TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THUẬN AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:02/2022/DS-ST
Ngày:13-01-2022
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Võ Thị Thu Thủy

Bà Nguyễn Hồng Chiến

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Thái Thị Yến – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 214/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn B, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 31/14 khu phố Đ, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Trương Văn B là: Ông Võ Quang T3, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 269, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 31/14 khu phố Đ, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Đình L là: Ông Phạm Trung H, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 4386/3 đường N, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ngô Thị G, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 31/14 khu phố Đ, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị G là: Ông Phạm Trung H, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 4386/3 đường N, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Ông Trương Văn T1, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 11/14 khu phố Đ, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Trương Văn T, sinh năm 1953, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.4. Bà Trần Thị Thu L1, sinh năm 1970, vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Trú cùng địa chỉ: Số 31/14 khu phố Đông, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Quang T3 trình bày:

Ông Trương Văn B là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 626, tờ bản đồ số 101, diện tích 197m^2 đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 907143, số vào sổ CS 03899, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/10/2015. Năm 2018 ông Trương Văn B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L phần đất diện tích 70m^2 nằm trong tổng diện tích 197m^2 đất tọa lạc tại khu phố Đ, việc chuyển nhượng bằng giấy tay nhưng khi giao nhận tiền các bên có lập vi bằng số 496/2018/VB-TPL. Khi chuyển nhượng đất, ông L có sử dụng lối đi chung với ông Trương Văn T1 (anh ông B). Khi ông L xây dựng nhà gần xong thì ông T1 không đồng ý cho ông L sử dụng lối đi cùng ông T1. Vì vậy ông B có chừa cho ông L lối đi có diện tích 18m^2 (ngang 01m dài 18 m) cập bên hông nhà ông B. Do ông L có nhu cầu sử dụng lối đi rộng hơn nên ông L đề xuất chuyển nhượng thêm 01m ngang dài 18m liền kề với lối đi ông B dành cho ông L đi lại và ông B cũng sử dụng chung lối đi này, việc chuyển nhượng 18m^2 cũng được lập bằng giấy tay, ông L đã thanh toán cho ông B đủ tiền, hai bên có cam kết "Nếu sau này bên gia đình ông L có bán đất cho ai thì hai bên thỏa thuận lại. Bên tôi sẽ quyết định". Quá trình sử dụng xảy ra mâu thuẫn giữa gia đình ông L và gia đình ông B nên ông L không cho ông B sử dụng chung. Vì vậy, ông Trương Văn B khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đình L trả lại diện tích đất 18m^2 (ngang 01m dài 18m) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Văn B.

Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Trung H trình bày:

Ông Nguyễn Đình L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn B về việc buộc ông L trả lại diện tích 18m^2 mà ông B đã chừa cho ông L sử dụng làm lối đi khi ông L nhận chuyển nhượng diện tích 70m^2 của ông B. Ông B chuyển nhượng đất cho ông L, ông B có thỏa thuận cho ông L sử dụng lối đi phía trước giáp đường là 02m90, phía sau là 02m25 lối đi này đi chung ông Trương Văn T1 nay ông B không thực hiện được thì ông B phải có trách nhiệm chừa lối đi khác cho ông L, do đó diện tích lối đi 18m^2 ông B đang tranh chấp là của ông L.

Ngày 14/01/2021 bị đơn ông Nguyễn Đình L có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 88m^2 theo văn bản bán đất ngày 01/6/2018, bản thỏa thuận bán đất ngày 16/3/2020 giữa ông Nguyễn Đình L và ông Trương Văn B. Yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tách thửa quyền sử dụng đất diện tích 88m^2 cho ông Nguyễn Đình L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1 trình bày:

Ông Trương Văn T1 là anh ruột của ông Trương Văn B. Ông T1 không biết gì về việc ông B bán đất cho ông L. Ông T1 cho rằng có ký tên để xác định liên ranh cho ông B bán đất cho người khác. Riêng chữ ký trên giấy cam kết ngày 28/5/2018 tại phần "xác nhận của" có người ký tên là Trương Văn T1 không phải là của ông T1 và nội dung giấy cam kết chỉ thể hiện sự cam kết của ông B với ông L không liên quan gì đến ông. Hiện nay ông B khởi kiện yêu cầu ông L trả lại phần đất có diện tích khoảng 18m^2 (chiều ngang khoảng 01 m x chiều dài khoảng 18m) thuộc thửa đất số 626, tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại khu phố Đ, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03899, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/10/2015 cho ông Trương Văn B thì ông không có ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông B không liên quan đến nội dung tại giấy cam kết ngày 28/5/2018. Do đó, ông Trương Văn T1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu L1 và ông Trương Văn T trình bày:

Ông Trương Văn T và bà Trần Thị Thu L1 là anh và chị của ông Trương Văn B. Ông T, bà L1 có sinh sống trên phần đất của ông B. Ông T, bà L1 có biết việc ông B chuyển nhượng cho ông L diện tích 88m^2 để làm nhà và lối đi, riêng diện tích 18m^2 liền kề lối đi ông L chuyển nhượng của ông B thì ông B chỉ chừa cho ông L đi mà không chuyển nhượng hay dành riêng cho ông L sử dụng, việc ông L không cho ông B sử dụng là không đúng, ông T bà L1 có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị G là ông Phạm Trung H trình bày: Thống nhất nội dung trình bày của bị đơn và địa diện bị đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn ông Nguyễn Đình L trả lại diện tích đất 18m^2 (ngang 01m dài 18m) để ông B quản lý sử dụng.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời giữ nguyên yêu cầu phản tố, cụ thể: yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 88m^2 theo giấy cam kết ngày 28/5/2018 văn bản bán đất ngày 01/6/2018, bản thỏa thuận và bán đất ngày 16/3/2020 giữa ông Nguyễn Đình L và ông Trương Văn B. Ngoài ra, bị đơn bổ sung yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn bồi thường 100.000.000đồng, tiền tổn thất tinh thần. Trường hợp không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì yêu cầu ông B có trách nhiệm thanh toán giá trị nhà đất và tài sản trên đất cho ông L số tiền 2.801.998.086 đồng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 68, 93, 94, 95, 96, 97, 196 và Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án xác định đây là vụ án dân sự: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và thụ lý vụ án theo thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diễn biến tại phiên tòa:

- Có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Đình L trả lại phần đất có diện tích 18m^2 thuộc thửa đất số 626, tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại khu phố Đ, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/10/2015 cho ông Trương Văn B.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc ông Trương Văn B phải hoàn trả cho ông Nguyễn Đình L, bà Ngô Thị G tổng số tiền 2.089.748.000đồng.

- Tuyên bố Văn bản bán đất ngày 01/6/2018 có lập vi bằng ngày 01/6/2018 và Bản thoả thuận và bán đất ngày 16/3/2020 giữa ông Trương Văn B và ông Nguyễn Đình L vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Đình L và bà Ngô Thị G phải hoàn trả lại cho ông Trương Văn B diện tích 88m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 626, tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại khu phố Đ, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/10/2015 cho ông Trương Văn B và bàn giao lại toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đối với nguyên đơn về yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần.

- Không chấp nhận số tiền 712.250.086 đồng bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường.

Ngoài ra, Kiểm sát viên không kiến nghị gì thêm.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng:*

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật*: Ngày 20/8/2020, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Nguyễn Đình L trả lại diện tích đất 18m^2 (ngang 01m dài 18m). Ngày 14/01/2021, bị đơn ông Nguyễn Đình L có đơn phản tố yêu cầu Tòa

án công nhận diện tích đất 88m^2 ông L nhận chuyển nhượng của ông B theo giấy cam kết ngày 28/5/2018, văn bản bán đất ngày 01/6/2018. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đây là loại tranh chấp đất đai được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2]. *Về thẩm quyền giải quyết*: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường V, thành phố T và bị đơn ông Nguyễn Đình L có địa chỉ tại phường V, thành phố T. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. *Về yêu cầu nguyên đơn bồi thường tổn thất tinh thần:* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn có văn bản trình bày ý kiến về tổn thất tinh thần. Tuy nhiên tại đơn phản tố ngày 14/01/2021, bị đơn chỉ yêu cầu Tòa án công nhận văn bản bán đất ngày 01/6/2018, công nhận thỏa thuận và bán đất ngày 16/3/2020, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án thụ lý yêu cầu của bị đơn trong phạm vi đơn phản tố. Do đó, yêu cầu tổn thất tinh thần của bị đơn tại phiên tòa ngày hôm nay là vượt quá yêu cầu ban đầu nên không có cơ sở để xem xét. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp về tổn thất tinh thần sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

[1.4]. *Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự*: Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T, ông Trương Văn T1, bà Trần Thị Thu L1 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Xét việc chuyển nhượng và giao nhận tiền giữa ông Trương Văn B và ông Nguyễn Đình L: Các bên thừa nhận ngày 25/5/2018, ngày 16/3/2020 ông Trương Văn B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L diện tích đất 88m^2, ông L đã thanh toán cho ông B số tiền (950.000.000đồng + 306.000.000đồng +26.000.000đồng = 1.282.000.000đồng), lời thừa nhận của các đương sự là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3]. Nội dung tranh chấp:

[3.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại nội dung giấy cam kết ngày 28/5/2018 thể hiện ông Trương Văn B thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L phần đất diện tích 70m^2 là một phần của thửa đất số 626, tờ bản đồ số 101. Ngày 28/5/2018, ngày 16/3/2020 ông B còn lập bản thỏa thuận và bán đất cho ông L có nội dung "*...Nguyên vào ngày 25/5/2018 tôi có bán cho ông Nguyễn Đình L một thửa đất có DT ngang 7m dài 10m phía sau nhà tôi để làm nhà ở. Sau khi ông L tiến hành XD gần đến ngày hoàn thiện thì anh trai tôi là Trương Văn T1 không đồng ý cho ông L đi chung nên tôi phải tạo điều kiện mở 1m đường dài 18m bên hong nhà tôi để ông L làm lối đi vào nhà. Do ông L có nhu cầu mở lối đi rộng hơn nên ông gợi ý mua thêm 1m dài 18 bằng với 1m đất mà tôi đã hỗ trợ cho ông ... và 2m đường đi chung trên gđ tôi chỉ sử dụng làm lối thoát hiểm phòng khi trong nhà có chuyện không mai xảy ra chứ không đi chung...".* Như vậy, nội dung bản thỏa thuận và bán đất ngày 16/3/2020 thể hiện khi ông B chuyển nhượng đất cho

ông L, ông B đã dành cho ông L lối đi 18m^2 ngang 01m dài 18m. Việc thỏa thuận dành lối đi của ông B khi chuyển nhượng đất cho ông L phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 254 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, ông Nguyễn Đình L yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 18m^2 ông B thỏa thuận dành lối đi cho ông L là thuộc quyền quản lý sử dụng riêng của ông L là không có căn cứ; bởi lẽ: Theo quy định khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự "Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Trên thực tế, khi ông B thỏa thuận dành cho ông L 18m^2 làm lối đi thì ông L cũng không đền bù cho ông B. Do đó, ông L cũng không được quyền quản lý sử dụng diện tích 18m^2 này.

[3.2]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 88m^2 cho bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại giấy cam kết ngày 28/5/2018 thể hiện ông Trương Văn B có bán cho ông Nguyễn Đình L phần đất diện tích 70m^2 là một phần của thửa đất số 626, tờ bản đồ số 101. Ngày 01/6/2018 giữa ông B và ông L còn lập văn bản bán đất, nội dung "…*Tôi là Trương Văn B cam kết là có bán (chuyển nhượng) cho ông Nguyễn Đình L 01 (một) nền đất diện tích 70m^2 (trong đó có 40m^2 đất thổ cư…)…"* với giá chuyển nhượng là 950.000.000đồng. Việc giao nhận tiền được ghi nhận thông qua vi bằng số 496/2018/VB-TPL ngày 01/6/2018 tại Văn phòng thừa phát lại Thuận An. Ngoài ra, ngày 16/3/2020 ông B còn lập bản thỏa thuận và bán đất cho ông L có nội dung "*...Do ông L có nhu cầu mở lối đi rộng hơn nên ông gợi ý mua thêm 1m dài 18 bằng với 1m đất mà tôi đã hỗ trợ cho ông để thuận lợi cho việc đi lại của ông L và tôi đã đồng ý bán lại 1m ngang dài 18m cho ông L với giá thỏa thuận là 306.000.000đồng (ba trăm linh sáu triệu)…".* Như vậy, có căn cứ xác định ngày 25/5/2018, ngày 16/3/2020 ông Trương Văn B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L diện tích đất 88m^2, ông L đã thanh toán cho ông B số tiền (950.000.000đồng + 306.000.000đồng +26.000.000đồng = 1.282.000.000đồng). Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự thì việc chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Trương Văn B và ông Nguyễn Đình L đã vi phạm về mặt hình thức. Ngoài ra, tại Công văn số 987/UBND-NC ngày 12/4/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, về việc cung cấp thông tin xác định:"… vị trí khu đất ông Nguyễn Đình L và bà Ngô Thị G sử dụng (lối đi là 18m^2 + 25,5m^2 và xây dựng nhà ở diện tích 66m^2) không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 27/9/2017…". Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đình L yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 88m^2 là không có cơ sở chấp nhận. Do hợp đồng vi phạm về mặc hình thức nên vô hiệu theo quy định tại Điều 119 nên cần tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy cam kết ngày 28/5/2018, văn bản bán đất ngày 01/6/2018 và bản thỏa thuận và bán đất ngày 16/3/2020 giữa ông Trương Văn B và ông Nguyễn Đình L theo Điều 423 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, để giải quyết vụ án được toàn diện khi tuyên hợp đồng vô hiệu cần áp dụng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

[3.3]. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ông Nguyễn Đình L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Văn B thanh toán toàn bộ giá trị bao gồm 88m^2 đất, nhà và tài sản trên đất theo chứng thư & báo cáo do Công ty cổ phần thẩm định giá Thành Đô thực hiện, cụ thể số tiền bị đơn yêu

cầu là 2.801.998.086 đồng: Xét, tại biên bản định giá ngày 25/11/2020 của Hội đồng định giá do Tòa án có quyết định thành lập vào ngày 16/11/2020, bị đơn ông Nguyễn Đình L không đồng ý với giá đất mà Hội đồng định giá đã định. Ngày 19/5/2021 bị đơn ông Nguyễn Đình L có đơn yêu cầu định giá lại đồng thời chỉ định tổ chức thẩm định giá là Công ty cổ phần thẩm định giá Thành Đô. Ngày 21/10/2021 Tòa án tiến hành làm việc đại diện nguyên đơn, tại buổi làm việc đại diện nguyên đơn thống nhất đơn vị thẩm định giá do bị đơn đề nghị và không đề nghị tổ chức hay Công ty thẩm định giá nào. Ngày 29/10/2021 Tòa án có Quyết định trưng cầu thẩm định giá tài sản đối với Công ty cổ phần định giá Thành Đô. Sau khi có kết quả, đại diện nguyên đơn không đồng ý với kết quả theo chứng thư & báo cáo của Công ty cổ phần thẩm định giá Thành Đô. Tuy nhiên, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn không đề nghị định giá lại. Do đó, có cơ sở để Hội đồng xét xử áp dụng kết quả chứng thư & báo cáo của Công ty cổ phần thẩm định giá Thành Đô để giải quyết vụ án, cụ thể: Toàn bộ giá trị tài sản là 2.256.000.000đồng (trong đó giá trị 70m^2 đất là 1.879.813.751 đồng (1), nhà và sân bê tông giá 375.732.000đồng (2)).

[3.4]. Xét, diện tích 18m^2 lối đi ông L nhận chuyển nhượng ngày 16/3/2020 với giá thỏa thuận 306.000.000đồng (ba trăm lẻ sáu triệu đồng), do chứng thư không thể hiện giá cho diên tích đất này và ông L yêu cầu được tính theo giá quyền sử dụng đất nằm ngoài lộ giới. Tuy nhiên, theo biên bản định giá ngày 25/11/2020 giá đất nông nghiệp 14.500.000đồng/1m^2. Như vậy, việc bị đơn yêu cầu được tính giá 18m^2 theo mức giá quyền sử dụng đất nằm ngoài lộ giới theo chứng thư và báo cáo của Công ty cổ phần thẩm định giá Thành Đô với giá 30.333.227 đồng/1m^2 là không phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng giá đất theo biên bản định giá ngày 25/11/2020 để xem xét giải quyết, cụ thể: 18m^2 x 14.500.000 đồng/1m^2 = 261.000.000đồng (3).

Như vậy, tổng giá trị 88m^2 ông Nguyễn Đình L yêu cầu là 1.879.813.751 đồng (1) + 261.000.000đồng (3) = 2.140.813.751 đồng (Hai tỷ một trăm bốn mươi triệu tám trăm mười ba nghìn bảy trăm năm mươi mốt đồng).

[3.5]. Đối với các công trình di dời: Căn cứ biên bản định giá ngày 25/11/2020 thể hiện chi phí di dời: 01 (một) đồng hồ nước 230.000đồng, đồng hồ điện 1.755.000đồng, cổng sắt 624.220đồng. Tổng cộng chi phí di dời cho 03 công trình trên là 2.609.220đồng (4).

Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Như đã phân tích trên, ông L nhận chuyển nhượng đất khi biết đất không đủ điều kiện tách thửa nhưng vẫn nhận chuyển nhượng và ông B chuyển nhượng khi không đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn B và ông Nguyễn Đình L là vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức và nội dung và lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là như nhau. Do đó sẽ tính trượt giá để chia đều cho cả hai, cụ thể: Tổng giá trị 88m^2 đất tại thời điểm xét xử là 2.140.813.751 đồng – giá trị thực tế ông L đã thanh toán (950.000.000đồng + 306.000.000đồng + 26.000.000 đồng) : 2 = 429.406.875 đồng. Như vậy, ông Trương Văn B có nghĩa vụ thanh toán giá đất cho ông Nguyễn Đình L 1.282.000.000 + 429.406.875 đồng (chênh lệch) + 375.732.000đồng (2) (nhà và sân bê tông giá) = 2.087.138.875 đồng (hai tỷ không trăm tám mươi bảy triệu một trăm ba mươi tám nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng). Do ông L di dời các công trình nên ông B chịu thêm chi phí di dời theo mục [3.5] là 2.609.220 đồng. Tổng cộng 2.089.748.095 đồng (làm tròn 2.089.748.000đồng). Ông

Trương Văn B được quyền quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất 88m^2 cùng toàn bộ tài sản trên đất do ông Nguyễn Đình L xây dựng. Ngoài ra, ông Trương Văn B tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 18m^2 trước đây ông B đã hỗ trợ để ông L sử dụng làm lối đi.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4]. Tại tòa, quan điểm phát biểu nội dung vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí, cụ thể: 18m^2 x 14.500.000đồng/m^2 = 261.000.000đồng x 5% : 100 = 13.050.000đồng. Do yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn còn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận 2.801.998.086 đồng - 2.089.748.000đồng = 712.250.086 đồng tương đương án phí 32.490.000 đồng. Đối với yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần thuộc trường hợp miễn án phí.

Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 2.089.748.000đồng đồng mà nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn tương đương án phí là 73.794.960 đồng.

[6]. Chi phí tố tụng:

Về chi phí đo đạc: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc là 910.652 đồng.

Về chi phí định giá: Tổng chi phí định giá là 16.400.000đồng. Do hội đồng xét xử sử dụng cả hai kết quả định giá để làm cơ sở giải quyết vụ án. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần và xác định lỗi như nhau nên chi phí định giá được chia làm 2, cụ thể, 16.400.000 đồng : 2 = 8.200.000 đồng. Như vậy, ông Nguyễn Đình L phải chịu chi phí đo đạc và định giá là 9.110.652 đồng, ông L đã nộp xong.

Ông Trương Văn B phải nộp thêm số tiền 4.889.348 đồng để thanh toán lại cho ông Nguyễn Đình L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, các Điều 147, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 119; Điều 131; khoản 1, 3 Điều 254; Điều 423, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn B về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn Đình L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị G.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị G có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Văn B diện tích 18m^2 thuộc thửa đất số 626, tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại khu phố Đông, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/10/2015 cho ông Trương Văn B.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đối với nguyên đơn về yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đình L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với nguyên đơn ông Trương Văn B.

Tuyên giấy cam kết ngày 28/5/2018, văn bản bán đất ngày 01/6/2018 và bản thỏa thuận và bán đất ngày 16/3/2020 giữa ông Trương Văn B và ông Nguyễn Đình L là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đình L, bà Ngô Thị G có trách nhiệm trả lại diện tích 88m^2 đất tọa lạc tại khu phố Đông, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, thuộc thửa đất số 626, tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại khu phố Đông, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/10/2015 cho ông Trương Văn B (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc ông Trương Văn B có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Đình L, bà Ngô Thị G số tiền 2.089.748.000đồng (hai tỷ không trăm tám mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Sau khi ông B thanh toán xong toàn bộ giá trị cho ông Nguyễn Đình L và bà Ngô Thị G. Ông Trương Văn B được quyền quản lý sử dụng diện tích 88m^2 đất cùng toàn bộ công trình có trên đất, gồm; sân bê tông diện tích 18,2m^2; nhà 01 tầng kết cấu khung bê tông cốt thép tường gạch có tô 2 bên, mái tôn có trần, gác bằng gỗ, nền gạch men diện tích sử dụng 42,7m^2; gác gỗ diện tích 42,7m^2; sân gạch men + mái tôn diện tích 25,5m^2, cổng sắt có chiều cao 2,3m dài 2,3m; 01 (một) đồng hồ nước; 01 (một) đồng hồ điện; sân bê tông diện tích 25,5m^2.

4. Không chấp nhận số tiền 712.250.086 đồng (bảy trăm mười hai nghìn hai trăm năm mươi nghìn không trăm tám mươi sáu đồng) ông Nguyễn Đình L yêu cầu ông Trương Văn B bồi thường.

Ông Nguyễn Đình L, bà Ngô Thị G được lưu cư trong thời gian 03 (ba) tháng kể từ ngày ông Trương Văn B thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì

người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trương Văn B phải nộp số tiền 73.794.960 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.650.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0047414 ngày 08/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An, ông Trương Văn B còn phải nộp tiếp số tiền 66.144.960 đồng.

Ông Nguyễn Đình L phải nộp số tiền 45.840.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0053608 ngày 26/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An, ông Nguyễn Đình L còn phải nộp tiếp số tiền 44.940.000 đồng.

6. Chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Đình L phải chịu chi phí đo đạc, định giá là 9.110.652 đồng, ông L đã nộp xong.

Ông Trương Văn B phải chịu số tiền 8.200.000 đồng, ông B đã nộp 3.310.652 đồng. Vì vậy ông Trương Văn B phải nộp thêm số tiền 4.889.348 đồng để thanh toán lại cho ông Nguyễn Đình L.

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 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.

7. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai./.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. Thuận An;
- CCTHADS Tp. Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Võ Thị Thu Thảo