TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK R'LẤP** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2017/DS-ST
Ngày: 25/9/2017
"V/v 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 ĐẮK R'LẤP TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Công Tài

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Xuân Thùy

2. Bà Hoàng Thị Hiền

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đoàn Thị Vân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Thành Sơn - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 25 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2017/TLST-DS ngày 07/6/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2017/QĐXXST-DS ngày 04/9/2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Quốc V, sinh năm: 1987 – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Chị Bùi Thị T, sinh năm: 1984 – có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Quảng B, xã Nghĩa T, huyện Đ, tỉnh Đắk N.

- *Bị đơn*: Anh Lê Trường L, sinh năm: 1979 – có mặt.

Chị Hoàng Thị H, sinh năm: 1981 – có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Quảng C, xã Nghĩa T, huyện Đ, tỉnh Đắk N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Võ Văn H, sinh năm: 1978 – có mặt.

Chị Hồ Thị L, sinh năm: 1982 – có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Quảng T, xã Nghĩa T, huyện Đ, tỉnh Đắk N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 17/11/2014,trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T trình bày:

Về nguồn gốc đất vào năm 2013 thì anh H, chị Lan cho gia đình anh V, chị T một phần diện tích là 500m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 887644, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 13, đứng tên ông H, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17/3/2016. Khi cho thì không làm giấy tờ gì mà chỉ nói miệng và anh H, chị L đã giao đất cho sử dụng.

Đến ngày 04/12/2015 anh V và chị T có chuyển nhượng lại cho anh L, chị H diện tích là 500m^2 đất trồng cây lâu năm, có tứ cận: Phía Đông Nam giáp đất của ông Nguyễn Thành Hy là 50m; Phía Tây Bắc giáp đất của anh Lê Tất Phát là 50m; phía Tây Nam giáp đường Liên xã là 10m; phía Đông Bắc giáp phần đất của anh H đang sử dụng, (diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 887644, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 13) tọa lạc tại Thôn Quảng B, xã Nghĩa T, huyện Đ, tỉnh Đắk N. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy sang nhượng đất (giấy viết tay), không qua cơ quan có thẩm quyền xác nhận, với giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng, anh L, chị H đã đặc cọc 10.000.000đồng, số tiền còn lại là 90.000.000đồng hẹn sau khi sang sổ thì trả đủ, người chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên là anh V, chị T. Tại thời điểm chuyển nhượng đất thì chị T có nói đất này đang đứng tên anh H, chị L nhưng anh L, chị H vẫn đồng ý mua. Anh V, chị T chưa giao đất cho anh L, chị H nhưng các bên đều được biết diện tích đất chuyển nhượng cho nhau là khoản đất trống ở giữa còn hai bên đều đã có nhà ở. Tuy nhiên sau khi chuyển nhượng đất thì anh H, chị L biết được nên không cho anh V, chị T chuyển nhượng đất và cũng không cho thách thửa đất nên không thể làm thủ tục sang tên cho anh L, chị H được.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất anh L, chị H đã đỗ đất tôn nền thì anh V, chị T không biết nhưng sau khi biết được thì cũng không có ý kiến gì và làm một căn nhà tạm diện tích 79,5m^2, kết cấu: khung sắt, mái lợp tôn, vách thưng tôn, mền đất. Tuy nhiên anh V, chị T cho rằng sau khi có tranh chấp thì anh L, chị H mới làm nhà.

Nay anh V, chị T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) ngày 04/12/2015 giữa anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T với anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H đối với diện tích là 500m^2 tọa lạc tại Thôn Quảng B, xã Nghĩa T, huyện Đ, tỉnh Đắk N là vô hiệu. Anh V, chị T chấp nhận trả lại cho anh L, chị H số tiền 10.000.000đồng tiền đặc cọc, trả 20.000.000đồng tiền anh L, chị H đổ đất tôn nền và tiền chênh lệch giá đất chuyển nhượng đối với 50m^2 đất; buộc anh L và chị H phải tháo dở căn nhà trả lại đất anh anh V, chị T.

- Quá trình giải quyết vụ và tại phiên tòa anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H trình bày: Ngày 04/12/2015 anh L, chị H có nhận chuyển nhượng của anh V, chị Th lô đất có diện tích là 500m^2, có tứ cận: Phía Đông Nam giáp đất nhà của ông Nguyễn Thành H là 50m; Phía Tây Bắc giáp đất nhà của anh Lê Tất Phát là 50m; phía Tây Nam giáp đường Liên xã là 10m; phía Đông Bắc giáp phần đất của anh Hó đang sử dụng (diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 887644, thửa đất số 60, tờ bản đồ số

13), tọa lạc tại Thôn Quảng Bình, xã Nghĩa Thắng, huyện Đắk R'Lấ, tỉnh Đắk N. Chị Than là người viết giấy sang nhượng đất (giấy viết tay), giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng, anh L, chị H đã đặc cọc 10.000.000đồng, số tiền còn lại là 90.000.000đồng hẹn sau khi sang sổ thì trả đủ, người chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên là anh V, chị T. Sau khi đặc cọc tiền thì chị T, anh V đã giao đất cho anh L, chị H sử dụng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì do tin tưởng bạn bè nên không tìm hiểu là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và cũng không biết đất đứng tên của ai. Quá trình sử dụng thì có đổ đất tôn nền để làm nhà ở, thuê đổ đất hết tổng số tiền là 20.000.000đồng. Ngày 24/4/2017 thì tôi có làm 01 căn nhà tạm trên đất, diện tích 79,5m^2, kết cấu: khung sắt, mái lợp tôn, vách thưng tôn, mền đất, tại thời điểm tôi làm nhà thì anh V, chị T đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Đến ngày 26/4/2017 thì anh Hó cùng cán bộ xã Nghĩa Thắng đến yêu cầu ngưng làm nhà, lúc này anh L ngưng làm nhà và để nguyên hiện trạng cho đến nay.

Anh V, chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) ngày 04/12/2015 giữa anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T với anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H đối với diện tích là 500m^2 tọa lạc tại Thôn Quảng Bình, xã Nghĩa Thắng, huyện Đắk R'Lấ, tỉnh Đắk N là vô hiệu thì anh L, chị H đồng ý và tự nguyện tháo dở căn nhà trên đất để trả lại đất cho anh V, chị T. Nhưng với điều kiện là anh V, chị T phải bồi thường tổng số tiền là 60.000.000đồng, còn anh V, chị T bồi thường số tiền 50.000.000đồng thì không đồng ý. Tuy nhiên tại phiên tòa anh L, chị H không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) ngày 04/12/2015 giữa anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T với anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H, do đó yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Quá trình giải quyết vụ và tại phiên tòa anh Võ Văn Hó và chị Hồ Thị La trình bày*: Anh Hó và chị La thừa nhận là năm 2013 có cho vợ chồng anh V, chị La diện tích đất là 500m^2, có tứ cận: Phía Đông Nam giáp đất nhà của ông Nguyễn Thành H là 50m; phía Tây Bắc giáp đất nhà của anh Lê Tất Phá là 50m; phía Tây Nam giáp đường Liên xã là 10m; phía Đông Bắc giáp phần đất của anh Hó đang sử dụng, (diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 887644, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 13 đứng tên anh Hó và chị La), tọa lạc tại Thôn Quảng Bình, xã Nghĩa Thắng, huyện Đắk R'Lấ, tỉnh Đắk N. Khi cho thì không có giấy tờ gì, chỉ cho bằng miệng. Mục đích cho đất là để anh V, chị T làm nhà ở chứ không được bán. Anh V, chị T bán phần đất này cho anh L, chị H thời gian nào thì anh Hóa, chị Lan không biết và anh Linh, chị Hồng đổ đất tôn nền khi nào thì anh H, chị L cũng không biết. Đến khoảng tháng 4 năm 2017 thì anh L, chị H làm nhà trên đất tôi (Hó) có hỏi thì được biết là anh L đã mua của anh V nên anh Hó có báo UBND xã Nghĩa Thắng đến làm việc và yêu cầu anh L ngưng làm nhà, anh L đã chấp hành và để nguyên hiện trạng căn nhà cho đến nay.

Nay quan điểm của anh Hó, chị Lan là vẫn cho đất để cho anh V, chị T làm nhà ở. Còn việc liên quan đến tranh chấp thì anh Hó, chị La đều không có ý kiến hoặc yêu cầu gì.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2017 xác định diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại Thôn Quảng Bình, xã Nghĩa Thắng, huyện Đắk R'Lấ, tỉnh Đắk N như sau:

Diện tích đất tranh chấp là một phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 887644, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 13 đứng tên anh Hó và chị La.

Đo theo hiện trạng diện tích đất là 500m^2, có tứ cận: Phía Đông Nam giáp đất nhà của ông Nguyễn Thành H là 50m; phía Tây Bắc giáp đất nhà của anh Lê Tất Phá là 50m; phía Tây Nam giáp đường Liên xã là 10m (đã trừ lộ giới hành lang an toàn giao thông đường); phía Đông Bắc giáp phần đất của anh Hó đang sử dụng, tọa lạc tại Thôn Quảng Bình, xã Nghĩa Thắng, huyện Đắk R'Lấ, tỉnh Đắk N.

Tài sản gắn liền trên đất: Có 01 căn nhà tạm trên đất, diện tích 79,5m^2 (chiều dài căn nhà 15,9m, chiều rộng căn nhà là 5m), kết cấu: khung sắt, mái lợp tôn, vách thưng tôn vách dưới bỏ trống cách nền đất 1,2m, nền đất. Đất đổ tôn nền anh L đổ được 1300m^3 đất.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đã thống nhất được với nhau về giá trị đất đổ tôn nền là 20.000.000đồng. Đối với diện tích đất và căn nhà trên đất thì đều đề nghị Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam định giá tài sản theo giá trị thị trường.

Tại chứng thư thẩm định giá tài sản của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam ngày 16/8/2017 định giá.

Quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại Thôn Quảng Bình, xã Nghĩa Thắng, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông có giá trị diện tích là 500m^2 x 586.700đồng/01m^2 = 293.350.000đồng.

Căn nhà trên đất: 79,5m^2 x 80% x 0,989 x 350.000đồng/01 m^2 = 22.015.140đồng (làm tròn 22.015.000đồng).

Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk R'lấp tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Phát biểu về nội dung vụ án: Về hình thức giấy sang nhượng đất ngày 04/12/2015 không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai. Về chủ thể thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Quốc Việt và bà Bùi Thị Thanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm Điều 168 Luật đất đai. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2015 giữa ông V, bà T và ông L, bà H là vi phạm pháp luật nên hợp đồng này vô hiệu theo Điều 127 của Bộ luật dân sự. Do đó, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2015 nhưng các bên không thoả thuận được việc giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng.

Xét thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu vì nguyên đơn đã chuyển nhượng khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bị đơn không tìm hiểu về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng. Do đó, các bên đều phải chịu trách nhiệm như nhau về thiệt hại xảy ra.

Do đó, áp dụng Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124, Điều 127 của Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên xử: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2015 giữa ông Nguyễn Quốc V, bà Bùi Thị T và ông Lê Trường L, bà Hoàng Thị H vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Quốc V là nguyên đơn trong vụ án vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt anh V.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngày 04/12/2015 anh V, chị T có chuyển nhượng cho anh L, chị H diện tích đất 500m^2 (diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 887644, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 13 đứng tên anh Hó và chị La), tọa lạc tại Thôn Quảng Bình, xã Nghĩa Thắng, huyện Đắk R'Lấ, tỉnh Đắk N, hai bên có viết giấy sang nhượng đất, do không làm được thủ tục sang tên nên anh V, chị T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) ngày 04/12/2015 giữa anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T với anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H; bị đơn là anh L, chị H cùng trú tại thôn Quảng Chánh, xã Nghĩa Thắng, huyện Đắk R'Lấ, tỉnh Đắk N. Do vậy xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"* và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Đắk R'L, tỉnh Đắk N quy định tại khoản 3 Điều 26, điển a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T, Hội đồng xét xử nhận định:

3.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất viết tay) ngày 04/12/2015 giữa anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T với anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H, theo đó anh V, chị T chuyển nhượng cho anh L, chị H diện tích đất là 500m^2, có tứ cận: Phía Đông Nam giáp đất nhà của ông Nguyễn Thành H là 50m; phía Tây Bắc giáp đất nhà của anh Lê Tất Phá là 50m; phía Tây Nam giáp đường Liên xã là 10m; phía Đông Bắc giáp phần đất của anh Hó đang sử dụng, (diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 887644, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 13 đứng tên anh Hó và chị La), tọa lạc tại Thôn Quảng Bình, xã Nghĩa Thắng, huyện Đắk R'Lấ, tỉnh Đắk N. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất

không bị kê biên. Tuy nhiên giấy sang nhượng đất viết tay ngày 04/12/2015 không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận, chủ thể đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là anh Võ Văn Hó và chị Hồ Thị La, mặc dù anh Hó, chị La thừa nhận là có cho đất cho anh V, chị T năm 2013 nhưng chỉ cho bằng miệng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên theo quy định của pháp luật. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất viết tay) ngày 04/12/2015 giữa anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T với anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các quy định khoản 2 Điều 124, Điều 127 của Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 cả về hình thức và nội dung của hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đều thống thất là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất viết tay) ngày 04/12/2015. Do vậy chấp nhận yêu cầu của anh V, chị T hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất viết tay) ngày 04/12/2015 giữa anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T với anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H là vô hiệu. Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, bên có lỗi thì phải bồi thường thiệt hại

3.2. Về bồi thường thiệt hại các đương sự không thống nhất được do đó yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất viết tay) ngày 04/12/2015 giữa anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T với anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H là vô hiệu nên bên nào có lỗi thì phải bồi thường thiệt hại.

3.3. Anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T với anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H không thực hiện đúng các quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai về hình thức, nội dung và trình tự, thủ tục ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cùng có lỗi. Chị T, anh V có lỗi trong việc chuyển nhượng đất, mặc dù có đất nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu của anh V và chị T nhưng hiện nay vẫn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là anh Hó, chị La và không thực hiện đúng cam kết làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh L, chị H. Anh L, chị H cũng có lỗi trong việc nhận chuyển nhượng đất khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất không tìm hiểu rõ ràng thông tin, nguồn gốc đất. Xét về lỗi thì chị T, anh V có lỗi nhiều hơn anh L, chị H, nên có cơ sở để xác định chị Th, anh V phải chịu 60% lỗi, anh L, chị H phải chịu 40% lỗi trong vụ án này.

3.4. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2017 xác định diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại Thôn Quảng Bình, xã Nghĩa Thắng, huyện Đắk R'Lấ, tỉnh Đắk N như sau:

3.5. Diện tích đất tranh chấp là một phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 887644, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 13 đứng tên anh Hó và chị La. Đo theo hiện trạng diện tích đất là 500m^2, có tứ cận: Phía Đông Nam giáp đất nhà của ông Nguyễn Thành H là 50m; phía Tây Bắc giáp đất nhà của anh Lê Tấn Phá là 50m; phía Tây Nam giáp đường Liên xã là 10m (đã trừ lộ giới hành lang an toàn giao

thông đường); phía Đông Bắc giáp phần đất của anh Hó đang sử dụng, tọa lạc tại Thôn Quảng Bình, xã Nghĩa Thắng, huyện Đắk R'Lấ, tỉnh Đắk N.

3.6. Tài sản gắn liền trên đất: Có 01 căn nhà tạm, diện tích 79,5m^2 (chiều dài căn nhà 15,9m, chiều rộng căn nhà là 5m), kết cấu: khung sắt, mái lợp tôn, vách thưng tôn vách dưới bỏ trống cách nền đất 1,2m, nền đất. Đất đổ tôn nền anh Linh đổ được 1300m^3 đất.

3.7. Biên bản thỏa thuận ngày 08/8/2017 anh V, chị T và vợ chồng anh L chị H thống nhất chi phí cho việc đổ đất tôn nền là 20.000.000đồng.

[6]. Tại chứng thư thẩm định giá tài sản của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam ngày 16/8/2017 định giá: Quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm có giá trị diện tích là 500m^2 x 586.700đồng/01m^2 = 293.350.000đồng; căn nhà trên đất: 79,5m^2 x 80% x 0,989 x 350.000đồng/01 m^2 = 22.015.140đồng (làm tròn 22.015.000đồng). Tổng giá trị quyền sử dụng đất và căn nhà là 315.365.000đồng + 20.000.000đồng (tiền đổ đất tôn nền) = 335.365.000đồng.

3.8. Giá trị tại thời điểm các bên chuyển nhượng diện tích 500m^2 đất có giá trị là 100.000.0000đồng, chị T, anh V đã nhận 10.000.000đồng tương đương 50m^2 đất. Tại thời điểm định giá 586.700đồng/01m^2 x 50m^2 = 29.335.000đồng là giá trị chênh lệch, như vậy chị T, anh V vi phạm lỗi 60% nên phải trả cho anh L, chị H giá trị chênh lệch 29.335.000đồng x 50m^2 x 60% = 17.601.000đồng.

[4]. Căn nhà anh L, chị H làm trên đất chưa sang tên, chưa có giấy phép xây dựng, do đó buộc anh L, chị H phải tháo dở, di dời 01 căn nhà tạm, diện tích 79,5m^2 (chiều dài căn nhà 15,9m, chiều rộng căn nhà là 5m), kết cấu: khung sắt, mái lợp tôn, vách thưng tôn vách dưới bỏ trống cách nền đất 1,2m, nền đất.

[5]. Buộc anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T phải trả cho anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H số tiền là 47.601.000đồng (trong đó 10.000.000đ tiền cọc, 17.601.000đồng tiền giá trị chênh lệch và 20.000.000đồng tiền đổ đất tôn nền).

[6]. Về chi phí: Xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.145.000đồng anh V, chị T phải chịu, được khấu trừ số tiền đã nộp.

[7]. Về án phí: Anh V, chị T phải chịu án phí trên số tiền 47.601.000đồng x 5% = 2.380.050đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124, Điều 127, khoản 2 Điều 137, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1**.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T đối với anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H.

- Buộc anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T phải trả cho anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H số tiền là 47.601.000đồng.

Kể từ ngày anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Buộc anh Lê Trường L và chị Hoàng Thị H phải phải tháo dở, di dời 01 căn nhà tạm, diện tích 79,5m^2 (chiều dài căn nhà 15,9m, chiều rộng căn nhà là 5m), kết cấu: khung sắt, mái lợp tôn, vách thưng tôn vách dưới bỏ trống cách nền đất 1,2m, nền đất và phải trả cho anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T diện tích đất 500m^2, có tứ cận: Phía Đông Nam giáp đất nhà của ông Nguyễn Thành H là 50m; phía Tây Bắc giáp đất nhà của anh Lê Tấn Phá là 50m; phía Tây Nam giáp đường Liên xã là 10m (đã trừ lộ giới hành lang an toàn giao thông đường); phía Đông Bắc giáp phần đất của anh Hó đang sử dụng, tọa lạc tại Thôn Quảng Bình, xã Nghĩa Thắng, huyện Đắk R'Lấ, tỉnh Đắk N.

2. Về chi phí: Căn cứ Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Buộc anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T phải chịu 7.145.000đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp tại Tòa án.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Buộc anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T phải chịu 2.380.050đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004692 ngày 31/5/2017; anh Nguyễn Quốc V và chị Bùi Thị T phải tiếp tục nộp 2.080.050đồng tại chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk R'Lấ, tỉnh Đắk N.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày truyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7a 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".

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

(đã ký)

Đoàn Công Tài

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện Đắk R'Lấp;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.