

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **14/2022/DS-ST**

Ngày: 27-4-2022

V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Huệ**.

Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Trần Thị Kim Tân**

2. Ông **Lữ Quốc Toàn**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đỗ Văn Thiêm** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc tham gia phiên tòa:
Bà **Phạm Thị Lý** - Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 4 năm 2022, tại Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2020/TLST- DS ngày 11 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Bé B**, sinh năm 1981

Địa chỉ: 551/313 Lê Văn K, phường H, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Công A**, sinh năm 1953 và bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp V, xã C, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Anh **Nguyễn Công D**, sinh năm 1982 (văn bản ủy quyền ngày 03/3/2020)

Địa chỉ: Ấp C 1, xã C, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Nguyễn Công D**, sinh năm 1982

2. Chị **Phạm Thị Ngọc M**, sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp C1, xã C, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

(Chị Mai ủy quyền cho anh D tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 03/3/2020)

3. Anh **Phạm Văn B1**, sinh năm 1970

Địa chỉ: 551/313 Lê Văn K, phường H, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh
(Anh B1 ủy quyền cho chị Phạm Bé B tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 16/3/2021).

4. Anh **Nguyễn Công Phú Q**, sinh năm 1978

Địa chỉ: xã R, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông

5. Anh **Nguyễn Công T**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp V, xã C, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

6. Chị **Nguyễn Thị Xuân H**, sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp V, xã C, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

7. Chị **Nguyễn Thị Kiều D**, sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp C 1, xã C, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

(Chị B, anh D có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Bé B trình bày:***

Ngày 02/4/2005, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công Â và bà Nguyễn Thị S diện tích đất khoảng 495 m² (dài 45m, ngang 11m), thuộc thửa 248, tờ bản đồ số 08 ấp V, xã C với giá 55.000.000đ (*năm mươi lăm triệu đồng*). Có tứ cận đông giáp bà Nguyễn Thị H, tây giáp bà Bùi Thị C, nam giáp ông Nguyễn Công Â, bắc giáp bà Nguyễn Thị Quỳnh G. Sau khi viết giấy tay sang đất thì hai bên đã giao tiền và bàn giao đất vào ngày 04/4/2005.

Đến năm 2009, ông Â có tách cho bà một sổ riêng với diện tích là 80m² đất thổ cư, diện tích đất còn lại do không đủ điều kiện tách thửa nên chưa tách riêng được, vẫn nằm trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Â, bà S. Hiện nay, diện tích đất đó đã được ông Â sang tên lại cho con trai là anh Nguyễn Công D.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu ông Â và bà S tiếp tục thực hiện giấy sang nhượng đất ngày 02/5/2005 đối với diện tích đất 415 m² thuộc thửa 248 (thửa mới là 40) tờ bản đồ số 08 (mới là 17) xã C, huyện Xuân Lộc. Tại phiên tòa, bà B yêu cầu nếu diện tích đất không đủ để tách thửa theo quy định của pháp luật thì bà đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà đối với diện tích 415 m² thuộc thửa 248 (thửa mới là 40) tờ bản đồ số 08 (mới là 17) xã C, huyện Xuân Lộc giữa vợ chồng bà với ông Â, bà S là vô hiệu và đề nghị phía bị đơn thanh toán lại cho bà số tiền tương đương với diện tích đất còn lại.

Đối với diện tích đất theo ranh bản đồ địa chính có chênh lệch so với bản đồ hiện trạng có sự khác nhau thì bà không có ý kiến gì.

Đối với chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà

yêu cầu ai thua người đó chịu. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác

***Đại diện theo ủy quyền của bị đơn (anh Nguyễn Công D) trình bày:**
Vào năm 2005, Ông Â, bà S có chuyển nhượng cho bà B khoảng 495 m² (dài 45m, ngang 11m), thuộc thửa 248, tờ bản đồ số 08 ấp V, xã C với giá 55.000.000đ (năm mươi lăm triệu đồng). Có tứ cận đông giáp bà Nguyễn Thị H, tây giáp bà Bùi Thị C, nam giáp ông Nguyễn Công Â, bắc giáp bà Nguyễn Thị Quỳnh G. Sau khi viết giấy tay sang đất thì hai bên đã giao tiền và bàn giao đất vào ngày 04/4/2005. Do diện tích bà B mua là đất nông nghiệp, không đủ điều kiện để tách thửa do đó hai bên đã thỏa thuận lại là chuyển nhượng cho bà B 80m² đất thổ cư thay vì 495m² đất nông nghiệp. Ông Â đã giao sổ đỏ cho vợ chồng bà B đi tách sổ riêng. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất. Do đó bị đơn không đồng ý yêu cầu của bà B.

*** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là các anh (chị):** Nguyễn Công D, Phạm Thị Ngọc M, Nguyễn Công Phú Q, Nguyễn Công T, Nguyễn Thị Xuân H, Nguyễn Thị Kiều D trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn về quá trình chuyển nhượng đất với vợ chồng bà Phạm Bé B và không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này, xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*** Ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa:**

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: bà B khởi kiện ông Â và bà S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên quan hệ pháp luật được xác định 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.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất các bên chuyển nhượng tại xã C, huyện Xuân Lộc tỉnh Đồng Nai, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách tố tụng của đương sự trong vụ án:
Bà Phạm Bé B khởi kiện bà S và ông Â nên Tòa án xác định bà B là nguyên đơn, bà S và ông Â là bị đơn theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của anh Nguyễn Công D, Phạm Thị Ngọc M, Phạm Văn B1, Nguyễn Công Phú Q, Nguyễn Công T, Nguyễn Thị Xuân H, Nguyễn Thị Kiều D nên đưa Nguyễn Công D, Phạm Thị Ngọc M, Phạm Văn B1, Nguyễn Công Phú Q, Nguyễn Công T, Nguyễn Thị Xuân H, Nguyễn Thị Kiều D vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Chị Phạm Thị Ngọc M, Nguyễn Công Phú Q, Nguyễn Công T, Nguyễn Thị Xuân H, Nguyễn Thị Kiều D có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5] Xét yêu cầu của các đương sự:

[5.1] Bà Phạm Bé B, ông Nguyễn Công Á và bà Nguyễn Thị S đều thừa nhận có việc chuyển nhượng diện tích đất khoảng 495 m² (dài 15m, ngang 11 m) thuộc một phần thửa đất 248, tờ bản đồ 08 thuộc ấp V, xã C, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai với giá 55.000.000 đồng (*năm mươi lăm triệu đồng*) theo giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2005. Do diện tích đất không đủ tách thửa nên bà B đã tách trước 80m² đất thổ cư thành một sổ riêng, phần còn lại là 415m² vẫn nằm trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của gia đình ông Á. Gia đình ông Á không thừa nhận vì cho rằng 495 m² chuyển nhượng cho bà B là đất nông nghiệp, do không tách thửa được nên bà B mới đồng ý thay đất nông nghiệp để lấy 80m² đất thổ cư, việc chuyển nhượng này coi như hoàn tất. Không ai có ý kiến gì về phần 80m² đất thổ cư mà bà B đã tách ra nên không xem xét giải quyết.

Trong giấy sang đất ngày 02/4/2005 không thể hiện được diện tích 495m² đất này có Bao gồm 80m² đất thổ cư hay không, các đương sự không có chứng cứ chứng minh việc này. Theo sơ đồ thửa đất ngày 06/3/2009 có xác nhận của ông Nguyễn Công Á thì diện tích 495m² chuyển nhượng cho bà Phạm Bé B bao gồm 80m² thổ cư đồng thời theo Công văn số 8217/UBND - NL ngày 09/10/2020 của UBND huyện Xuân Lộc trả lời về điều kiện tách thửa, cụ thể: “ Việc đề nghị chia tách thửa thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 8 xã C, diện tích thửa đất sau khi chia tách khoảng 495m² (trong đó có 80m² đất ở, còn lại là đất nông nghiệp) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với loại đất nông nghiệp được quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 4 Quyết định số 49/2008/QĐ - UBND ngày 19/8/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai”. Do đó, lời trình bày của bà Phạm Bé B là có cơ sở.

Tại phiên tòa, bà Phạm Bé B trình bày diện tích đất còn lại không đủ điều kiện tách thửa nên bà yêu cầu tuyên vô hiệu một phần giấy sang nhượng đất ngày 02/5/2005 và đề nghị ông Á, bà S thanh toán lại cho vợ chồng bà số tiền chênh lệch theo giá trị đất hiện nay là phù hợp.

[5.2] Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự 2005 thì “... *khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được*”. Theo lời trình bày của các đương sự, thì các bên đều

biết diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa, do đó lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên và mức độ lỗi là ngang nhau.

Theo hướng dẫn tại điểm 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Điều 137 của Bộ luật Dân sự thì khi tuyên bố hợp vô hiệu các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Do đó, buộc ông Â, bà S có nghĩa vụ hoàn lại cho vợ chồng bà B, ông B1 số tiền 30.000.000 đ (*B mười triệu đồng*) tương đương với 6m ngang đất tại thời điểm năm 2005. Hiện tại phần đất này có trị giá là: 1.451.800.000 đồng , như vậy giá trị chênh lệch giữa hai thời điểm là: $(1.451.800.000 - 30.000.000) = 1.421.800.000$ đồng. Do lỗi của các bên là ngang nhau nên ông Â, bà S phải bồi thường cho bà B, ông B1 1/2 giá trị đất chênh lệch là: $1.421.800.000 : 2 = 710.900.000$ đồng. 1/2 giá trị đất chênh lệch còn lại ông B1, bà B phải tự chịu.

[6] Về các chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của bà B được chấp nhận toàn bộ nên ông Â, bà S phải có trách nhiệm thanh toán lại số tiền đo đạc 654.000 (*sáu trăm năm mươi bốn ngàn đồng*), tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (*hai triệu đồng*), định giá tài sản 17.900.000đ (*mười bảy triệu chín trăm ngàn đồng*); tổng số tiền là 20.554.000 đ (*hai mươi triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn đồng*).

[7] Về án phí: Ông Nguyễn Công Â, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1958, là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Ý kiến của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 26, 35, 39, 68, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 127, 137, 411 BLDS năm 2005; Điều 106 Luật đất đai 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Bn thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Bé B:

Tuyên bố giấy sang đất lập ngày 02/4/2005 giữa ông Nguyễn Công Â, bà Nguyễn Thị S và vợ chồng anh Phạm Văn B1, chị Phạm Bé B vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được.

Buộc ông Nguyễn Công Â, bà Nguyễn Thị S bồi thường cho bà Phạm Bé B số tiền là 710.900.000đ (*bảy trăm mười triệu chín trăm ngàn đồng*).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Â, bà S phải có trách nhiệm hoàn lại cho bà Phạm Bé B số tiền 20.554.000 đ (hai mươi triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Do ông Â, bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Phạm Bé B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (B trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009050 ngày 11 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- THA huyện Xuân Lộc;
- VKSND huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Ấn văn.

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

Nguyễn Thị Huệ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hà

Nguyễn Văn Hiếu

Nguyễn Thị Huệ