

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC N
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **24/2020/DS-ST**
Ngày: 25-5-2020
V/v “Tranh chấp hợp đồng đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC N, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Kim Phụng
2. Bà Phan Thị Ngọc Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Lộc N, tỉnh Bình Phước

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước tham gia
phiên tòa:** Ông Ngô Văn Đạt - Kiểm sát viên

Từ ngày 20 đến ngày 25 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện
Lộc N, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
12/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
07/2020/QĐXXST- DS ngày 03 tháng 3 năm 2020 và Thông báo về việc mở lại
phiên tòa số 25/TB-TA ngày 13/5/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lữ Văn T**, sinh năm 1950 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số NQuốc lộ N, Khu phố Phú Th, phường Tân P, TP. Đồng X, tỉnh
Bình P.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Quốc Ch, sinh năm: 1973 (Có mặt khi
xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Số N Quốc lộ N, Khu phố Phú T, phường Tân P, TP. Đồng X, tỉnh
Bình Ph.

2. *Bị đơn:* Ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1960 (Có mặt)

Nơi đăng ký HKTT: Số C, Khu phố Thanh B, Thị trấn Thanh B huyện Bù Đ,
tỉnh Bình Ph.

Chỗ ở hiện nay: Số B, Ấp C, xã Lộc T, huyện Lộc N, tỉnh Bình Ph.

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

- Bà **Lữ Thị Hồng P (Ph)**, sinh năm: 1981 (Vắng mặt)

- Ông **Lữ Thành Đ**, sinh năm: 1988 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số NQuốc lộ N, Khu phố Phú Th, phường Tân P, TP. Đồng X, tỉnh Bình P.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phương, ông Đông: Ông Ngô Quốc Ch, sinh năm: 1973

- Ông **Nguyễn Hữu Kh**, sinh năm: 1970 (Vắng mặt)

- Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1975 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số N Phan Đăng L, Thị trấn Yên V, huyện Gia L, TP. Hà N.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Khắc, bà Hạnh: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1960

- Ông **Lê Thanh B**, sinh năm: 1972 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

- Bà **Nguyễn Thị Thu Hà**, sinh năm: 1976 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Cùng địa chỉ: ấp Thạnh P, xã Lộc Th, huyện Lộc N, tỉnh Bình Ph

- Ủy ban nhân dân huyện Lộc N

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ C – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lộc N (Vắng mặt)

Nơi làm việc: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lộc N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Ngô Quốc Ch trình bày:

Ngày 17/12/2010 ông Lữ Văn T, bà Nguyễn Kim Th, ông Lữ Thành Đ, bà Lữ Thị Hồng Ph và ông Phạm Văn L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo thỏa thuận gia đình ông Tỵ chuyển nhượng cho ông Lục 03 thửa đất tọa lạc tại ấp 7, xã Lộc Tấn, huyện Lộc N. Nay thuộc ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc N. Cụ thể:

+ Thửa thứ nhất có diện tích 6599m² + 400m² đất thổ cư, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X571531 do Ủy ban nhân huyện Lộc N cấp ngày 28/5/2004 đứng tên hộ bà Lữ Thị Hồng P (Ph).

+ Thửa thứ hai có diện tích 4457m² + 400m² đất thổ cư, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X571532 do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 28/5/2004 đứng tên hộ ông Lữ Văn T.

+ Thửa thứ ba có diện tích 7935m² + 400m² đất thổ cư đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X571528 do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 28/5/2004 đứng tên hộ bà Nguyễn Kim Th, cùng toàn bộ diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Giá chuyển nhượng đất là 152.000.000đ/ha, đo đạc chính quy đến đâu tính đến đó, nghĩa là sau khi đo đạc lại và làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lục, diện tích được cấp sổ bao nhiêu sẽ tính tiền bấy nhiêu. Chi phí làm giấy

quyền sử dụng đất, gia đình ông Ty phải chịu. Ông Lục đặt cọc trước 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) sau 07 ngày kể từ khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lục phải thanh toán hết số tiền còn lại. Nếu chậm trả phải chịu lãi suất 1.3%/tháng, trường hợp chậm trả hơn 01 tháng thì phải chịu lãi suất 2.6%. Ông Lục nhận đất vào cùng ngày 17/12/2010. Sau đó (không nhớ thời gian) ông Lục giao thêm 200.000.000đ. Ngày 21/01/2011 ông Lục giao thêm 100.000.000đ. Tổng cộng ông Ty đã nhận của ông Lục số tiền 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

Ngày 18/5/2018 ông Ty nộp đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông Ty yêu cầu:

- Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2010 giữa ông Ty với ông Lục, giữa ông Ty với ông Khắc, bà Hạnh với tổng diện tích là 100.656,7m². Ông Ty trả lại tiền cho ông Lục, ông Lục trả lại đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Ty vì hợp đồng vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00071 cấp ngày 24/6/2011 đứng tên ông Phạm Văn L. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00073 cấp ngày 24/6/2011 đứng tên ông Phạm Văn L. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00197 cấp ngày 04/8/2012 đứng tên ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị H.

- Xem xét lỗi của các bên, giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền xác định giá đất mà các bên nhận chuyển nhượng hiện nay là 650.000.000 đồng/ha, giá tài sản trên đất là 200.000.000 đồng/ha

Ngoài ra, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền thống nhất: Giá trị chuyển nhượng phần đất diện tích 100.656,7m² là 1.529.971.200 đồng, bên nhận chuyển nhượng đã trả được số tiền 1.300.000.000 đồng; Chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận là 85.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn L trình bày:

Ngày 17/12/2010 ông Lục có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Ty 03 thửa đất tọa lạc tại ấp Thanh Phú, xã Lộc Thạnh, Lộc N. Có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày. Trong hợp đồng trên ông Lục có yêu cầu các thành viên trong hộ khẩu của ông Ty khi đó là bà Thúy, bà Phương và ông Đông cùng ký tên, nhưng mọi giao dịch, thỏa thuận và giao nhận tiền chỉ có mình ông Ty và bà Phương thực hiện với ông Lục.

Giá chuyển nhượng đất là 152.000.000đ/ha, đo đạc chính quy đến đâu tính đến đó, nghĩa là sau khi đo đạc lại và làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lục, diện tích được cấp sổ bao nhiêu sẽ tính tiền bấy nhiêu. Ông Lục đã trả được cho ông Ty số tiền 1.300.000.000 đồng.

Sau đó thì ông Ty không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên ông Lục đứng ra làm 03 thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00071 cấp ngày 24/6/2011 đứng tên ông Phạm Văn L với diện tích là 43.535,1m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00073 cấp ngày 24/6/2011 đứng tên ông Phạm Văn L với diện tích đất là 4.823,6m² và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00197 cấp ngày 04/8/2012 đứng tên ông Nguyễn Hữu Kh,

bà Nguyễn Thị H với diện tích là 52.298m². Tổng diện tích đo đạc và được cấp giấy CNQSDĐ 03 thửa là 100.656,7m²

Tổng diện tích 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 100656,7m², nhưng trong đó có 3.348m² đất là hành lang bảo vệ đường bộ và hành lang bảo vệ suối, còn lại được sử dụng là 97.308,7m², trong khi làm hợp đồng ông Ty cam kết giao cho ông Lục hai con đường đi rộng 04m và 06m vào rẫy nhưng hiện nay chỉ giao cho ông Lục được 01 con đường rộng 06m.

Ngày 31/3/2019 ông Phạm Văn L có đơn phản tố, yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Ty với ông Lục, ông Khắc và bà Hạnh. Buộc ông Ty phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2010 là phải giao con đường 04m đi từ thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Khắc, bà Hạnh ra đường đi chung của xóm; Thanh toán cho ông Lục chi phí công sức ông Lục đã bỏ ra để đi làm 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 30.000.000đồng. khấu trừ vào số tiền ông Lục chưa trả cho ông Ty là: 144.971.200đồng.

Tại phiên tòa, ông Lục xác định giá đất mà các bên nhận chuyển nhượng hiện nay là 400.000.000 đồng/ha, giá tài sản trên đất là 450.000.000 đồng/ha

Ngoài ra, tại phiên tòa ông Lục thống nhất: Giá trị chuyển nhượng phần đất diện tích 100.656,7m² là 1.529.971.200 đồng, bên nhận chuyển nhượng đã trả được số tiền 1.300.000.000 đồng; Chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận là 85.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lữ Thị Hồng Ph(tên thường gọi là Phương) trình bày:

Ngày 17/12/2010 bà Phương có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lữ Văn T, bà Nguyễn Kim Th và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn L. Chuyển nhượng 03 thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 thửa chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong các thửa đất mà ông Ty, bà Thúy chuyển nhượng cho ông Lục có 01 thửa đứng tên bà Phương, diện tích 6999m² đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X571531 do UBND huyện Lộc N cấp ngày 28/5/2004. Tuy nhiên, bà Phương chỉ ký tên trong hợp đồng với tư cách là thành viên trong hộ gia đình có đất chuyển nhượng, còn việc thỏa thuận nội dung hợp đồng và giao nhận tiền bà đều ủy quyền cho ông Ty thực hiện với ông Lục chứ bà không liên quan.

Bà Phương chỉ biết ông Ty và ông Lục có thỏa thuận ông Lục sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên, chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Ty chịu. Ngày 11/04/2012 bà Phương và ông Lục có thanh toán chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có ghi giấy cùng ngày (BL40) nội dung thể hiện bà Phương có nhờ ông Lục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 100.656,7m², ông Lục trả tất cả các khoản chi phí thuế, tiền phạt, cụ thể: Thuế và tiền phạt sẽ trừ theo biên lai; Chi phí riêng là 20.000.000đ; Lấy sổ cũ đóng tại một cửa là 6.400.000đ; Sổ thứ hai tại xã: 3.000.000đ

Trong giấy cũng thể hiện các chi phí trên sẽ trừ vào tiền chuyển nhượng đất còn lại.

Số tiền 29.400.000đ trong giấy ngày 11/4/2012 bà Phương (Phượng) thừa nhận là chi phí để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lữ Thành Đ trình bày: Ngày 17/12/2010 ông Đông có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ty, bà Thúy và ông Lục. Nhưng chỉ ký tên với tư cách là thành viên trong hộ gia đình có đất chuyển nhượng, còn mọi việc giao dịch giữa ông Ty và ông Lục thì ông Đông không biết gì. Ông Đông cũng không có ý kiến, yêu cầu gì đối với vụ án, nên xin vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết và khi xét xử vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Hữu Kh, bà Nguyễn Thị H trình bày: Ông Khắc, bà Hạnh có nhận chuyển nhượng từ bà Phương 01 thửa đất tọa lạc tại ấp Thanh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc N. Đất nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00179 do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 04/8/2012 đứng tên ông Khắc, bà Hạnh. Nhưng mọi giao dịch, thanh toán tiền để chuyển nhượng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đều do ông Phạm Văn L thực hiện nên ông Khắc, bà Hạnh không biết gì. Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ty và ông Lục thì ông Khắc, bà Hạnh không có ý kiến gì, cũng không có yêu cầu gì nên xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết và khi xét xử vụ án trên.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện Lộc N trình bày: Việc vấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L và ông Nguyễn Hữu Kh, bà Nguyễn Thị H là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc tranh chấp đường đi và ranh giới giữa bà Lữ Thị Hồng Ph và ông Lê Thanh B đã được Ủy ban nhân dân huyện Lộc N giải quyết tại quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 18/02/2008. Căn cứ vào Quyết định trên UBND xã Lộc Thạnh đã cắm mốc ranh giới giữa hai hộ và giải quyết con đường đi 04m theo hiện trạng sử dụng làm đường đi chung.

Sau đó ông Lê Thanh B làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân tỉnh và được giải quyết tại quyết định số 1319/QĐ-UBND. Bác toàn bộ nội dung khiếu nại của ông Bình và công nhận Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 18/02/2008 là đúng quy định của pháp luật.

Năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00148 cho ông Lê Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu Hà diện tích 23.916,6m² trong đó có phần diện tích con đường đi 04m là chưa chính xác.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Thanh B và bà Nguyễn Thị Thu Hà thống nhất trình bày: Ông bà đã nhận được 02 quyết định giải quyết khiếu nại của UBND huyện Lộc N và UBND tỉnh Bình Phước về việc giải quyết tranh chấp con đường đi rộng 04 m với bà Lữ Thị Hồng P. Khi UBND huyện Lộc N vào cắm mốc con đường đi 4m theo quyết định số 409/QĐ-UBND thì chỉ cắm mốc con đường đi từ cuối đất nhà thờ Lộc Thạnh đến giữa đất của bà Lữ Thị Hồng Ph chứ không cắm mốc con đường đi 4 m theo quyết định giải quyết khiếu nại, sau đó ông Bình và bà Hà đã không đồng ý nên khiếu nại lên UBND tỉnh Bình Phước, sau khi UBND tỉnh Bình Phước giải quyết khiếu nại cho đến nay không có cơ quan hay tổ chức nào vào để cắm mốc con đường đi 04 m làm đường đi chung theo Quyết định số 1319/QĐ-UBND nên đến ngày 06/6/2018 gia đình ông bà

đã được UBND huyện Lộc N cấp giấy CNQSDĐ số CH 00148, việc cấp giấy chứng nhận cho ông bà không thể hiện con đường đi là đúng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

**** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:***

+ Thẩm phán đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Còn việc tuân theo pháp luật tố tụng khác của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

**** Về nội dung giải quyết vụ án:*** Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 17/12/2010 giữa ông Lữ Văn T, bà Nguyễn Kim Th, bà Lữ Thị Hồng P, ông Lữ Thành Đ với ông Phạm Văn L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 56, diện tích 43.535,1m²) và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Lữ Văn T với ông Phạm Văn L, được Chứng thực vào ngày 08/6/2011 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 57, diện tích 4.823,6m²) và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Lữ Văn T với ông Phạm Văn L, được Chứng thực vào ngày 08/6/2011 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 00, diện tích 6.999m²) và tài sản gắn liền trên đất đã được Chứng thực vào ngày 11/4/2012 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 00, diện tích 8.335m²) và tài sản gắn liền trên đất đã được Chứng thực vào ngày 11/4/2012 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh.

Buộc ông Phạm Văn L, ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Lữ Văn T, ông Lữ Thành Đ và bà Lữ Thị Hồng Ph toàn bộ diện tích đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00071, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 24/6/2011 mang tên ông Phạm Văn L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00073, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 24/6/2011 mang tên ông Phạm Văn L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000197, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 04/8/2012 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Lữ Văn T trả lại cho ông Phạm Văn L số tiền 1.300.000.000 đồng (tiền ông Ty nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Buộc ông Lữ Văn T hoàn trả giá trị tài sản gắn liền trên đất cho ông Phạm Văn L với số tiền 2.000.000.000 đồng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Lộc N: Thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00071, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 24/6/2011 mang tên ông Phạm Văn L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00073, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 24/6/2011 mang tên ông Phạm Văn L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH

000197, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 04/8/2012 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị H. Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Lữ Văn T theo quy định pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã nghiên cứu xét tài liệu phiên tòa, các tài liệu và các tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử như sau:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Nơi thực hiện hợp đồng và nơi cư trú của bị đơn là ở huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc N theo quy định tại Điều 35, điểm a Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thủ tục xét xử vắng mặt: Nguyên đơn (ông Lữ Văn T) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Bà Lữ Thị Hồng P, ông Lữ Thành Đ, ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị H) vắng mặt nhưng đã có người ủy quyền tham gia phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Lộc N (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Lữ Văn T:

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 17/12/2010 giữa ông Lữ Văn T, bà Nguyễn Kim Th, bà Lữ Thị Hồng P, ông Lữ Thành Đ với ông Phạm Văn L: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đều xác định đây là thỏa thuận ban đầu để các bên tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực.

Từ thỏa thuận trên, các bên đã ký kết các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 56, diện tích 43.535,1m²) và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Lữ Văn T với ông Phạm Văn L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 57, diện tích 4.823,6m²) và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Lữ Văn T với ông Phạm Văn L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 00, diện tích 6.999m²) và tài sản gắn liền trên đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 00, diện tích 8.335m²) và tài sản gắn liền trên đất. Các hợp đồng này đã được Chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh, huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước.

Mặc dù, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên các thành viên trong hộ gia đình ông Ty (phía nguyên đơn) không cùng tham gia ký kết hợp đồng, tuy nhiên trước khi ký kết hợp đồng các thành viên trong hộ gia đình đã có văn bản ủy quyền thực hiện các giao dịch có liên quan đến các quyền sử dụng đất trên và biết có sự việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nói trên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 00, diện tích 6.999m²) và tài sản gắn liền trên đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 00, diện tích 8.335m²) và tài sản gắn liền trên đất: Quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Văn L xác định có ký dùm cho ông Nguyễn Hữu Kh. Tại bản tự khai, ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị H xác định có nhận chuyển nhượng một thửa đất tại ấp Thạnh P, xã Lộc Th, huyện Lộc N, tỉnh Bình Ph, nhưng mọi giao dịch, thanh toán tiền để chuyển nhượng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Ty thực hiện, đối với việc tranh chấp giữa ông Ty và ông Lục thì bà Hạnh và ông Khắc không có ý kiến và yêu cầu gì. Việc ông Lục ký dùm cho ông Khắc trong hợp đồng là không đúng quy định, tuy nhiên tại thời điểm ông Lục ký dùm cho ông Khắc thì bên phía nguyên đơn đều biết và không có ý kiến gì, ông Khắc và bà Hạnh cũng biết và không có yêu cầu gì khi Tòa án giải quyết vụ án.

Về nội dung hợp đồng: Hợp đồng đã đảm bảo đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

Đối với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong các hợp đồng có khác và thấp hơn so với giá do các bên thực tế thỏa thuận chuyển nhượng, tuy nhiên tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận trong hợp đồng có chứng thực không thấp hơn so với giá đất mà nhà nước quy định.

Đối với phần đất chuyển nhượng (diện tích 36.964m²) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do có vi phạm về điều kiện chuyển nhượng đối với phần đất này nên khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên chuyển nhượng đã bị xử phạt hành chính, đồng thời sau đó bên nhận chuyển nhượng đã được công nhận quyền sử dụng và đã được Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Toàn bộ phần diện tích đất mà ông Lục nhận chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011 và năm 2012. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình ông Ty, bên nhận chuyển nhượng (ông Lục, ông Khắc và bà Hạnh) đã cải tạo đất, trồng cây lâu năm (cây cao su, cây tiêu, cây điều...) trên toàn bộ phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ năm 2012.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định: Về hình thức và nội dung của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đảm bảo đúng quy định tại các Điều 689, Điều 698, Điều 122 và Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy, yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là không có căn cứ chấp nhận.

Do không có căn cứ tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, đồng thời việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L, hộ ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị H là đúng quy định pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là không có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Đối với yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Như đã phân tích ở phần xét yêu cầu của nguyên đơn thì yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc ông Ty phải giao con đường đi có chiều rộng 04m: Căn cứ quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 18/02/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lộc N và Quyết định số 1319/QĐ-CTUBND ngày 03/7/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước thì việc giải quyết tranh chấp về con đường đi giữa bà Lữ Thị Hồng Phvieri ông Lê Thanh B đã được giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước nên Tòa án không xem xét. Nhận thấy, tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có đường đi, đồng thời con đường đi rộng 4m đã được giải quyết theo Quyết định số 1319/QĐ-CTUBND ngày 03/7/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước. Vì vậy, yêu cầu buộc ông Ty phải giao con đường rộng 04m là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng phần đất có tổng diện tích 100.656,7m² là 1.529.971.200 đồng, bên nhận chuyển nhượng đã trả được số tiền 1.300.000.000 đồng; Chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận là do bên ông Lữ Văn T chịu, đồng thời thống nhất chi phí làm sổ là 85.000.000 đồng. Do chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Phạm Văn L trả nên cần khấu trừ vào số tiền ông Lục chưa thanh toán cho ông Ty.

Do đó, số tiền ông Lục cần phải tiếp tục trả cho ông Ty là: 1.529.971.200 đồng – (1.300.000.000 đồng + 85.000.000 đồng) = 144.971.200 đồng.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2010, các bên có thỏa thuận: *“Khi hoàn thành QSDĐ bên B phải chịu trách nhiệm sau 07 ngày kể từ ngày bào có GCN QSDĐ sẽ lo hoàn tất số tiền còn lại. Nếu chậm trễ sẽ chịu lãi suất Ngân hàng...”*. Như vậy, các bên có thỏa thuận về việc chậm thực hiện nghĩa vụ. Tại phiên tòa các bên không xác định được ngày báo có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên căn cứ giấy chứng nhận được hoàn thành cuối cùng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000197, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 04/8/2012 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị H, cần xác định ngày biết có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 04/8/2012, do đó ngày bắt đầu tính lãi là ngày 12/8/2012. Mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng là cao so với quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005 và Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì mức lãi suất được áp dụng là 0,75%/tháng.

Tính đến ngày 25/5/2020 thì tiền lãi được tính như sau: 144.971.200 đồng x 0,75%/tháng x 93 tháng 13 ngày = 104.588.577 đồng

Như vậy, tổng số tiền mà ông Lục phải tiếp tục thanh toán cho ông Ty là: 249.559.777 đồng.

[4] Xét trình tự, thủ tục và nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00148, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 06/6/2018 mang tên ông Lê Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu Hà:

Căn cứ Quyết định số 1319/QĐ-CTUBND ngày 03/7/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước, ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Lộc N và các tài

liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, xác định: Việc Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00148 cho ông Lê Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu Hà là chưa chính xác. Vì vậy, cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Lộc N điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00148, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 06/6/2018 mang tên ông Lê Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu Hà theo hướng phù hợp với Quyết định số 1319/QĐ-CTUBND ngày 03/7/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là 4.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Lộc N.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 và lệ phí.

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng

Bị đơn phải chịu 12.477.988 đồng. Tuy nhiên, do bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Vì vậy, cần miễn toàn bộ án phí cho bị đơn.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 34, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 689, Điều 698, Điều 122, Điều 124 và Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 106, Điều 107 Luật đất đai năm 2003;

- Điều 100, Điều 101, Điều 106, Điều 166 và Điều 170 của Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

- Điều 140 Nghị định 181 ngày 29/10/2004 về việc hướng dẫn Thi hành Luật đất đai năm 2003;

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013;

- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 13/3/2009;

- 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 17/12/2010 giữa ông Lữ Văn T, bà Nguyễn Kim Th, bà Lữ Thị Hồng P, ông Lữ Thành Đ với ông Phạm Văn L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 56, diện tích 43.535,1m²) và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Lữ Văn T với ông Phạm Văn L, được Chứng thực vào ngày 08/6/2011 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 57, diện tích 4.823,6m²) và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Lữ Văn T với ông Phạm Văn L, được Chứng thực vào ngày 08/6/2011 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 00, diện tích 6.999m²) và tài sản gắn liền trên đất đã được Chứng thực vào ngày 11/4/2012 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 00, diện tích 8.335m²) và tài sản gắn liền trên đất đã được Chứng thực vào ngày 11/4/2012 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00071, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 24/6/2011 mang tên ông Phạm Văn L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00073, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 24/6/2011 mang tên ông Phạm Văn L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000197, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 04/8/2012 mang tên hộ ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị H.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 56, diện tích 43.535,1m²) và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Lữ Văn T với ông Phạm Văn L, hợp đồng đã được Chứng thực vào ngày 08/6/2011 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 57, diện tích 4.823,6m²) và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Lữ Văn T với ông Phạm Văn L, hợp đồng đã được Chứng thực vào ngày 08/6/2011 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 00, diện tích 6.999m²) và tài sản gắn liền trên đất đã được Chứng thực vào ngày 11/4/2012 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 00, diện tích 8.335m²) và tài sản gắn liền trên đất đã được Chứng thực vào ngày 11/4/2012 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh.

- Buộc ông Phạm Văn L trả cho ông Lữ Văn T tổng số tiền 249.559.777 đồng (Hai trăm bốn mươi chín triệu năm trăm năm mươi chín ngàn bảy trăm bảy mươi bảy đồng).

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của ông Ty, nếu ông Lục không trả đủ số tiền trên thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Lộc N điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00148, do Ủy ban nhân dân huyện Lộc N cấp ngày 06/6/2018 mang tên ông Lê Thanh B, bà Nguyễn Thị Thu Hà theo hướng phù hợp với Quyết

định số 1319/QĐ-CTUBND ngày 03/7/2008 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

5/ Về chi phí tố tụng: Ông Lữ Văn T phải chịu chi phí tố tụng là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng mà ông Ty đơn đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Lộc N.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lữ Văn T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014801 ngày 01/8/2019. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc N trả lại cho ông Lữ Văn T số tiền 5.198.300 đồng (Năm triệu một trăm chín mươi tám ngàn ba trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 004892 ngày 07/5/2013.

- Miễn toàn bộ án phí cho ông Phạm Văn L. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc N trả lại cho ông Lục số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0012862 ngày 30/9/2014 và trả lại cho ông Lục số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0000228 ngày 29/5/2019

7/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp quyết định này 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.

Nội nhần:

THAÂM

- TAND tænh Bình Phồôùc;

tồa

- VKS huyẻn Loắc Ninh;

- Cầuc ãồồồồ sồỉ;

- THADS huyẻn Loắc Ninh;

- Lồu hòà sồ.

T.M HOẢI ÑỎÀNG XEÙT XỒÙ SỒ

Thaảm phầun - Chuừ tồia phieãn

Trần Quang Minh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

