đ là không phù hợp. Cần buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền chênh lệch giá đất cụ thể như sau:

Theo kết quả tại Biên bản định giá định giá ngày 14/6/2018 thì số tiền đã trả 4.000.000đồng tương ứng với 13,33% giá trị đất, theo giá thị trường thành tiền là:

13,33% x 1.056.000.000đồng = 140.800.000đồng. Thiệt hại chênh lệch giá đất là 140.800.000đồng - 4.000.000đồng = 136.800.000đồng. Như vậy, nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền là 136.800.000đồng x 75% = 102.600.000đồng

Đối với giá trị các tài sản có trên đất, tại phiên tòa bị đơn tự nguyện không yêu cầu Ông Đ bà M phải trả giá trị của cây chanh dây. Đây là sự tự nguyện của bị đơn, được chấp nhận. Theo kết quả định giá thì toàn bộ các tài sản trên đất (trừ cây chanh dây) có tổng giá trị là 1.295.592.340 đồng. Ông Đ và bà M phải thanh toán số tiền này cho Ông Q bà T.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có ý kiến cho rằng giá của cây trồng trên đất như Hội đồng định giá đã xác định là cao và không chấp nhận dùng giá đó để thanh toán cho bị đơn. Tuy nhiên, không có căn cứ để chấp nhận ý kiến này của nguyên đơn, bởi lẽ, Tòa án đã tiến hành rất nhiều lần việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn. Khi tiến hành định giá lần cuối vào ngày 14/6/2018 thì nguyên đơn không tiếp tục có đơn yêu cầu và nộp tiền tạm ứng để định giá lại; nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ, tài liệu gì để chứng minh cho ý kiến này. Mặt khác, sau khi tiến hành phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải thì nguyên đơn đã viện nhiều lý do kéo dài thời gian, thậm chí bỏ đi khỏi địa phương gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn mà sẽ căn cứ trên giá của Hội đồng định giá đã xác định tại Biên bản định giá tài sản ngày 14/6/2018 để buộc nguyên đơn là Ông Đ và bà M phải thanh toán lại bằng tiền toàn bộ các trị giá tài sản trên đất cho bị đơn.

[3.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AL 700987 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/01/2008 cho Ông Q và bà T: Khi đi làm thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất nhận chuyển nhượng, Ông Q bà T đã kê khai không đúng về nguồn gốc đất để được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 700987 vào năm 2008 đối với các thửa số 564 và 565, tờ bản đồ số 44 có tổng diện tích 28.313m^2. Tuy nhiên, sau khi xác minh, kiểm tra, đo đạc thực tế, phòng Tài nguyên Môi trường huyện Đ phát hiện được diện tích đất đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng và nguồn gốc sử dụng và có sự chồng lấn lên 05 thửa đất khác của ông P, ông D, ông Minh, ông R và Công ty Cao su Mang Yang nên đã tham mưu cho UBND huyện Đ đã ban hành Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 25/4/2015 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông Q, bà T với lý do cấp Giấy sai vị trí. Việc thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất của UBND huyện Đ là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật, Ông Q bà T cũng không có khiếu nại gì; nguyên đơn không tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên nữa nên sẽ đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[4] Về các phần diện tích đất bị chồng lấn của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với diện tích đất chuyển nhượng trong vụ án: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông P, ông R, ông D là những hộ lân cận có đất bị chồng lấn đều thống nhất là tuy hiện trạng có sự chênh lệch, có sự chồng lấn nhưng các bên đã sử dụng theo ranh giới từ xác lập từ rất lâu và không có tranh chấp gì nên đồng ý tiếp tục sử dụng diện tích đất đúng như thực tế đang sử dụng và không có yêu cầu gì; ông P, ông NG là những người đã chuyển nhượng diện tích đất trên đều xác nhận đã

chuyển nhượng và nhận đủ tiền, hiện không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì. Do đó, Tòa án không xem xét giải quyết đối với các phần đất bị chồng lấn này.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Toàn bộ các chi phí này là 8.000.000 đồng, mỗi bên phải chịu một nửa. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 8.000.000 đồng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ; ngoài ra phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền thiệt hại do chênh lệch giá đất tương ứng với phần lỗi là (136.800.000đồng x 25% = 34.200.000đồng) x 5% = 1.710.000đồng. Tổng cộng là 2.010.000đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với khoản tiền phải trả cho bị đơn. Cụ thể: Tổng số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn là (4.000.000 đồng + 102.600.000đồng + 1.295.592.430 đồng) = 1.402.192.430đồng nên án phí dân sự sơ thẩm phải chịu là 36.000.000đồng + (602.192.430đồng x 3%) = 54.065.772đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 85; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 124, 134, 137, 410, 411, 689,697 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 50, điểm a khoản 1 Điều 106, Điều 107, Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

- Điều 27 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;

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dược xác lập bằng lời nói năm 2006 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M với ông Thái Đăng Q và bà Phạm Thị T là vô hiệu.

2. Ông Thái Đăng Quân và bà Phạm Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M toàn bộ diện tích đất 26.400m^2 tại làng Breng, xã Ia Pết, huyện Đ, tỉnh G. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông G, ông A, ông D, ông R;

- Phía Tây giáp phần còn lại của thửa đất sô 88, 244 tờ bản đồ số 30;

- Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa số 243 tờ bản đồ số 30;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 34 tờ bản đồ số 30.

Trên đất có các tài sản sau:

- Cây trồng: 1.670 cây Cà phê Rubusta trồng năm 2007; 195 cây Cà phê Rubusta trồng năm 2009; 200 cây Cà phê Rubusta trồng năm 2010; 230 trụ Tiêu trồng năm 2012; 150 trụ Tiêu trồng năm 2014; 110 trụ Tiêu trồng năm 2016; 140 trụ Tiêu trồng năm 2017; 36 cây Bơ boot trồng năm 2013; 20 cây Bơ sáp trồng năm 2017; 02 cây Sầu riêng trồng năm 2013; 22 cây Sầu riêng trồng năm 2017; 14 cây Mít trồng năm 2014; 02 cây Hồng xiêm trồng năm 2015; 01 cây Chôm chôm thái trồng năm 2012; 72 gốc Chanh dây trồng tháng 4/2017; 90 gốc Chanh dây trồng tháng 11/2017

- Công trình và tài sản khác: 01 nhà cấp 4 không tô trát có diện tích 60m^2 xây năm 2016; 01 giếng nước sâu 20m đường kính 90cm; Hệ thống dây điện 3 pha kéo năm 2014; toàn bộ hệ thống đường ống chôn và đường ống tưới nhỏ giọt; toàn bộ trụ rào và dây kẽm gai.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M phải thanh toán cho ông Thái Văn Q và bà Phạm Thị T số tiền 1.402.192.430đồng *(Một tỉ bốn trăm lẻ hai triệu một trăm chín mươi hai nghìn bốn trăm ba mươi đồng)*. Trong đó: 4.000.000 đồng là số tiền gốc đã nhận khi sang nhượng đất, 120.600.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, 1.295.592.430 đồng là giá trị các tài sản có trên đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả 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.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M về việc hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AL 700987 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/01/2008 cho Ông Q và bà T đối với các thửa số 564 và 565, tờ bản đồ số 44 có tổng diện tích 28.313m^2.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng hết 8.000.000 đồng. Mỗi bên chịu một nửa chi phí là 4.000.000 đồng. Ông Đ bà M đã nộp đủ nên buộc ông Thái Văn Q và bà Phạm Thị T phải trả cho Ông Đ bà M số tiền 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)*.

6. Về án phí:

- Buộc ông Thái Đăng Quân và bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.010.000 đồng *(Hai triệu không trăm mười nghìn đồng)*.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 54.065.772 đồng *(Năm mươi bốn triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng)*. Khấu trừ với số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0010167 ngày 04/01/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Ông Đ bà M còn phải nộp tiếp số tiền 53.865.772 đồng *(Năm mươi ba triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm bảy mươi hai đồng)*.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (07/3/2019) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh G xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo 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 G;*
- *VKSND huyện Đ;*
- *Chi cục THADS huyện Đ;*
- *UBND huyện Đ;*
- *Đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Xuân H