

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: **30 /2018/DSST**

Ngày 27 – 9 – 2018

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

**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 HUYỆN HÓN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thu Thủy

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bùi Văn Hồng

2. Ông Nguyễn Chí Vương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hón Quản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hón Quản tham gia phiên tòa:
Ông Dương Văn Sáu – Kiểm sát viên.

Ngày 27/9/2018 tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Hón Quản xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2016/TLST-DS ngày 14/3/2016 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2018/QĐXXST- DS ngày 09/7/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị Li (tên gọi khác Vũ Thị L), sinh năm 1963; Địa chỉ: Tổ 6, ấp 3, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Đặng Thị Ng, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 2, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 2, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Đặng Thị Ng, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 2, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

Anh Nguyễn Quốc Hưng Th, sinh năm 1992; Hộ khẩu thường trú: Tổ 2, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước; Chỗ ở hiện nay: Số nhà 46, đường N, khu phố P, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

Anh Nguyễn Đăng T, sinh năm 1994; Hộ khẩu thường trú: Tổ 2, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước. Chỗ ở hiện nay: 251, đường N, ấp 2, xã P, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn vắng mặt)

Ông Chương Và S, sinh năm 1976; Bà Thị TT, sinh năm 1979; Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Ông Lâm Quang Ch, sinh năm 1972; Địa chỉ: tổ 3, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch: Bà Phan Thị TA, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ 6, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 02, ấp 01, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (Có đơn vắng mặt)

Ông Mai Văn N, sinh năm 1963; Hộ khẩu thường trú: Tổ 6, ấp 3, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (Có đơn vắng mặt)

Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước - Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Minh H- Chủ tịch UBND huyện H. Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Minh Hoài: Bà Phan Thị Kim O- Phó chủ tịch UBND huyện H (Có đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Vũ Thị Li (tên gọi khác Vũ Thị L)trình bày:

- *Về tên của nguyên đơn:* Ngày 25/01/2016 bà Vũ Thị Li nộp đơn khởi kiện kèm theo chứng minh nhân dân số 180612017 do công an tỉnh Nghệ An cấp ngày 11/5/2009. Đến ngày 19/6/2017 bà Li được công an tỉnh Bình Phước cấp lại chứng minh nhân dân số 285802857, có điều chỉnh tên thành Vũ Thị L cho phù hợp với sổ hộ khẩu. Do vậy, nguyên đơn trong vụ án có hai tên, Vũ Thị Li và Vũ Thị L là một người. Sau đây, hội đồng xét xử thống nhất gọi nguyên đơn là bà Vũ Thị L.

Về yêu cầu khởi kiện:

Bà Vũ Thị L thỏa thuận miệng mua 03 phần đất thuộc thửa 228 tờ bản đồ số 13 tại tổ 2, ấp 1, xã A của bà Đặng Thị Ng. Cụ thể như sau:

Lần 1: Năm 2007 bà Ng đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L 15m ngang đất chiều dài 50m với giá 45.000.000đ. Qua đo đạc xác định đây là thửa 228D có 14,29m ngang, dài 50,01m, diện tích 618,8m².

Lần 2: Thửa đất thửa 228 bà Ng đã cắt bán cho nhiều người, tháng 02 năm 2013 bà Ng đã thỏa thuận miệng bán cho bà L phần đất còn lại trên đất có 01 căn nhà và vườn tiêu diện tích khoảng 2000m² với giá 200.000.000đ; Qua đo đạc xác định đây là thửa 228A diện tích 1537,2m². Do lúc mua đất bà Ng đang thế chấp sổ đỏ vay ngân hàng nên chưa sang tên được cho bà L. Đến ngày 24/8/2014 bà Ng mới ký giấy sang nhượng đất cho bà L, trong giấy sang nhượng chỉ ghi nội dung bán đất, không ghi ngày tháng năm. Bà L đã trả đủ 200.000.000đ cho bà Ng, cụ thể các lần như sau:

+ Từ ngày 05/2/2013 đến ngày 29/2/2013 (AL), số tiền trả thẻ hiện trong tờ giấy tính tiền do bà Ng tự viết ra, dòng đầu tiên có chữ “tiền chị Ng nhận từ 5-2-2012 tiền bán nhà đất”, cộng các khoản nhỏ là 126.930.000đ. Trong tờ giấy tính tiền cộng lại chỉ được 112.350.000đ vì phần diễn giải chi tiết bà Ng ghi thiếu số tiền trả ngày 22/2/2013 (14.580.000đ) nhưng hai bên đã cộng vào số tổng nên bà Ng mới chốt tổng tiền lớn là 126.930.000đ. Ngày 26/02/2013 bà L trả thêm 10.070.000đ. Tổng cộng là 137.000.000đ.

+ Ngoài ra, bà L còn trả bằng các khoản sau: Cán trừ tiền bà Ng nợ từ tháng 12/2007 đến tháng 3/2012 là 36.860.000đ; trả 13.000.000đ ngày 30/2/2013; Cán trừ tiền mua hàng 5.288.000đ; trả 7.852.000đ ngày 11/8/2013 để đáo hạn ngân hàng. Các khoản này bà L tự ghi trong sổ của mình để theo dõi, không có ai làm chứng.

Sau khi bán nhà đất thì bà Ng không còn chỗ ở nên bà L đồng ý cho bà Ng tiếp tục ở trong căn nhà cũ thời gian tìm chỗ ở mới, đồng thời cho bà Ng tiếp tục chăm sóc, thu hoạch vườn tiêu nhưng phải chia cho bà L một nửa tiêu thu được. Khoảng tháng 2 đến tháng 8 năm 2015 bà Ng đi khỏi địa phương, bà L sợ tiêu chết nên đã tự đến chăm sóc vườn tiêu, tiền công và tiền mua phân bón tổng cộng 13.750.000đ. Khoảng tháng 8 năm 2015 bà Ng quay về nhà tiếp tục chăm sóc và thu hoạch tiêu.

Lần 3: Khoảng năm 2015 bà L thỏa thuận miệng mua của ông Võ Văn Út B phần đất 8,5m ngang, chiều dài hết đất; phần đất này ông Út B đã mua giấy tay của bà Ng từ năm 2010, chưa sang tên. Bà Ng biết việc ông Út B bán đất cho bà L và đồng ý ký hợp đồng sang tên trực tiếp cho bà L. Qua đo đạc xác định đây là thửa 228E có 8,5m ngang, diện tích 757,7m².

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 25/01/2016, các đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 08/3/2016, ngày 19/4/2016 và ngày 07/12/2017, bà L yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2014 giữa bà L và bà Ng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

+ Yêu cầu vợ chồng bà Đặng Thị Ng, ông Nguyễn Quốc C phải trả cho bà L số tiền 13.750.000đ là tiền công và tiền mua phân bón để chăm sóc tiêu trên thửa đất 228A.

+ Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng của bà với đối với thửa đất 228D diện tích 618,8m², thửa đất 228E diện tích 757,7m², đất tọa lạc tại tổ 2, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước theo trích đo bản đồ địa chính ngày 06/10/2017.

+ Bị đơn bà Đặng Thị Ng trình bày:

Khoảng năm 2008, vợ chồng bà Ng thỏa thuận miệng bán cho bà L 15m đất, chiều dài 50m với giá là 45.000.000 đồng. Bà L đã trả đủ tiền và nhận đất. Khoảng năm 2011 bà L đồng ý cho vợ chồng bà Ng mượn phần đất trên trong thời hạn 10 năm để trồng tiêu, sau 10 năm thì vợ chồng bà Ng sẽ trả lại cho bà L cả đất và cây trồng trên đất. Một tháng sau vợ chồng bà Ng trồng 140 nọc tiêu trên đất. Đến tháng 9 năm 2015 do chồng bà Ng bị bệnh, phải nằm viện ở thành phố Hồ Chí Minh nên bà L đã chăm sóc vườn tiêu và thu hoạch đến nay. Thửa đất 228E bà Ng bán giấy tay cho ông Út B, khi Út B bán lại cho bà L có báo cho bà Ng biết và bà đồng ý. Do các bên mua bán chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên bà Ng đồng ý cùng gia đình ký các thủ tục để sang tên hai thửa đất 228D, 228E cho bà L.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Chương Và S và ông Lâm Quang Ch: Bà Ng xác nhận đã chuyển nhượng đất nên đồng ý công nhận thửa đất 228B cho ông Lâm Quang Ch và thửa 228C cho ông Chương Và S và bà Thị TT.

Đối với thửa 228A, bà Ng chưa bao giờ thỏa thuận bán cho bà L. Bà không biết Giấy sang nhượng đất và giấy tính tiền của bà L cung cấp cho Tòa án có nguồn gốc từ đâu, chữ ký trong giấy sang nhượng đất không phải của bà Ng, bà cũng không phải là người viết tờ giấy tính tiền có nội dung “chị Ng nhận từ 5/2/2012 tiền bán nhà đất”. Thực tế, vợ chồng bà chỉ nợ bà L 21.660.000đ, nhưng bà L tính thêm tiền lãi lên đến khoảng 36.000.000đ. Ngoài ra, bà Ng không còn nợ hay nhận khoản tiền nào khác từ bà L. Vì vậy, bà Ng và ông C không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc tuyên hợp đồng vô hiệu và đòi lại tiền, ông bà không nhờ bà L chăm sóc vườn tiêu nên cũng không đồng ý trả số tiền 13.750.000 đồng.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc C: Ông C bị bệnh không thể tham gia phiên tòa nhưng có bà Ng là người đại diện theo ủy quyền nên có ý kiến thống nhất với những nội dung bà Ng đã trình bày.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc Hưng Th, anh Nguyễn Đặng T trình bày:

Anh Th và anh T là con của bà Đặng Thị Ng và ông Nguyễn Quốc C. Trong các năm trước, không rõ thời điểm, do điều kiện khó khăn nên cha mẹ có bàn bạc với các con và thống nhất bán cho bà Vũ Thị L 15m đất; bán cho ông Võ Văn Út B 8,5m (sau này ông B đã bán cho bà L); bán cho ông Chương Và S 06m; bán cho ông Đ 17m (sau đó ông Đ bán lại cho ông Lâm Quang Ch), mọi việc liên quan đến giấy tờ, nội dung thỏa thuận do bà Ng thực hiện. Đối với các phần đất trên, do gia đình đã tự nguyện bán đất nên anh Th và anh T đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng bà Ng đã giao kết để sang tên quyền sử dụng đất cho các hộ gia

đình trên, vì các phần đất trên đã bàn giao cho người mua từ thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng nên thuộc quyền sử dụng của họ. Hai anh đồng ý ký các giấy tờ cần thiết để sang tên cho những người mua đất trên.

Đối với thửa đất 228A: Anh Th và T chưa lần nào nghe bà Ng nói là bán thửa đất 228A cho bà L. Do vậy, hai anh không chấp nhận yêu cầu của bà L đòi tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Chương Và S, bà Thị TT trình bày:

Vào năm 2010 ông S, bà TT nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Ng 06m đất, dài 50m (thửa đất 228B) với giá là 21.000.000đ, ông bà đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2010 đến nay. Do thời điểm đó ông bà chưa có tiền để tách sổ và làm đất thổ cư nên chỉ yêu cầu bà Ng làm giấy tay mua bán đất. Ông S, bà TT đề nghị công nhận quyền sử dụng của ông bà đối với thửa đất 228C.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lâm Quang Ch - Bà Phan Thị TA trình bày:

Vào năm 2012 vợ chồng bà Ng ông C đã chuyển nhượng phần đất 17m ngang, chiều dài 50m (thửa đất 228B) cho ông Điều Đ. Đến năm 2017 ông Điều Đ chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông Lâm Quang Ch với giá 55.000.000đ. Khi sang nhượng các bên chỉ làm giấy tờ tay chứ chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Việc ông Ch mua đất của ông Điều Đ được sự đồng ý của vợ chồng bà Ng, hai bên cũng thỏa thuận ký hợp đồng sang tên trực tiếp từ gia đình bà Ng sang cho ông Ch. Ông Ch đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng ổn định đến nay. Do đó, ông Ch đề nghị công nhận quyền sử dụng của ông bà đối với thửa đất 228B.

Ông Mai Văn N trình bày:

Ông N là chồng của bà Vũ Thị L. Ông có được biết về vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Ng, nhưng ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì với bà Ng. Về việc bà L khởi kiện bổ sung về thỏa thuận mua bán 15m đất của bà L với bà Ng, việc mua đất của vợ tôi với ông Út B, các phần đất này bà L tự thỏa thuận mua, ông N không biết nên không tranh chấp hay yêu cầu gì. Mọi vấn đề liên quan đến các phần đất trên tùy bà L quyết định. Nay Tòa án vẫn mời ông tham gia tố tụng thì ông N xác định ông không có yêu cầu gì với gia đình bà Ng và cũng từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

Ông Nguyễn Tấn H trình bày:

Ông H là chủ sử dụng thửa đất số 229 tại ấp 1, xã A, giáp ranh với thửa đất của bà Ng. Ông H mua thửa đất này từ năm 2008, ông đã làm hàng rào từ thời điểm mua đất và sử dụng đến nay. Theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 06/10/2017 thì thấy được ranh giới đất thực tế của ông H và ranh đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có khác nhau, tuy nhiên ông H và bà Ng không có tranh chấp, sau này bà Ng bán phần đất giáp ranh đất của ông H cho người khác cũng không có tranh chấp. Do vậy, ông H thừa nhận ranh thực tế. Nếu cần điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H sẽ tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh.

+ Ý kiến Ủy ban nhân dân huyện H:

Quy định về diện tích được tách thửa đất thực hiện theo các Quyết định 39/2008/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 và Quyết định 31/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước. Thỏa thuận chuyển nhượng của bà Ng và các người sử dụng đất khác là giao dịch dân sự, việc chuyển nhượng phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, tách thửa phải đảm bảo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh. Đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ việc để giải quyết theo quy định, khi bản án có hiệu lực pháp luật Ủy ban nhân dân huyện sẽ chỉ đạo cơ quan chuyên môn thực hiện theo bản án.

+ Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi, nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

- Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của bà L thì bà Ng không chấp nhận. Qua kết luận giám định thấy được yêu cầu của bà L phù hợp với tài liệu chứng cứ cung cấp, có việc bà Ng bán đất cho bà L, tuy nhiên hợp đồng này không đúng quy định về hình thức.

Về số tiền 200.000.000đ: Qua kết quả xét xử, thẩm tra tại tòa, căn cứ bút lục 01 thì có căn cứ xác định số tiền bà L đã trả cho bà Ng là 173.860.000đ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn khởi kiện, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và bà L vô hiệu, buộc bà Ng trả lại cho bà L số tiền 173.860.000đ.

- Về số tiền công và phân bón 13.750.000đ bà L đưa ra yêu cầu nhưng không chứng minh được cho yêu cầu của mình nên đề nghị không chấp nhận.

- Đối với các thửa đất 228B, 228C, 228D, 228E các bên yêu cầu công nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận thỏa thuận giữa bà Đặng Thị Ng, ông

Nguyễn Quốc C và bà Vũ Thị L, ông Lâm Quang Ch, ông Chương Và S, bà Thị TT, theo diện tích đất theo sơ đồ đo đạc ngày 06/10/2017.

Án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đây là vụ án Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toạ lạc tại xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho tất cả các đương sự trong vụ án. Các đương sự Mai Văn N, Nguyễn Tấn H, Nguyễn Đặng T, Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H đã có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

- Thừa đất 228B trước đây bà Ng chuyển nhượng giấy tay cho ông Điều X (Điều Đ) sau đó ông Đ đã chuyển nhượng giấy tay cho ông Lâm Quang Ch; thửa 228E trước đây bà Ng chuyển nhượng giấy tay cho ông Võ Văn Út B, sau đó ông B đã chuyển nhượng giấy tay cho bà L. Do ông Điều X và ông Út B đều không có yêu cầu gì, bà Ng cũng đồng ý công nhận đất đã chuyển nhượng cho ông Lâm Quang Ch và bà L nên Tòa án xác định ông Điều Đ và ông Út B là người làm chứng.

- Trong vụ án này, ngày 28/12/2017 Tòa án đã thụ lý yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đòi hộ bà Đặng Thị Ng trả số tiền vay 20.000.000đ. Ngày 16/4/2018 Ngân hàng có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập vì bà Ng đã thanh toán xong khoản nợ trên. Ngày 29/5/2018 Tòa án đã có Quyết định đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2.2.1. Theo bà L trình bày: Tháng 2 năm 2013 bà Ng Thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho bà L thửa đất 228A. Đến ngày 24/8/2014 bà L và bà Ng cùng lập giấy sang nhượng đất viết tay, hai bên cùng ký tên. Bà L đã trả số tiền 200.000.000đ cho bà Ng thành nhiều lần, có khi là trả tiền mặt, có khi là trả bằng cách trừ tiền nợ của bà Ng. Do thấy rằng hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng

không đúng quy định nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Ng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà L căn cứ giấy tay sang nhượng đất có chữ ký xác nhận của bà Ng để chứng minh bà Ng đã chuyển nhượng đất cho bà L. Quá trình giải quyết vụ án, bà Ng không thừa nhận việc chuyển nhượng, không thừa nhận chữ ký trong giấy sang nhượng do bà L cung cấp, bác bỏ toàn bộ những chữ viết trong tờ giấy do bà L cung cấp ghi “tiền chị Ng nhận từ 5/2/2012 tiền bán nhà đất” có nội dung tính toán các khoản tiền bà L đã trả cho bà Ng để trả tiền đất.

Để có căn cứ giải quyết vụ án và theo yêu cầu của bà Vũ Thị L, Tòa án đã ra Quyết định số 03/2016/QĐ-TA ngày 31/8/2016 trưng cầu Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh giám định các tài liệu do bà L cung cấp để xác định có phải là chữ viết và chữ ký của bà Ng hay không. Do không có đủ tài liệu so sánh nên ngày 17/10/2016 Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 3011/C54B thông báo không kết luận được và yêu cầu thu thập tài liệu bổ sung. Sau đó, theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã thu thập tài liệu cần thiết và ra Quyết định trưng cầu giám định lần 2 số 01/2017/QĐ-TCGD ngày 28/02/2017. Theo Kết luận giám định lần II số 1018/C54B ngày 01/6/2017 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định:

“5.1. Chữ viết trên tài liệu có chữ bắt đầu “tiền chị Ng nhận từ” và các chữ kết thúc “trăm bảy chục ngàn” (Ký hiệu A1) (Trừ chữ viết “tiền chị Ng nhận từ 5-2-2010 tiền bán nhà đất” tại dòng 1, dòng 2; “20 triệu 20” tại dòng 18; “20” tại dòng 19 – tính từ trên xuống); chữ viết Đặng Thị Ng dưới mục “ký tên” trên “Giấy sang nhượng đất” (Ký hiệu A2) so với chữ viết dùng làm mẫu so sánh đứng tên Đặng Thị Ng trên tài liệu ký hiệu từ M1 đến M5, từ M7 đến M10 là do cùng một người viết ra.

5.2. Chữ ký mang tên Đặng Thị Ng dưới mục “ký tên” trên “Giấy sang nhượng đất” (Ký hiệu A2) so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Đặng Thị Ng trên tài liệu ký hiệu từ M1 đến M5, từ M7 đến M10 là do cùng một người ký ra.”

Như vậy, từ kết luận giám định trên đã xác định được chữ ký trong giấy sang nhượng đất do bà L cung cấp là của bà Ng và bà Ng cũng chính là người viết liệt kê các khoản tiền trong tờ giấy có nội dung “tiền chị Ng nhận từ 5-2-2010 tiền bán nhà đất” (trừ 03 mục do bà L viết). Do đó, việc bà L cho rằng giữa bà và bà Ng có xác lập 01 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở. Về mặt pháp lý, quyền sử dụng đất là của hộ gia đình nhưng bà Ng tự ý sang nhượng cho bà L, điều này xâm phạm đến quyền lợi của các thành viên khác trong hộ gia đình, vì

phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy, bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

- Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Trong đơn khởi kiện bà L yêu cầu bà Ng trả tiền lãi trên số tiền 200.000.000đ tính từ ngày 24/8/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà L đề nghị Hội đồng xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận thấy, yêu cầu đòi tiền lãi của bà L mục đích để tính thiệt hại mà bà phải chịu khi hợp đồng giao kết với bà Ng không thực hiện được, nay bà yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì bản chất cũng là tính toán thiệt hại cho các bên khi hợp đồng vô hiệu. Do vậy, việc thay đổi yêu cầu của bà L không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, cũng đảm bảo giải quyết triệt để vụ án nên được chấp nhận.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Bà Ng có lỗi vì đất là tài sản chung của hộ gia đình nhưng bà Ng lại tự ý bán đất, bà L cũng có lỗi vì biết rõ đất không phải của riêng bà Ng nhưng bà vẫn đồng ý mua; như vậy hai bên cùng có lỗi. Bà L khai rằng để mua phần đất 1537,2m² và tài sản trên đất, bà đã trả cho bà Ng 200.000.000đ. Tuy nhiên, trong số tiền bà L đã trả chỉ có các khoản tiền bà Ng đã tự ghi ra trong tờ giấy tính tiền tổng cộng 137.000.000đ (đã được giám định là do bà Ng viết) và khoản nợ 36.860.000đ (đã được bà Ng thừa nhận) là có cơ sở. Các khoản tiền còn lại bà Ng không thừa nhận, bà L chỉ căn cứ sổ sách bà tự ghi chép mà không đưa ra được chứng cứ gì khác để chứng minh rằng bà Ng đã nhận tiền nên không có căn cứ chấp nhận. Như vậy, chỉ có thể xác định bà L đã trả cho bà Ng số tiền 173.860.000đ. Theo kết quả định giá tài sản thì thửa 228A có tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 472.196.300đ. Thiệt hại xảy ra chính là phần tăng thêm của giá trị tài sản tranh chấp đó là số tiền 298.336.300đ. Vì hai bên cùng có lỗi nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại xảy ra do hợp đồng vô hiệu. Bà Ng là người nhận lại đất và thụ hưởng giá trị đất ở thời điểm hiện tại nên bà có trách nhiệm bồi thường cho bà L 50% thiệt hại do giá trị tài sản tăng thêm là 149.168.150đ; đồng thời bà Ng có trách nhiệm trả lại cho bà L số tiền 173.860.000đ đã nhận. Do sau khi bán nhà đất, bà L đồng ý cho bà Ng tiếp tục ở trên đất cho đến khi có chỗ ở mới nên đất trên vẫn chưa bàn giao cho bà L. Do vậy, không đặt ra vấn đề bà L phải trả đất cho bà Ng.

2.2.2. Bà L yêu cầu bà Đặng Thị Ng và ông Đặng Quốc C phải trả cho bà L số tiền 13.750.000 đồng là tiền công và tiền mua phân bón để chăm sóc cây trên phần đất 1537,2m² mà bà Ng đã chuyển nhượng cho bà L. Tuy nhiên, bà L không chứng minh được việc mình có bỏ công làm, bón phân, chăm sóc vườn tiêu nên yêu cầu này không được chấp nhận.

2.2.3. Đối với thửa đất 228D có diện tích 618,8m², thửa đất 228E diện tích 757,7m², đất tọa lạc tại tổ 2, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước theo trích đo

bản đồ địa chính ngày 06/10/2017, phần này bà Ng, ông C đồng ý công nhận quyền sử dụng đất cho bà L nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về 140 nọc tiêu khoảng 04 năm tuổi trên phần đất 15x50m bà Ng chuyển nhượng cho bà L. Hai đương sự đều xác định số tiêu này do bà Ng trồng với sự đồng ý của bà L. Tuy nhiên, bà Ng chỉ chăm sóc vườn tiêu này đến tháng 2/2015 thì phải đưa ông C đi điều trị bệnh tại thành phố Hồ Chí Minh. Từ đó, bà L đã chăm sóc và thu hoạch tiêu từ tháng 2/2015 đến nay. Như vậy, cả hai đương sự đều có phần công sức đối với phần tiêu này, bà Ng có công trồng và bà L có công chăm sóc. Do bà Ng không có đơn yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét phần giá trị số tiêu này. Bà Ng có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu.

2.2. Về yêu cầu độc lập của các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Theo yêu cầu của ông Lâm Quang Ch, vợ chồng ông Chương Và S, bà Thị TT thì bà Ng, ông C, anh T, anh Th đều thống nhất hộ gia đình đã thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 228B cho ông Lâm Quang Ch, thửa đất 228C cho ông Chương Và S, bà Thị TT, toàn bộ tài sản trên đất là do những đương sự trên tự tạo lập sau khi nhận chuyển nhượng đất. Do vậy, yêu cầu công nhận quyền sử dụng cho ông Lâm Quang Ch đối với thửa đất 228B có diện tích 852,2m², của ông Chương Và S, bà Thị TT đối với thửa đất 228C có diện tích 304,9m² là có cơ sở chấp nhận.

Hộ gia đình bà Đặng Thị Ng, bà Vũ Thị L ông Lâm Quang Ch, vợ chồng ông Chương Và S, bà Thị TT có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục theo quy định để chuyển nhượng các thửa đất 228B cho ông Lâm Quang Ch, thửa đất 228C cho ông Chương Và S, bà Thị TT, thửa số 228D, 228E cho bà Vũ Thị L.

2.3. Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Theo yêu cầu của bà L, Tòa án nhân dân huyện H đã có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/8/2016 Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên bà Đặng Thị Ng và ông Nguyễn Quốc C. Tại phiên tòa không đương sự nào có ý kiến về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trên. Hội đồng xét xử nhận thấy cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/8/2016 cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà Ng.

Số tiền bảo đảm 20.000.000đ bà Vũ Thị Li (Vũ Thị L) đã đóng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01 /2016/QĐ-BPBD ngày 28 tháng 7 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện H tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển

nông thôn chi nhánh huyện H ngày 02/8/2016 tại sổ tiết kiệm số AD0000046178 được trả lại cho bà Vũ Thị Li (Vũ Thị L) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.4. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí giám định: Do kết luận giám định chứng minh yêu cầu của bà L là có cơ sở nên bà Ng phải chịu toàn bộ chi phí giám định. Do bà L đã đóng tạm ứng chi phí giám định là 5.100.000đ nên bà Ng có trách nhiệm trả lại cho bà L khoản tiền này.

Đối với thửa đất 228A: Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bà L được chấp nhận nên bà Ng phải chịu các khoản chi phí tố tụng. Bà L đóng tạm ứng chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ, chi phí đo đạc là 5.170.000đ. Bà Ng có trách nhiệm trả lại cho bà L các khoản tiền trên.

Đối với thửa đất 228B, 228C, 228D, 228E: Do các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về các phần đất này, bà Vũ Thị L, ông Lâm Quang Ch, ông Chương Và S và bà Thị TT mỗi người đã đóng tạm ứng chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 1.300.000đ, các đương sự tự nguyện chịu các khoản chi phí này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí:

Bà Vũ Thị L chịu án phí cho phần yêu cầu không được chấp nhận 687.500đ; được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn Đặng Thị Ng và Nguyễn Quốc C phải chịu án phí cho phần yêu cầu của nguyên đơn đã được chấp nhận: tuyên bố hợp đồng vô hiệu 300.000đ; Án phí do trả lại tiền và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu 16.151.408đ.

Bà Vũ Thị L tự nguyện chịu án phí cho yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất 228D, 228E, ông Lâm Quang Ch tự nguyện chịu án phí cho yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất 228B, ông Chương Và S và bà Thị TT tự nguyện chịu án phí cho yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất 228C, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 122, 137, 688, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 136 của Luật đất đai năm 2003;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L (Vũ Thị Li).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 24/8/2014 giữa bà Đặng Thị Ng và bà Vũ Thị L vô hiệu.

Buộc bà Đặng Thị Ng và ông Nguyễn Quốc C trả lại cho bà Vũ Thị L số tiền 173.860.000đ đã nhận và tiền do hậu quả hợp đồng vô hiệu là 149.168.150đ.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị L về việc đòi bà Đặng Thị Ng và ông Đặng Quốc C trả số tiền 13.750.000đ.

[2] Công nhận các thỏa thuận sau:

- Công nhận ông Lâm Quang Ch có quyền sử dụng đối với thửa đất 228B, có diện tích 852,2m²; Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 loại 6, tường xây gạch, có tô, mái lợp tôn, trần đóng la phong, nền gạch men có diện tích 106,6m²; 01 nhà tiền chế diện tích 224,2m²; 01 sân bê tông diện tích 254m². Có tứ cận Đông giáp thửa 228C, tây và nam giáp thửa 228A, bắc giáp đường nhựa.

- Công nhận ông Chương Và S, bà Thị TT có quyền sử dụng đối với thửa đất 228C có diện tích 304.9m², Trên đất có 01 nhà ở cấp 4 xây năm 2012 diện tích 91,7m² ; 01 chuồng bò nền xi măng mái tôn xây dựng năm 2012 diện tích 12m². Có tứ cận Đông giáp thửa 228D, tây giáp thửa 228B, nam giáp thửa 228A, bắc giáp đường nhựa.

- Công nhận bà Vũ Thị L có quyền sử dụng đối với hai thửa đất:

+ Thửa số 228D có diện tích 618,8m², Trên đất có 140 nọc tiêu khoảng 04 năm tuổi. Có tứ cận Đông giáp thửa 228E, tây giáp thửa 228C, nam giáp thửa 228A, bắc giáp đường nhựa.

+ Thửa 228E có diện tích 757,7m²; Trên đất có 131 nọc tiêu 07 năm tuổi. Có tứ cận Đông giáp thửa 229, tây giáp thửa 228D, nam giáp thửa 232, bắc giáp đường nhựa.

Các thửa đất trên đều tọa lạc tại tổ 2, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, vị trí, tứ cận, diện tích được thể hiện trong trích đo bản đồ địa chính ngày 06/10/2017 do CTTNHHMTVĐĐ Bình Long thực hiện.

Hộ gia đình bà Đặng Thị Ng, bà Vũ Thị L ông Lâm Quang Ch, vợ chồng ông Chương Và S, bà Thị TT có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng các thửa đất 228B, 228C, 228D, 228E theo quy định.

Đối với 140 nọc tiêu khoảng 04 năm tuổi trên thửa đất 228D bà Ng có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu.

[3] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/8/2016 cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà Đặng Thị Ng.

Số tiền bảo đảm 20.000.000đ bà Vũ Thị L (Vũ Thị Li) đã đóng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01 /2016/QĐ-BPBD ngày 28 tháng 7

năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện H tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện H ngày 02/8/2016 tại sổ tiết kiệm số AD0000046178 được trả lại cho bà Vũ Thị L (Vũ Thị Li) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Chi phí tố tụng:

Buộc bà Đặng Thị Ng trả lại cho bà Vũ Thị L chi phí giám định 5.100.000đ; chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ, chi phí đo đạc là 5.170.000đ.

Bà Vũ Thị L, ông Lâm Quang Ch, ông Chương Và S và bà Thị TT tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất 228B, 228C, 228D, 228E mỗi người là 1.300.000đ, được khấu trừ vào chi phí tạm ứng đã nộp tại Tòa án.

[5] Về án phí:

Bà Vũ Thị L chịu án phí cho phần yêu cầu không được chấp nhận 687.500đ; được khấu trừ vào 6.158.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011395 ngày 14/3/2016; và 343.750đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011461 ngày 19/4/2016. Còn lại 5.814.250đ Chi cục thi hành án dân sự huyện H trả lại cho bà Vũ Thị L.

Bị đơn Đặng Thị Ng và Nguyễn Quốc C phải chịu án phí cho phần yêu cầu của nguyên đơn đã được chấp nhận: tuyên bố hợp đồng vô hiệu 300.000đ; trả lại tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu 16.151.408đ.

Bà Vũ Thị L tự nguyện chịu 300.000đ án phí cho yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất 228D, 228E, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012450 ngày 01/12/2017.

Ông Lâm Quang Ch tự nguyện chịu 300.000đ án phí cho yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất 228B, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012457 ngày 12/12/2017.

Ông Chương Và S và bà Thị TT tự nguyện chịu 300.000đ án phí cho yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất 228C, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012461 ngày 13/12/2017.

[6] Kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 :

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện H
- Các đương sự
- CCTHADS huyện H
- Lưu hồ sơ.

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

Đoàn Thị Thu Thủy