| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN LỘC NINH**<br>**TỈNH BÌNH PHƯỚC** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **33**/2024/DS - ST
Ngày: 24-8-2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Trần Quang Minh.

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Bà Trần Xuân Đạm
2. Ông Nguyễn Thành Vui

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

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

Ngày 24 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2024/QĐXX-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

- Ông **Lâm N1**, sinh năm 1974
- Bà **Thị Sa P**, sinh năm 1979
- Bà **Lâm Thị Trang N**, sinh năm 1999
- Bà **Lâm Thị Sa P**, sinh năm 2004
- Cháu **Lâm Tấn D**, sinh năm 2008

Người đại diện theo ủy quyền của Lâm Thị Trang N: Ông Lâm N1, sinh năm 1974

Người đại diện theo pháp luật của cháu Du: Ông Lâm N1, sinh năm 1974 và bà Thị Sa P, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: ấp Sóc Lớn, xã Lộc Khánh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

*2. Bị đơn:*

- Ông **Nguyễn Quốc H**, sinh năm 1977

- Bà **Mai Thị Thúy H**, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: ấp Ba Ven, xã Lộc Khánh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Lâm N2**, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp Sóc Lớn, xã Lộc Khánh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 11 năm 2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các nguyên đơn, người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Vào ngày 07/4/2022, các bên có thỏa thuận đặt cọc tiền để chuyển nhượng thửa đất số 895, tờ bản đồ số 00, diện tích 5.707m$^2$, tọa lạc ấp Ba Ven, (nay là ấp Đồi Đá), xã Lộc Khánh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng thửa đất là 820.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, đến ngày 11/7/2022, thì các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ

Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình ông Lâm N1 đã nhận tổng số tiền 750.000.000 đồng từ vợ chồng ông Hùng, bà Hằng. Gia đình ông Lâm N1 đã giao đất cho vợ chồng ông Hùng, bà Hằng. Hiện vợ chồng ông Hùng, bà Hằng đang quản lý đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên vợ chồng ông Hùng, bà Hằng vẫn chưa trả số tiền còn lại cho gia đình ông Lâm N1.

Vì vậy, nay hộ ông Lâm N1 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Thị Thúy H trả số tiền 70.000.000 đồng

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Thị Thúy H thống nhất trình bày*: Quá trình nhận chuyển nhượng đất từ hộ ông Lâm N1, các bên có thỏa thuận "ông Lâm N1 có trách nhiệm lo đường đi vào đất rộng 05m". Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã nhận đất, quản lý đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời ông bà đã mở lối đi theo ý của ông Lâm N2 (Em ruột ông Lâm N1), nhưng ông Lâm N2 thay đổi và cho đi lối đi khác. Cho đến nay lối đi vào đất mà ông bà nhận chuyển nhượng vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm N2 và chưa được Nhà nước công nhận là lối đi chung. Vì vậy, gia đình ông bà vẫn giữ lại số tiền 70.000.000 đồng, khi nào có lối đi được Nhà nước công nhận thì ông bà mới trả cho hộ ông Lâm N1 số tiền 70.000.000 đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lâm N2 trình bày:* Ông vẫn cho vợ chồng ông Hùng, bà Hằng đi trên đất của ông để vào đất canh tác, ông không có ngăn cản việc đi lại. Ông cũng đang mong muốn được Nhà nước công nhận lối đi chung qua phần đất hiện đang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, để gia đình ông Hùng cũng như các hộ dân khác đi vào đất của mình.

***Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh***

** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của đương sự là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

** Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:*

- Buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Thị Thúy H liên đới trả cho hộ ông Lâm N1 (ông Lâm N1, bà Thị Sa P, Lâm Thị Trang N, Lâm Thị Sa P và Lâm Tấn D) số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng)

- Về chi phí xem xét, thẩm định: Nguyên đơn tự nguyện chịu 1.000.000 đồng.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định: Quan hệ pháp luật trong vụ án 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 của Tòa án: Quan hệ pháp luật trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện Lộc Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

***Về nội dung:***

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập thành Văn bản, đã được các bên tham gia ký kết đầy đủ vào hợp đồng và hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ công chứng vào ngày 11/7/2022. Do đó, hợp đồng đã đảm bảo về mặt hình thức.

Về nội dung hợp đồng: Quyền sử dụng đất mà các bên ký kết chuyển nhượng có diện tích 5.707m$^2$ thuộc thửa đất số 895, tờ bản đồ số 00, tọa lạc ấp Ba Ven (nay là ấp Đồi Đá), xã Lộc Khánh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Lâm N1). Tại thời điểm ký kết hợp đồng, quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và quyền sử dụng đất vẫn còn trong thời hạn sử dụng. Giá chuyển nhượng thực tế là 820.000.000 đồng. Các bên tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Hợp đồng thể hiện sự tự nguyện của các bên, không có dấu hiệu đe dọa hay ép buộc. Như vậy, hợp đồng đảm bảo về nội dung.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi ký kết hợp đồng, bên chuyển nhượng đã nhận tổng số tiền 750.000.000 đồng. Bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Khi bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận thì diện tích đất có biến động với diện tích là 6.715,1m$^2$). Hiện các bên không có tranh chấp về quyền sử dụng đất với nhau, tuy nhiên đối với số tiền 70.000.000 đồng còn lại, bên nhận chuyển nhượng vẫn chưa thanh toán, dẫn đến việc nguyên đơn khởi kiện vụ việc đến Tòa án.

Bên nhận chuyển nhượng xác định: Chưa thanh toán số tiền còn lại cho bên chuyển nhượng là do các bên có thỏa thuận "ông Lâm N1 có trách nhiệm lo đường đi vào đất rộng 05m". Sau khi nhận chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã mở lối đi theo ý của ông Lâm N2 (em trai ông Lâm N1), nhưng ông Lâm N2 thay đổi và cho đi lối đi khác. Cho đến nay lối đi vào đất nhận chuyển nhượng vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm N2 và chưa được Nhà nước công nhận là lối đi chung. Vì vậy, bên nhận chuyển nhượng (Bị đơn) vẫn giữ lại số tiền 70.000.000 đồng.

Lời trình bày trên của bên nhận chuyển nhượng (bị đơn), là chưa phù hợp, bởi lẽ: Tại hợp đồng đặt cọc, các bên có thỏa thuận bên ông Lâm N1 (bên bán) có trách nhiệm lo đường đi, tuy nhiên không thể hiện các bên có thỏa thuận đường đi đó phải được Nhà nước công nhận. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, không thể hiện các bên có thỏa thuận về đường đi vào phần đất chuyển nhượng. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc sẽ tự chấm dứt hiệu lực sau khi các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, thể hiện có lối đi vào phần đất các bên chuyển nhượng nhưng lối đi này chưa được Nhà nước công nhận là lối đi chung, lối đi này là đi trên phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm N2, đồng thời hiện bị đơn vẫn sử dụng lối đi này để vào phần đất nhận chuyển nhượng. Mặt khác, việc các bên tự thỏa thuận về lối đi, nhưng chưa có sự phê duyệt của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là trái quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Hùng và bà Hằng liên đới trả số tiền 70.000.000 đồng

[2] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng: Nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định đã nộp.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng): Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu.

Nguyên đơn không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.750.000 đồng.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

***Áp dụng:***

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 500; Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng Nghị quyết số 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.

***Tuyên xử:***

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Thị Thúy H liên đới trả cho hộ ông Lâm N1 (ông Lâm N1, bà Thị Sa P, bà Lâm Thị Trang N, bà Lâm Thị Sa P và cháu Lâm Tấn D) số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng)
- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng): Nguyên đơn tự nguyện chịu. Số tiền này nguyên đơn đã thanh thoán xong.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc H và bà Mai Thị Thúy H liên đới chịu 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho hộ ông Lâm N1 số tiền 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006128 ngày 15/3/2024.

4/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

*"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 án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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***:
- *TAND tỉnh Bình Phước;*
- *Vks huyện Lộc Ninh;*
- *Các đương sự;*
- *Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh;*
- *Lưu hồ sơ.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Quang Minh**

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

**Trần Xuân Đạm** **Nguyễn Thành Vui** **Trần Quang Minh**

***Nơi nhận***:
- *TAND tỉnh Bình Phước;*
- *Vks huyện Lộc Ninh;*
- *Các đương sự;*
- *Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh;*
- *Lưu hồ sơ.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Quang Minh**

***Nôi nhaän:***

*- TAND tænh Bình Phöôùc;*

*- VKS huyeän Loäc Ninh;*

*- Caùc ñöông söï;*

*- THADS huyeän Loäc Ninh;*

*- Löu hoà sô.*

**T.M HOÄI ÑOÀNG XEÙT XÖÛ SÔ THAÅM**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Quang Minh**