

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số : 15 /2022/DS-ST

Ngày: 15 - 04 - 2022

V/v “ Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Xuyên

Các Hội thẩm nhân dân:

[1]. ông Phạm Thành Đô;

[2]. bà Lê Thị Thân;

- Thư ký phiên tòa: ông Bùi Quốc Hải - là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: bà Mai Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 04 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 54/2021/ DS- ST ngày 02 tháng 04 năm 2021 về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa ra xét xử số 40/2022/QĐST-DS ngày 10 tháng 03 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn P H, sinh năm 1976

Chị Nguyễn Thị Pho, sinh năm 1982

Địa chỉ: Thôn 5, xã Đ 10, huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Ninh Th Ng H; sinh năm 1987 .(Có mặt)

Địa chỉ : ấp 9, xã T L, huyện Đ P, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Chị Lê Tị M; sinh năm 1972 .(vắng mặt)

Địa chỉ: thôn Đak Nung, xã Đ N, huyện B , tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm T H; sinh năm 1957 .(vắng mặt)

Địa chỉ : thôn Thống Nhất, xã Đ N, huyện B , tỉnh Bình Phước.

2. Anh Ngô C Q; sinh năm 1971.(vắng mặt)

Địa chỉ : thôn 5, xã Đường 10, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

3. Anh Ngô Ng Ph, sinh năm 1999 .(vắng mặt)

Địa chỉ : thôn Đak Nung, xã Đ N, huyện B , tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2021 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 30/11/2018 chị Lê Tị M cùng con là Ngô Ng Ph có sang nhượng cho nguyên đơn thửa đất diện tích khoảng 9200m², đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại thôn 5 xã Đường 10, tứ cận đông giáp ông Điệp, tây giáp ông bà Núi Lợi, nam giáp ông Điệp bắc giáp trung đoàn 719, giá chuyển nhượng 530.000.000đ. đã giao đủ tiền, bà Mến có ký nhận vào giấy viết tay, sau nhiều lần yêu cầu bà Mến làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang nhượng nhưng bà Mến không làm, sau này nguyên đơn mới biết đất đứng tên bà Lâm Thị Hồng, thuộc thửa 5, tờ bản đồ 09.

Vì vậy nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy sang nhượng đất " ký ngày 30/01/2018.

Yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 530.000.000đ và bồi thường thiệt hại theo giá thị trường.

Bị đơn chị Lê Tị M trình bày: chị cùng con trai Ngô Ng Ph có sang nhượng thửa đất cho nguyên đơn là đúng, đã nhận đủ số tiền 530.000.000đ là đúng. Nguồn gốc thửa đất là của bà và chồng bà trước đây là anh Ngô Công Quang, anh Quang đã nhờ bà Hồng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế là vẫn do bà quản lý và sử dụng.

Ngoài ra trước đây tôi và vợ chồng anh Hải có thỏa thuận đổi đất nhưng không thành công, sau đó anh Hải có hứa bồi thường 50.000.000đ x 13 năm nhưng đến nay chưa bồi thường, ngoài ra anh Hải có vay tiền mặt 296.000.000đ nhưng chưa trả gốc và lãi.

Việc yêu cầu bồi thường và kiện anh Hải vụ vay tài sản, tôi sẽ tự quyết định, hiện nay chưa khởi kiện.

Vì vậy nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại tiền và bồi thường thiệt hại thì ông bà không đồng ý hủy hợp đồng, không đồng ý trả lại tiền, không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lâm T Htrình bày: Chú Ngô C Qcó nhờ bà đứng kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất tranh chấp nêu trên, sau khi làm xong thủ tục thì bà chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế vẫn do chú Quang , cô Mến quản lý sử dụng, hiện nay tôi trả lại chủ quyền sử dụng cho chú Quang, cô Mến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ngô C Qtrình bày: Tôi và cô Mến là vợ chồng, đã ly hôn năm 2019. Thửa đất tranh chấp là do vợ chồng khai phá từ năm 2001, năm 2011 - 2012 tôi có nhờ chị Lâm T H đứng tên kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Mến không cho tôi quản lý chung, hiện nay ông Hải khởi kiện bà Mến anh không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ngô Ng Ph, Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, căn cứ vào điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

[3] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2018 giữa anh Nguyễn P H, chị Nguyễn Thị Pho với chị Lê Tị M .

Xét thấy: Vào ngày 30/11/2018 chị Lê Tị M có sang nhượng cho nguyên đơn thửa đất diện tích khoảng 9200m², kết quả đo đạc thực tế có diện tích 9265,1m²; trên đất có trồng cây điều trước năm 1998; đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại thôn 5 xã Đường 10, tứ cận đông giáp ông Điệp, tây giáp ông bà Núi Lợi, nam giáp ông Điệp bắc giáp trung đoàn 719, giá chuyển nhượng 530.000.000đ, đã giao đủ tiền, các bên ký nhận giấy viết giấy tay, anh Ngô Ng Ph có tên trong giấy sang nhượng đất nhưng không có ký xác nhận, Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng anh Phúc đều vắng mặt không có lý do. Như vậy về hình thức của hợp đồng mà các bên đã ký kết có lập bằng văn bản nhưng không có công chứng hoặc chứng thực theo luật quy định.

Về nội dung hợp đồng, khi chuyển nhượng đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ý kiến của bà Lâm T H trình bày: chú Ngô C Q có nhờ bà đứng kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất tranh chấp nêu trên, sau khi làm xong thủ tục thì bà chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế vẫn do chú Quang, cô Mến quản lý sử dụng, hiện nay tôi trả lại chủ quyền sử dụng cho chú Quang, cô Mến.

Theo Biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng; Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Bù Đăng xác định thửa đất tranh chấp nêu trên không thuộc diện quy hoạch, được phép cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và hiện nay chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn P H, chị Nguyễn Thị Pho với chị Lê Tị M, không có công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật. Ngoài ra đối tượng diện tích đất chuyển nhượng đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

Vì vậy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần tuyên hủy hợp đồng " Giấy sang nhượng đất " ký ngày 30/11/2018 giữa anh Nguyễn P H, chị Nguyễn Thị Pho với chị Lê Tị M.

Xét hậu quả hợp đồng vô hiệu: Các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, Đối với số tiền chuyển nhượng mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn là 530.000.000đ, cần buộc chị Lê Tị M trả lại cho nguyên đơn.

Diện tích đất chuyển nhượng chị Lê Tị M chưa giao cho nguyên đơn, chị Mến vẫn đang quản lý sử dụng.

Xác định thiệt hại: Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản, phần đất chuyển nhượng và tài sản cây điều trên đất trị giá hiện nay 648.557.000đ. Như vậy thiệt hại $648.557.000đ - 530.000.000đ = 118.557.000đ$.

Xét yếu tố lỗi làm hợp đồng bị vô hiệu: Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng hoặc chứng thực theo luật định, Ngoài ra đối tượng diện tích đất chuyển nhượng đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu các bên đều có mức độ lỗi như nhau; vì vậy nguyên đơn chịu 1/2 mức độ lỗi, chị Lê Tị M chịu 1/2 mức độ lỗi.

Cụ thể : Chị Lê Tị M phải bồi thường cho anh Nguyễn P H và chị Nguyễn Thị Pho số tiền $118.557.000đ / 2 = 59.278.500đ$.

Tổng cộng số tiền chị Lê Tị M phải trả cho anh Nguyễn P H và chị Nguyễn Thị Pho số tiền số tiền 589.278.500đ.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn chị Lê Tị M phải nộp số tiền án phí dân sự về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000đ.

Chị Lê Tị M có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn P H và chị Nguyễn Thị Pho số tiền số tiền 589.278.500đ nên chị Mến phải nộp án phí DSST số tiền là 27.571.140đ.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 016130 ngày 02/04/2021.

Chi phí xác minh thẩm định, định giá tài sản 3.000.000đ và chi phí đo đạc 4.750.000đ, tổng cộng 7.750.000đ. Do mỗi bên chịu 1/2 lỗi nên nguyên đơn tự chịu 3.875.000đ; bị đơn chị Lê Tị M phải trả nguyên đơn số tiền 3.875.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 122, 129 Bộ luật dân sự ;

Căn cứ vào điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng “ Giấy sang nhượng đất ” ký ngày 30/11/2018 giữa anh Nguyễn P H, chị Nguyễn Thị Pho với chị Lê Tị M là vô hiệu.

Buộc chị Lê Tị M trả cho anh Nguyễn P H và chị Nguyễn Thị Pho số tiền 589.278.500đ.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Lê Tị M phải nộp số tiền án phí DSST về hủy hợp đồng là 300.000đ.

Chị Lê Tị M phải nộp án phí DSST về nghĩa vụ trả lại tài sản, số tiền án phí là 27.571.140đ.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng hoàn trả cho nguyên đơn anh Nguyễn P H và chị Nguyễn Thị Pho số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 016130 ngày 02/04/2021.

Chi phí xác minh thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc 4.750.000đ, tổng cộng 7.750.000đ, nguyên đơn anh Nguyễn P H và chị Nguyễn Thị Pho tự chịu 3.875.000đ; bị đơn chị Lê Tị M phải trả lại nguyên đơn anh Nguyễn P H và chị Nguyễn Thị Pho số tiền 3.875.000đ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

[3]. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc từ ngày Bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND h. Bù Đăng;
- Chi cục THADS h. Bù Đăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Xuyên