

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 29/2023/DS – ST

Ngày: 27/7/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
Mua bán tài sản*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH-TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Nguyễn Thành Vui

2. Bà: Trần Xuân Đạm

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Kỳ – Kiểm sát viên

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Anh Hùng - Thư ký tòa
án nhân dân huyện Lộc Ninh.

Ngày 27 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh -
tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2023/TLST – DS
ngày 08 tháng 5 năm 2023 về vụ án “ *Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*”
theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/TLST- DS ngày 11 tháng 7 năm
2023 và quyết định hoãn phiên tòa số: 41/QĐST – DS ngày 26 tháng 7 năm 2023
giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng, sinh năm: 1952

Địa chỉ ấp 10, xã Mỹ Thành Nam, huyện Cai Lậy, Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền của bà Hồng: bà Dương Thanh Hương, sinh năm:
1977

Địa chỉ: tổ 3, KP Phú Bình, phường An Lộc, TX Bình Long, Bình Phước

2. *Bị đơn:*

2.1 Bà Nguyễn Thị Hương, sinh năm: 1987

2.2 Ông Đào Ngọc Lượng, sinh năm: 1980

Địa chỉ: ấp cây Chặt, xã Lộc Tấn, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước
(bà Hương, bà Hương có mặt, ông Lượng vắng mặt)

NHẬN THẤY:

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Hồng là chủ hộ đăng ký kinh doanh mua bán cám, bà Hương là người trực tiếp bán cám cho vợ chồng bà Hương, loại cám loại japfa, việc mua bán diễn ra từ ngày 29/5/2021 cho đến ngày 03/3/2023, mọi việc mua bán bà Hương có ghi vào sổ theo dõi bà Hương có ký nhận, sau tháng 3 năm 2023 bà Hương có đòi tiền nhiều lần nhưng bà Hương không trả, nay bà Hồng yêu cầu bà vợ chồng bà Hương liên đới trả số tiền còn thiếu là 967.844.000đ và lãi suất theo quy định pháp luật..

**Bị đơn trình bày:*

Bà có mua cám japfa và trao đổi thông tin với bà Hương, với giá khoảng 356.000đ/bao, một bao 25kg, bà Hương vận chuyển lên cho bà, khi mua bán hai bên giao dịch qua điện thoại (zalo), không có lập hợp đồng và bà Hương có ghi vào sổ theo dõi riêng, Tòa án có đưa cho bà xem và bà đồng ý và thừa nhận đó là chữ ký của bà trong sổ theo dõi của bà Hương trong việc mua bán cám.

Giữa bà với bà Hương không có lập hợp đồng mà chỉ có sổ theo dõi như nguyên đơn đã nộp cho Tòa án và chúng tôi thanh toán, ghi nhận nợ qua zalo, sổ theo dõi của bà Hương. Mục đích mua cám là để chăn nuôi gà khoảng 10.000 con, việc giao dịch chỉ có bà và bà Hương được biết, chồng bà là ông Đào Ngọc Lượng không biết, không liên quan gì, việc chăn nuôi gà là phục vụ cho cuộc sống gia đình, từ cuối năm 2021 cho tới nay việc chăn nuôi gà không thuận lợi, dẫn tới lỗ vốn, cuộc sống hiện tại rất khó khăn nên không thanh toán tiền cho bà Hương được.

Nay bà Hương đại diện cho bà Hồng kiện đòi bà trả tiền cám 967.844.000đ và lãi suất thì bà đồng ý trả.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh:

Việc thụ lý, giải quyết vụ án của Tòa án đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án và đưa ra xét xử.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 357, 430, 431, 433, 440 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 30 Luật Hôn nhân và gia đình 2014

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Hương và ông Đào Ngọc Lượng liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Hồng số tiền gốc là 967.844.000đ, và số tiền lãi suất theo quy định.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản” và bà Hương, ông Lượng thường trú tại xã Lộc Tấn, huyện Lộc Ninh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại khoản 3 điều 26, Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Bà Hương đã nhận được Quyết định xét xử của Tòa án gửi cho vợ chồng, tuy nhiên ông Lượng không lên Tòa án tham gia giải quyết. Trong quá trình giải

quyết vụ án, ông Lượng có ý kiến việc mua bán cám không liên đến ông nên ông không lên Tòa án làm việc. Do ông Lượng không có mặt lần hai, Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh xét xử vắng mặt ông Lượng theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]Về nội dung:

Căn cứ vào đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bà Hương và bà Hường đều thừa nhận:

Từ ngày 29/5/2021 cho đến ngày 03/3/2023 bà Hương với bà Hường có giao dịch trong việc mua bán cám, lại cám japfa, mỗi bao có giá 312.000đ, cho đến ngày 03/3/2023 bà Hường thừa nhận còn thiếu 967.844.000đ, nay bà Hường đồng ý trả số tiền trên và đồng ý trả lãi suất theo quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy các bên thỏa thuận sau khi giao cám, bà Hường bán được gà thì trả tiền cho bà Hương, tuy nhiên cho tới nay bà Hường vẫn chưa trả được nợ mặc dù bà Hương đã nhắc nhở nhiều lần. Như vậy bà Hường đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 431, Điều 433 Bộ luật dân sự nên yêu cầu của bà Hương về việc kiện đòi số tiền được chấp nhận là 967.844.000đ

[3]Đối với yêu cầu lãi suất:

Giữa bà Hương và bà Hường có thỏa thuận trong việc mua bán cám, phương thức và giá cả do các bên đã thống nhất thỏa thuận, tuy nhiên cho tới nay bà Hường không trả.

Tại phiên tòa bà Hường cho rằng mỗi bao cám đã tính tiền lãi 10.000đ/bao, lời trình bày trên không được bà Hương thừa nhận và cũng không có tài liệu, chứng cứ thể hiện tiền lãi 10.000đ/bao.

Theo khoản 3 Điều 440 Bộ luật dân sự quy định:

“ 3. Trường hợp bên mua không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật này.”

Theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự quy định:

“2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.”

Như vậy bà Hường đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà Hương nên yêu cầu tính tiền lãi suất của bà Hương được chấp nhận là:

$967.844.000đ \times 4 \text{ tháng } 23 \text{ ngày (tính từ ngày 04/3/2023 đến ngày 27/7/2023)} \times 1,5\% = 69.200.846đ$

Đối với ông Đào Ngọc Lượng, trong quá trình giải quyết vụ án, ông có ý kiến là việc mua bán cám giữa bà Hường với bà Hương ông không biết, không liên quan gì, nên ông không đến Tòa án làm việc, ngoài ra bà Hường cũng thừa nhận việc mua bán cám ông Lượng không biết, không liên quan.

Căn cứ vào Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình quy định trách nhiệm liên đới của vợ, chồng.

“1. Vợ, chồng chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch do một bên thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 30 hoặc giao dịch khác phù hợp với quy định về đại diện tại các điều 24, 25 và 26 của Luật này.”

Căn cứ khoản 1, Điều 30 Luật hôn nhân và gia đình quy định quyền, nghĩa vụ của vợ, chồng trong việc đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình.

“1. Vợ, chồng có quyền, nghĩa vụ thực hiện giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình.”

Căn cứ vào lời trình bày của bà Hương thì việc mua bán cám là nhằm phục vụ cuộc sống gia đình, tuy ông Lượng không trực tiếp tham gia giao dịch nhưng phải biết việc mua cám chăn nuôi gà là để phục vụ chung cuộc sống của gia đình, điều này phù hợp với lời trình bày của bà Hương và khoản 1 Điều 30 Luật hôn nhân và gia đình nên cần buộc bà Hương, ông Lượng cùng liên đới trả cho bà Hồng số tiền gốc 967.844.000đ, số tiền lãi là 69.200.846đ, tổng số tiền phải trả là 1.037.044.846đ.

[4] Lời nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nên cần chấp nhận.

[5] Về án phí:

Căn cứ 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 thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bà Hương, ông Lượng liên đới phải chịu 43.111.345đ, bà Hồng không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 357, 430, 431, 433, 440 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 30 Luật Hôn nhân và gia đình 2014; 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.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Hương và ông Đào Ngọc Lượng liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Hồng số tiền 1.037.044.846đ (*một tỷ không trăm ba mươi bảy triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn tám trăm bốn mươi sáu đồng*). Trong đó:

Số tiền gốc là 967.844.000đ, số tiền lãi là 69.200.846đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Hương và ông Đào Ngọc Lượng liên đới chịu 43.111.345đ, bà Hồng không phải chịu án phí, Cơ quan thi hành án dân sự Lộc Ninh trả cho bà Nguyễn Thị Hồng số tiền đã đóng tạm ứng là 20.357.000đ theo biên lai thu số 0010456 ngày 08/5/2023.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành, người phải thi hành 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 điều 6, điều 7 và điều 9 của 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.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương để yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKS huyện Lộc Ninh
- Các đương sự.
- THA DS huyện Lộc Ninh
- Lưu hồ sơ

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Hoài Nam

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 21/2023/DS – ST

Ngày: 27/6/2023

V/v “*Tranh chấp QSDĐ và*

yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Vui

2. Ông Võ Đức Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Anh Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên

Trong các ngày 24 và 27 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2022/TLST- DS ngày 05 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2023/QĐXXST - DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 và thông báo mở lại phiên tòa số 45 ngày 20/6/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Dung, sinh năm: 1969

Địa chỉ: ấp 1, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dung: ông Trần Thiết Học, sinh năm: 1960

Địa chỉ: kp Ninh Phú, tt Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, Bình Phước

Bị đơn: Bà Bùi Thị Ngọc Hoa, sinh năm: 1989

Địa chỉ: ấp 1, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Lê Như Ý, sinh năm: 2002
2. Ông Nguyễn Minh Long, sinh năm: 1990
3. Ông Nguyễn Đình Mạnh, sinh năm: 1959

Địa chỉ: ấp 1, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

4. Bà Trần Thị Thu Trang, sinh năm: 1969

Địa chỉ: ấp Chà Là, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

5. Ông Nguyễn Minh Châu, sinh năm: 1968

Địa chỉ: 551/37/18, kp5, phường Hiệp Thành, quận 12, TP. Hồ Chí Minh

6. UBND huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thịnh – Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường

(ông Học có mặt, bị đơn các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn yêu cầu phản tố, đơn bổ sung, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Dung trình bày:

Năm 2007 bà Trang chuyển nhượng cho bà Dung diện tích khoảng 2.000m², trong đó bao gồm diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) cho bà Hoa và bà Dung, thửa đất tọa lạc ấp 1, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, thời điểm chuyển nhượng không ai tranh chấp và thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2018 ông Nguyễn Đình Mạnh là trưởng ban công tác Mặt trận ấp đã vận động và bà Dung đóng góp một phần diện tích đất để sử dụng vào làm đường giao thông nông thôn khoảng 200m², trong thời gian vợ chồng bà Dung mâu thuẫn thì ông Mạnh đã lấy diện tích đất trên chuyển nhượng cho bà Hoa với diện tích 258,5m², nay bà Hoa được cấp giấy CNQSDĐ ngày 30/7/2019 với diện tích 258,5m², bà Dung được cấp giấy CNQSDĐ ngày 23/7/2021 với diện tích 1286,0m².

Người đại diện theo ủy quyền cho rằng bà Hoa khi thực hiện giao dịch sang nhượng đất chỉ mới 17 tuổi, diện tích cấp đất cho bà Hoa không đủ điều kiện theo quyết định của UBND tỉnh Bình Phước. trong hồ sơ cấp đất cho bà Hoa không phải là chữ ký của bà Dung, do diện tích đất cấp không đúng quy định pháp luật đất đai cho bà Hoa, nay bà Dung yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số CH 01516 được UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa và công nhận diện tích 258,5m² của bà Hoa cho bà Dung.

Trong đơn khởi kiện, biên bản ý kiến bà Bùi Thị Ngọc Hoa trình bày:

Bà có một thửa đất số 422, tờ bản đồ số TĐ 87-2019 diện tích 258,5m², được UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH 01516 ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa, nguồn gốc thửa đất do bà Hoa nhận sang nhượng lại từ ông Mạnh năm 2007, ngày 13/12/2021 bà Lê Thị Dung tự ý dời cột mốc mà bà đã cắm làm ranh giới giữa đất bà Hoa và bà Dung, bà Dung tự ý lấn chiếm diện tích chiều ngang khoảng 01m, chiều dài khoảng 50m, trong quá trình giải quyết vụ án các cột mốc lấn chiếm đã không còn.

Nay tại phiên tòa bà Hoa rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Lê Thị Dung

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Long trình bày:

Ông Long là con bà Dung, thửa đất cấp với diện tích 1286,0m² tọa lạc tại ấp 1, xã Lộc Hưng là do mẹ ông mua lại của bà Trang, ông không có hùn vốn hay có công sức đóng góp gì cả, đó là tài sản của mẹ ông, gia đình chúng ông cũng không có ở trên thửa đất trên. Nay bà Dung kiện đòi bà Hoa trả lại diện tích đất 258,5m² và bà Hoa kiện đòi bà Dung trả diện tích đất chiều ngang 01m, chiều dài khoảng 50m ông không có ý kiến yêu cầu gì, việc kiện trên do mẹ ông quyết định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên bà Nguyễn Lê Như ý trình bày:

Bà là con bà Dung, thửa đất cấp với diện tích 1286,0m² tọa lạc tại ấp 1 xã Lộc Hưng là do mẹ bà mua lại của bà Trang, bà không có hùn vốn hay có công sức đóng góp gì cả, đó là tài sản của mẹ bà, gia đình chúng bà cũng không có ở trên thửa đất trên. Nay bà Dung kiện đòi bà Hoa trả lại diện tích đất 258,5m² và bà Hoa kiện đòi bà Dung trả diện tích đất chiều ngang 01m, chiều dài khoảng 50m bà không có ý kiến yêu cầu gì, việc kiện trên do mẹ bà quyết định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu Trang trình bày:

khoảng năm 2009 bà mua của bà Loan(hiện đã chết), diện tích đất không nhớ, khi mua không đo đạc, giá khoảng 05 triệu, lúc đó là đất đỏ, đất ruộng, bà mua không ở nên có bán lại cho bà Dung vào năm 2010, khi bán có làm giấy tay, mọi việc thỏa thuận mua bán bà có ghi giấy cho bà Dung vào năm 2010, thời điểm thỏa thuận sang nhượng đất chỉ có bà và bà Dung không có ai khác, thửa đất bà

mua của bà Loan và bán lại cho bà Dung (không đo đạc) thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giấy xác nhận ngày 24/3/2022 do bà Dung với một người đàn ông đưa đến, bà Dung nói với bà Trang là hồi xưa chị có bán đất cho tôi, nhờ bà ký xác nhận, bà nghĩ đúng là có bán đất cho bà Dung nên ký vào, khi ký bà không có đọc nội dung, văn bản bà ký có người soạn sẵn, bà không có viết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Mạnh trình bày:

Trước đây thời gian không nhớ cụ thể, ông Bảy Dương (trước đây là chủ nhiệm hợp tác xã, hiện đã chết) có cấp cho tôi một phần đất (gò trống) diện tích không biết, ông bỏ trống, khoảng năm 2007 ông có sang nhượng lại cho bà Hoa, trước khi sang nhượng thửa đất chưa được cấp sổ đỏ, khi sang nhượng hai bên có làm giấy tay bà Hoa giữ, ông sang nhượng cho bà Hoa với diện tích chiều ngang từ nhà bà Dung hướng về đường đất là 5,5m, chiều sâu hướng về đất bà Đặng Thị Mai, khi sang nhượng cho bà Hoa có cắm mốc ranh giới giữa đất ông và bà Dung, có sự chứng kiến của vợ chồng bà Dung và ông Bình trưởng ấp 1 xã Lộc Hưng. Việc ông sang nhượng cho bà Hoa nay ông không có ý kiến yêu cầu gì, vì thửa đất là thuộc quyền sử dụng của bà Hoa.

Ông là Trưởng ban công tác mặt trận ấp từ năm 1998 cho tới nay, theo như trình bày của bà Dung năm 2018 ông có vận động bà Dung hiến đất làm đường là không đúng sự thật, trước năm 2018 đến nay ông không có vận động ai làm đường đi kể cả bà Dung, qua xem nội dung bà Dung trình bày trong đơn phản tố là không đúng, nay ông không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Châu trình bày:

Ông và bà Dung là vợ chồng, ông, bà đã ly hôn ngày 30/6/2016, thửa đất bà Hoa, bà Dung đang sử dụng là tài sản chung của vợ chồng, hiện nay bà Dung đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 1286,0m², việc bà Hoa kiện bà Dung và bà Dung kiện bà Hoa ông không có ý kiến, yêu cầu gì, do bà Dung toàn quyền quyết định và ông xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Lộc Ninh trình bày:

Việc cấp CNQSD đất số CH 01516 được UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa là đúng theo quy định pháp luật đất đai, nay UBND không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

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

Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự, việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử được chấp hành đúng

quy định của pháp luật, việc chấp hành quy định pháp luật của thư ký tòa án được chấp hành đúng quy định tại Điều 51 và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn tại Điều 70, Điều 71, bị đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa những người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Dung về việc yêu cầu công nhận diện tích 258,5m² cho bà Dung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Bùi Thị Ngọc Hoa.

Các đương sự phải chịu án phí, lệ phí theo quy định pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc Hoa có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh giải quyết yêu cầu khởi kiện buộc bà Dung trả lại phần diện tích đất chiều ngang khoảng 01m, chiều dài khoảng 50m, bà Hoa rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Dung, bà Dung có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận diện tích 258,5m² được cấp cho bà Hoa là của bà Dung, căn cứ Điều 245 bộ luật tố tụng dân sự, bà Dung trở thành nguyên đơn, bà Hoa thành bị đơn trong vụ án.

Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo khoản 9 điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh được quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa Đại diện theo ủy quyền của bà Dung vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền yêu cầu triệu tập ông Nguyễn Đình Mạnh tham gia để đối chất và cung cấp đoạn ghi âm vào ngày 24/6/2023, tuy nhiên tại biên bản tự khai ngày 23/6/2023 ông Mạnh vẫn giữ nguyên ý kiến là không có vận động bà Dung hiến đất làm đường, ông Mạnh xin vắng mặt các buổi đối chất, hòa giải, xét xử và xin vắng mặt trong việc Tòa án thông báo các chứng cứ mới hoặc các đương sự cung cấp chứng cứ mới, mặt khác trong đoạn ghi âm mở nghe tại phiên tòa không có lời thừa nhận vận động bà Dung hiến đất làm đường với diện tích cụ thể nên Hội đồng xét xử quyết định phiên tòa tiếp tục.

Đại diện theo ủy quyền của bà Dung cho rằng bà Dung mua lại diện tích khoảng 2000m² từ bà Trang, khi mua hai bên không đo đạc, bà Dung vẫn sử dụng ổn định, đến năm 2019 UBND huyện cấp diện tích đất 258,5m² cho bà Hoa giáp ranh với thửa đất bà Dung là không đúng với nguồn gốc, hơn nữa trong thời gian vợ chồng bà Dung mâu thuẫn ông Mạnh đã bán thửa đất cho bà Hoa không được sự đồng ý của bà Dung là không đúng, vì vậy bà yêu cầu công nhận diện tích 258,5m² cấp cho bà Hoa là của bà Dung, và hủy giấy chứng nhận QSD đất số CH 01516 ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa.

[3]Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH 01516 ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa.

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ của bà Bùi Thị Ngọc Hoa và biên bản khảo sát hiện trạng và xác minh nguồn gốc thửa đất ngày 26/4/2019 có chữ ký của bà Lê Thị Dung, điều này bà Dung cũng đã xác nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2022.

Hơn nữa bà Dung được UBND cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 23/7/2021, trong hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ có biên bản thể hiện ngày 25/5/2021 bà Dung trình bày với nội dung:

“Thửa đất có nguồn gốc sang nhượng từ bà Trang năm 2007, sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp với ai, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất lần nào, bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 14/9/2020 không thắc mắc, khiếu nại gì”

Như vậy việc bà Hoa được cấp giấy CNQSD đất năm 2019 bà Dung có biết và không có khiếu nại gì trong thời gian cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Hoa và bà Dung năm 2021, bà Dung cũng đã cam kết đất không có tranh chấp và đồng ý với kết quả đo đạc ngày 14/9/2020.

Ngoài ra người đại diện cho rằng khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSD đất bà Hoa chỉ mới 17 tuổi và thửa đất của bà Hoa nhận sang nhượng là nằm trong tổng diện tích mà bà Dung nhận sang nhượng từ bà Trang.

Hội đồng xét thấy, khi thực hiện giao dịch sang nhượng thì bà Hoa 17 tuổi ,nhưng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất bà Hoa đã thành niên, và khi bà Dung nhận sang nhượng từ bà Trang thì không có đo đạc để biết được diện tích cụ thể nhận sang nhượng, đồng thời cũng không có người làm chứng nên lời trình bày và yêu cầu ở trên không có cơ sở xem xét.

Thửa đất có nguồn gốc bà Hoa nhận sang nhượng lại từ ông Nguyễn Đình Mạnh, hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của bà Hoa có phiếu lấy ý kiến dân cư, đã được niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã nhưng không có ai khiếu nại gì,

ngoài ra trong biên bản khảo sát hiện trạng và xác minh nguồn gốc thửa đất ngày 26/4/2019 Hợp tác xã Hưng Chiêu xác nhận thửa đất cấp cho bà Hoa không nằm trong đất của hợp tác xã quản lý, biên bản trên được bà Dung thừa nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2022 (bút lục số 28) là có chữ ký của bà Lê Thị Dung xác nhận với tư cách là người giáp ranh nên trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu của bà Hoa là đúng theo trình tự pháp luật đất đai, từ những nhận định ở trên nên việc bà Dung yêu cầu công nhận diện tích 258.5m² của bà Hoa là của bà Dung không có cơ sở.

Căn cứ khoản 54, Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai thể hiện với nội dung:

“54. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 82 nghị định số 43/2014/NĐ-CP như sau:

“1. Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;

b) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định này;

c) Sử dụng đất do nhận thừa kế quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.”

Việc người đại diện cho rằng diện tích đất cấp cho bà Hoa 258,5m² không đúng với quy định của UBND tỉnh Bình Phước, xét Quyết định số 52/2007/QĐ-UBND ngày 04/10/2007 của UBND tỉnh Bình Phước do ông cung cấp chỉ quy định về điều kiện tách thửa đất, không quy định diện tích tối thiểu đối với việc cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu, căn cứ vào các quy định về đất đai cũng như viện dẫn như trên thì việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của bà Hoa là đúng quy định pháp luật, nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số CH 01516 ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa là không có cơ sở.

[4]. Về án phí: Căn cứ điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí Tòa án thì “*Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận*”.

Vì vậy bà Lê Thị Dung phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền đã đóng theo biên lai thu số 0009807 ngày 28/4/2022 và trả lại cho bà Bùi Thị Ngọc Hoa 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0009772 ngày 05/4/2022.

[5] Về chi phí tố tụng: căn cứ Điều 157BLTTDS quy định:

Do bà Hoa rút đơn khởi kiện nên phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào số tiền mà bà đã nộp.

[6]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 157, các Điều 147, 244, 245 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Áp dụng các Điều 100, 166 Luật đất đai 2013.

- 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.

- Nghị định số 43/2014/N- CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai

- Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 quy định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Dung về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CH 01516 ngày 30/7/2019 mang tên Bùi Thị Ngọc Hoa.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Dung về việc yêu cầu công nhận diện tích 258,5m² của bà Bùi Thị Ngọc Hoa cho bà Lê Thị Dung.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ngọc Hoa về việc yêu cầu bà Lê Thị Dung trả lại diện tích đất chiều ngang 01m, chiều dài khoảng 50m.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Dung phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền đã đóng theo biên lai thu số 0009807 ngày 28/4/2022. Trả lại cho bà Bùi Thị Ngọc Hoa 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0009772 ngày 05/4/2022.

3/ Chi phí tố tụng:

Bà Hoa phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000đ, được khấu trừ vào số tiền mà bà đã nộp.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương để yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- THA DS huyện Lộc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Hoài Nam

Nơi nhận :

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

-TAND tỉnh Bình Phước

TÒA

- VKS huyện Lộc Ninh

- Các đương sự.

- THA DS huyện Lộc Ninh

- Lưu hồ sơ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN

Trần Hoài Nam

Nơi nhận :

-TAND tỉnh Bình Phước

TÒA

- VKS huyện Lộc Ninh

- Các đương sự.

- THA DS huyện Lộc Ninh

- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN**

Trần Hoài Nam

