TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC
Số : 14/2022/DSST
Ngày 28/3/2022
V/việc tranh chấp hợp đồng
cHển nhượng QSDĐ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập –Tự Do –Hạnh Phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HỆN LỘC NINH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Thi
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông : Võ Đức Thọ
Bà : Trần Xuân Đạm

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Anh Hùng : thư ký Tòa án nhân dân Hện Lộc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Hện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/3/2022 và ngày 28/3/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Hện Lộc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2020/DSST ngày 24 tháng 02 năm 2020. Về việc " *Tranh chấp hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2022/QĐXX-ST ngày 08 tháng *02* năm 2022và quyết định hoãn phiên tòa số 04/QĐHPT ngày 25/02/2022 giữa :

Nguyên đơn: Bà : Nguyễn Thị B, sinh năm 1955 (có mặt)
Địa chỉ : Ấp 9, xã Lộc Hưng, Hện Lộc Ninh, Tỉnh Bình phước.

Bị đơn Ông : Đặng H, sinh năm 1950 (vắng mặt)
bà Đặng Thị Trọng, sinh năm 1953 (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ : Ấp 9, xã Lộc Hưng, Hện Lộc Ninh, Tỉnh Bình phước.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:
1/ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1954 (có mặt)
Địa chỉ : Ấp Vườn Bưởi, xã Lộc Tện, Hện Lộc Ninh, tỉnh Bình phước
2/ Bà Đặng Anh T, sinh năm 1981 (vắng mặt)
Địa chỉ : Ấp 2, xã Lộc Hưng, Hện Lộc Ninh, tỉnh Bình phước
3/ Đặng Cao S, sinh năm 1983 (vắng mặt)
Địa chỉ : Ấp 9, xã Lộc Hưng, Hện Lộc Ninh, tỉnh Bình phước
4/ ông Lê Quốc H, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà B183E, khu Phố Bình Hòa, phường Bình Nhâm, Thị xã Thuận an, tỉnh Bình dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/02/2020, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Vào ngày 20/12/2009, vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị B có mua của vợ chồng ông Đặng H và bà Đặng Thị Trọng 01 thửa đất diện tích chiều ngang 10 mét, chiều dài 25 mét, diện tích 250m^2 đất tọa lạc tại ấp 9, xã Lộc hưng, Hện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, đất có tứ cận phía Đông giáp đất ông H, phía Tây giáp hướng lò gạch, phía Nam giáp đường sỏi, phía Bắc giáp đất ông C, với giá cHển nhượng là 50.000.0000đồng, đưa trước 20.000.000đ, đến ngày 28/4/2010 vợ chồng ông H viết giấy bán thửa đất mới và thu lại giấy mua bán đất cũ, vợ chồng tôi trả tiếp 30.000.000đồng nữa, như vậy vợ chồng tôi đã trả đủ số tiền mua thửa đất trên là 50.000.000đồng.

Sau khi vợ chồng ông H nhận đủ tiền và giao thửa đất cho vợ chồng tôi quản lý, chúng tôi đã chôn cọc rào và kéo dây kẽm gai từ năm 2010, theo thỏa thuận thì vợ chồng ông H phải tách thửa đất cho vợ chồng tôi nhưng ông H không làm đúng theo thỏa thuận mà trốn tránh không làm thủ tục tách thửa, vào ngày 10/12/2019 tôi cùng cán bộ Phòng tài nguyên tiến hành đo đạc thửa đất trên thì phát hiện thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận cho người khác, phần đất còn lại chỉ còn khoảng 2 mét, đến 3 mét, bà B làm đơn yêu cầu vợ chồng ông Đặng H tiếp tục thực hiện hợp đồng cHển nhượng mà hai bên đã ký ngày 28/4/2010 để bà B làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa bà không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn :Ông Đặng H và bà Đặng Thị Trọng trình bày;

Tại bản tự khai ngày 03/3/2020 ông H, bà Trọng thống nhất trình bày vào ngày 20 tháng 8 năm 2010 vợ chồng ông H có bán cho vợ chồng bà B thửa đất chiều ngang 10 mét, chiều dài 25 mét, với giá tiền 50.000.000đồng, vợ chồng ông H đã nhận đủ số tiền 50.000.000đồng và giao thửa đất cho vợ chồng bà B đóng cọc gỗ, kéo dây kẽm gai làm hàng rào cố định, hiện nay thửa đất trên xảy ra tranh chấp ông H cam kết không bán đất của bà B và không hứa hẹn thực hiện hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày.

Tại bản tự khai của ông C ngày 19/3/2020 ông C trình bày vào ngày 28/4/2010 vợ chồng ông có mua của vợ chồng ông Đặng H thửa đất diện tích khoảng 250m^2 chiều ngang 10 mét, chiều dài 25 mét, khi mua thửa đất trên đất của ông H đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có làm giấy viết tay, với giá tiền 50.000.000đồng, vợ chồng ông C đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông H, vợ chồng ông H đã giao thửa đất trên cho vợ chồng ông quản lý từ đó cho đến nay, vợ chồng ông C đã làm hàng rào bằng dây kẽm gai để quản lý thửa đất. Theo thỏa thuận thì vợ chồng ông H phải tách sổ cho chúng tôi .

Vào ngày 10/12/2019 vợ chồng ông C cùng cán bộ địa chính xuống đo đạc thửa đất trên để làm sổ thì phát hiện một phần thửa đất vợ chồng ông C mua đã bị bán cho người khác đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất trên chỉ còn 2 – 3 mét, nay ông C yêu cầu vợ chồng ông Đặng H tiếp tục thực hiện hợp đồng cHển nhượng đất đã được lập ngày 28/4/2010.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Anh T trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2020 vào năm 2014 bà T được cha mẹ tặng cho thửa đất, đất tọa lạc tại ấp 9, xã Lộc Hưng, Hện Lộc Ninh, tỉnh Bình phước cho diện tích bao nhiêu không nhớ, sau khi cha mẹ bà T bán thửa đất cho ông Vũ Trọng Cường thì bà cũng đi tách thửa đất trên, sau khi có sổ thì bà bán lại cho ông Vũ Trọng Anh, còn ông Vũ Trọng Anh tự đi làm sổ và mua thổ cư như thế nào bà không biết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Cao S không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Quốc H không có ý kiến.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Hện Lộc Ninh 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 48 BLTTDS như: Thẩm quyền thụ lý đúng quy định Điều 30, Điều 35 Điều BLTTDS; Xác định đúng tư các người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 BLTTDS; xác minh, ủy thác thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 BLTTDS; Trình tự thụ lý, việc gửi, tống đạt và niêm yết các thủ tục tố tụng cho Viện kiểm sát đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196, 170, 177, 179 BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Thực hiện đúng quy định và đầy đủ trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo việc hỏi tại phiên tòa và cho đương sự được quyền phát biểu tranh luận.

Về nội dung vụ án:

Vợ chồng bà B có mua thửa đất của vợ chồng ông Đặng H từ năm 2010, tại thời điểm mua đất hai bên chỉ làm giấy viết tay, nhưng tại thời điểm bán đất thì vợ chồng ông H đã thế chấp vay Ngân hàng là vi phạm Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, sau này ông H làm thủ tục tặng cho con gái là Đặng Anh T, hiện nay bà T bán lại cho ông Lê Quốc H, hiện nay ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ một phần chồng lên thửa đất mà vợ chồng bà B mua của ông H, như vậy cần bảo vệ quyền lợi cho người thứ ba ngay tình, hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng ông Đặng H và vợ chồng bà Nguyễn Thị B lập ngày 24/4/2010 là vô hiệu, buộc vợ chồng ông H phải trả cho vợ chồng bà B số tiền 50.000.000đồng về phần bồi thường bà B không yêu cầu nên không giải quyết.

Về án phí: Đương sự không phải chịu án phí theo quy định .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng :

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xác định tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Đặng H và bà Đặng Thị Trọng có địa chỉ ấp 9, xã Lộc Hưng, Hện Lộc Ninh, tỉnh Bình phước, thửa đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 9, xã Lộc Hưng, Hện Lộc Ninh, tỉnh Bình phước thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Hện Lộc Ninh, tỉnh Bình phước theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng .

Đối với ông Đặng H và bà Đặng Thị Trọng Tòa án Hện Lộc Ninh đã giao các văn bản tố tụng nhưng ông H và bà Trọng từ chối nhận nên Tòa án đã niêm yết để xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Đối với yêu cầu của vợ chồng ông C bà B .

Yêu cầu vợ chồng ông Đặng H và bà bà Đặng Thị Trọng tiếp tục thực hiện hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2010. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2] Về chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp: Sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân (bản sao) Giấy sang nhượng đất ngày 28/4/2010, 01 bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên vợ chồng ông Đặng H và bà Đặng Thị Trọng, 01 bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên Đặng Anh T, 01 bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Lê Quốc H.

[3] Bị đơn không cung cấp chứng cứ, chỉ có 01 bản tự khai của ông Đặng H và 01 bản tự khai của bà Đặng Thị Trọng .

[4] Tòa án thu thập chứng cứ : Sơ đồ đo đạc ngày 08/12/2020 và chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 25/11/2021.

[5] Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng đất giữa ôngNguyễn Văn C bà bà Nguyễn Thị B với vợ chồng ông Đặng H và bà Đặng Thị Trọng lập ngày 28/4/2010 với diện tích chiều ngang 10 mét, chiều dài 25 mét đất tọa lạc tại ấp 9, xã Lộc Hưng, Hện Lộc Ninh, tỉnh Bình phước hai bên chỉ làm giấy viết tay không được công chứng, chứng thực của cấp có thẩm quyền là vi phạm Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức hợp đồng. Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng thì giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H đang thế chấp vay Ngan hàng.

Hội đồng xét xử xét thấy thửa đất vợ chồng ông C bà B mua của ông Đặng H bà và Trọng chỉ là đất trống, không có tài sản gì trên đất, mặc dù từ khi mua thửa đất trên vợ chồng bà B đã làm hàng rào dây kẽm gai và quản lý thửa đất, nay chỉ có 01 cây giá tỵ, tại phiên tòa bà B, ông C không yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đặng H cho tặng con gái là Đặng Anh T xét thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là phù hợp, sau này Đặng Anh T lại bán thửa đất trên cho ông Lê Quốc H chứ không phải như lời khai của bà T trình bày là bán cho ông Vũ Trọng Anh. Hiện nay thửa đất trên đã

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Quốc H chỉ còn lại phía trên 2,6 mét, phía dưới là 3 mét.

Đối với phía bị đơn ông Đặng H và Đặng Thị Trọng có mặt tại địa phương nhưng vắng mặt tại phiên tòa là từ bỏ quyền lợi của mình .

Xét về lỗi giữa vợ chồng ông Đặng H và bà Đặng Thị Trọng có lỗi hoàn toàn bởi vì;

Thứ nhất khi bán thửa đất trên cho vợ chồng bà B là phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng bà B. Hiện nay vợ chồng ông H trình bày là không hứa hẹn tách thửa cho vợ chồng bà B là không có căn cứ.

Thứ hai khi làm thủ tục tặng cho đất cho con gái là Đặng Anh T mặc dù có hàng rào nhưng khi tách thửa cho Đặng Anh T làm qua phần đất của vợ chồng bà B đã mua, sau này Đặng Anh T bán lại cho ông Lê Quốc H, hiện nay ông Lê Quốc H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cần bảo vệ quyền lợi cho người thứ ba ngay tình . Yêu cầu khởi kiện của bà B không được Hội đồng xét xử chấp nhận,tại biên bản lấy lời khai ngày 24/6/2020 bà B xác định nếu hợp đồng cHển nhượng giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Đặng H vô hiệu thì vợ chồng ông H phải bồi thường giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án.

Như nhận định ở trên Hội đồng xét xử cần tuyên giấy cHển nhượng đất ngày 28/4/2010 trên là vô hiệu, cần phải hủy giấy cHển nhượng đất ngày 28/4/2010, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá ngày 25/11/2021 của Công ty TNHH thẩm định giá độc lập, địa chỉ 141, Cộng hòa, phường 12, Quận Tân Bình, Tp – Hồ Chí Minh thì giá trị thửa đất 617.500.000đồng.

Như vậy vợ chồng ông H bà Trọng phải trả cho vợ chồng ông C bà B số tiền bán đất 50.000.000đồng và tiền bồi thường chênh lệch tăng lên theo thị trường tại thời điểm xét xử là 567.500.000đồng, tổng cộng 617.500.000đồng (*Sáu trăm mười bảy triệu, năm trăm ngàn đồng*).

[7] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng và chi phí lấy sơ đồ đo đạc 1.345.709 đồng và Thẩm định giá tài sản 6.600.000đồng, tổng cộng 10.945.709 đồng, tại phiên bà B thống nhất mỗi bên chịu ½ số tiền trên, bà B đã nộp nên vợ chồng ông H bà Trọng phải hoàn trả cho bà B số tiền 5.472.854 đồng.

[8] Về án phí: Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí.

Do yêu cầu khởi kiện của bà B không được chấp nhận bà B là người cao tuổi nên không phải chịu án phí. Ông Đặng H và bà Đặng Thị Trọng là người cao tuổi nên không phải chịu án phí.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Hện Lộc Ninh phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 138, Điều 302, Điều 305, Điều 388, Điều 401, Điều 689, Điều 690, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

- Tuyên bố hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2010 giữa ông Đặng H và bà Đặng Thị Trọng với vợ chồng bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn C là giao dịch vô hiệu. Vợ chồng bà B trả lại cho vợ chồng ông H diện tích đất chiều ngang 10 mét, chiều dài 25 mét, diện tích 250m^2, thửa đất tọa lạc tại ấp 9, xã Lộc Hưng, Hện Lộc Ninh, tỉnh Bình phước

Hủy giấy sang nhượng đất ngày 28/4/2010 giữa ông Đặng H và bà Đặng Thị Trọng cHển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn C.

Vợ chồng ông Đặng H và bà Đặng Thị Trọng phải trả cho ông Nguyễn Văn C bà Nguyễn Thị B số tiền bán đất 50.000.000đồng và tiền bồi thường chênh lệch tăng lên theo thị trường tại thời điểm xét xử là 567.500.000đồng, tổng cộng 617.500.000đồng (*Sáu trăm mười bảy triệu, năm trăm ngàn đồng*).

2/ Án phí dân sự sơ thẩm : Bà Nguyễn Thị B, ông Đặng H và đà Đặng Thị Trọng là người cao tuổi, không phải chịu số tiền án phí DSST.

3/ Về chi phí tố tụng : Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng và chi phí lấy sơ đồ đo đạc 1.345.709 đồng và Thẩm định giá tài sản 6.600.000đồng, tổng cộng 10.945.709 đồng, mỗi bên chịu ½ số tiền trên, bà B đã nộp nên vợ chồng ông H bà Trọng phải hoàn trả cho bà B số tiền 5.472.854 đồng.

4/ Về nghĩa vụ chậm T hành án: *Kể từ ngày bản án có hiệu lực cho đến khi T hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải T hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải T hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

5/ *Trường hợp bản án được T hành theo quy định tại Điều 2 Luật T hành án dân sự thì người được T hành án dân sự, người phải T hành án dân sự có quyền thỏa thuận T hành án, quyền yêu cầu T hành án, tự nguyện T hành án hoặc bị cưỡng chế T hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật T hành án dân sự; thời hiệu T hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật T hành án dân sự.*

6/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án 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 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 theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

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

Vũ Văn Thi

Nơi nhận :
-TAND tỉnh Bình Phước
-VKS Hện Lộc Ninh
- Các đương sự.
- THA DS Hện Lộc Ninh
- Lưu hồ sơ