

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU
Bản án số:17/2017/DS-ST
Ngày 11-8-2017
V/v "T/c HĐCN quyền sử dụng đất"

CỘNG HÒA 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 ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân nhân: Ông Nguyễn Văn Hà.

Bà Trần Thị Chúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Danh Thị Ngọc Lệ -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử công khai vụ án thụ lý số 85/2016/TLST- DS ngày 26 tháng 10 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2017/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2017/QĐSTDS ngày 28 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Tô Thị Ánh N, sinh năm: 1971. (có mặt)

Địa chỉ: ấp An, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

* *Bị đơn:* Bà Danh Thị X, sinh năm: 1964. (có mặt)

Địa chỉ: ấp An H, xã Lộc An, huyện Đất Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1- Ông Trần T, sinh năm: 1979. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp An H, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1984. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp An H, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1986. (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1993. (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1997. (vắng mặt)

6. Cháu Nguyễn Thị Y, sinh ngày 19/02/2003. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp An H, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Y là bà Danh Thị X.

* *Người làm chứng:* Ông Đinh Ngọc V, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp An H xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 17-8-2016, bản khai tiếp theo, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Tô Thị Ánh N trình bày:

Vào năm 2004 bà N có nhận chuyển nhượng QSD đất của bà Danh Thị X và ông Nguyễn Văn C, diện tích $4m \times 20m = 80m^2$, giá nhận chuyển nhượng là 15.000.000đ, hợp đồng chỉ viết giấy tay ghi ngày 03-02-2004 được tổ dân cư xác nhận, thời điểm này ông Ch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N đã giao đủ tiền và nhận đất nhưng chưa sử dụng. Năm 2005 ông Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N yêu cầu được tách thửa nhưng không được do diện tích nhỏ. Đầu năm 2016 bà N chuẩn bị xây nhà ở cho con trên đất thì bị bà X ngăn chặn, bà X chấp nhận trả lại cho bà N 50.000.000đ, nhưng bà N không đồng ý, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng buộc bà X giao đất. Ngày 05-5-2017 bà N có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng bị vô hiệu buộc bà X phải giao lại cho bà N số tiền như đã hứa trước đây là

50.000.000đ. Về giá trị quyền sử dụng đất bà N thống nhất như giá mà Hội đồng định giá đã định không có ý kiến gì, không yêu cầu định giá lại.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21-2-2017, 22-6-2017 biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn, bà Danh Thị X trình bày như sau: Bà X mua lưới phục vụ đánh bắt hải sản và mua đồ phục vụ sinh hoạt gia đình có nợ tiền của bà N khoảng 6.000.000đ, bà X vay thêm tiền của bà N 9.000.000đ tổng cộng là 15.000.000đ, bà N đưa cho bà X một tờ giấy tay viết sẵn, ai viết thì bà X không biết, vợ chồng bà X có đánh dấu thập vào giấy do không ai biết chữ nên không biết nội dung, sau đó bà X cầm tờ giấy này đến nhờ tổ trưởng ký xác nhận hoàn cảnh gia đình khó khăn để bà X vay tiền. Bà X không chuyển nhượng đất cho bà N nên không chấp nhận yêu cầu của bà N. Bà X thừa nhận còn nợ bà N số tiền vay là 15.000.000đ chấp nhận trả cho bà N số tiền vay, ông Ch chết vào ngày 02-8-2015 hiện nay không còn di sản gì, quyền sử dụng đất của ông Ch đã được chuyển thừa kế hết cho bà X, các con không ai được hưởng gì. Giá trị quyền sử dụng đất mà Hội đồng định giá đã định, bà X không chuyển nhượng đất cho bà N nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn T là các con của ông Ch, thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Ch không triệu tập được, không thu thập được ý kiến của các con ông Ch, đối với cháu Nguyễn Thị Y là con của ông Ch, tuổi chưa thành niên do bà X là người đại diện theo pháp luật.

- Ông Trần T có quan hệ là chồng của bà N vắng mặt, tại biên bản ghi lời khai ngày 20-4-2017 trình bày: Ông T không biết gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà X và ông Ch, do ông T thường đi biển không có mặt ở nhà, giấy tay chuyển nhượng đất là do bà N ký thay. Về nội dung vụ kiện ông T thống nhất như bà N trình bày ông T không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập.

Người làm chứng: Ông Đinh Ngọc V khai tại biên bản ghi lời khai ngày 20-4-2017 như sau: Ông V xác nhận tờ giấy tay trong hồ sơ do bà N giao nộp đúng là chữ

ký và xác nhận của ông V với tư cách là tổ trưởng tổ dân cư số 7, tờ giấy này do bà X mang đến cho ông xác nhận, ý nghĩa của nội dung xác nhận gia đình bà X khó khăn để bà X tách thửa chuyển nhận một phần diện tích đất do Nhà nước cấp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng, tuy nhiên đối với thẩm phán còn vi phạm như sau: Quá thời hạn chuẩn bị xét xử, biên bản tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự ghi chung nhiều đương sự không phân biệt được dấu điểm chỉ của ai; Biên bản thẩm định tại chỗ chưa ghi rõ hiện trạng đất, kiến nghị thẩm phán rút kinh nghiệm. Đối với đương sự: Nguyên và bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành, vắng mặt các phiên hòa giải và không tham gia phiên tòa. Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xét xử vắng mặt đương sự đúng quy định của tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các bên thừa nhận hợp đồng chỉ lập giấy tay, vi phạm pháp luật về hình thức và điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự, yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ. Về giải quyết hậu quả đề nghị Tòa án xác định lỗi các bên là Nng nhau để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị về đất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- ***Về tố tụng:*** Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, vị trí đất tọa lạc tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ nên Tòa án nhân dân huyện

Đất Đỏ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Phiên tòa hôm nay vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nên việc giải quyết vắng mặt đương sự đúng với quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[1] Theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là tờ giấy tay ghi "Đơn xin chuyển nhượng đất" ngày 03-02-2004 với nội dung bà X, ông Ch có hoàn cảnh gia đình khó khăn, nên đồng ý chuyển nhượng cho bà N 1/2 lô đất có diện tích $4m \times 20m = 80m^2$ giá tiền là 15.000.000đ. Các bên đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giấy tay và vị trí đất tại bản vẽ sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1/500 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 15-3-2017, một phần của thửa đất số 120 tờ bản đồ số 22 xã Lộc An có diện tích $80m^2$, biên bản thẩm định ngày 28-4-2017 hiện trạng là đất trống không có nhà ở, còn dấu tích móng nhà tạm không còn giá trị sử dụng. Tại Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND ngày 28-11-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu quy định về diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, tại điểm a khoản 4 Điều 3 diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ $100m^2$ và chiều rộng không nhỏ hơn 5m. Như vậy trường hợp này không được tách thửa theo quyết định số 59, vi phạm điều cấm của pháp luật; Hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Hợp đồng vi phạm điều cấm và hình thức, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của Nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự; Các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận, hiện nay quyền sử dụng đất do bà X đang quản lý sử dụng nên bà N không phải giao trả lại QSD đất cho bà X. Đối với số tiền 15.000.000đ được ghi trong giấy tay, bà X không thừa nhận là

tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho rằng là tiền vay, nhưng không có căn cứ chứng minh. Thừa nhận có nhận 9.000.000đ còn lại 6.000.000đ là tiền nợ, bà X đã chấp nhận giao dịch thì chấp nhận khấu trừ khoản nợ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định bà X đã nhận đủ tiền từ bà N nên buộc bà X có nghĩa vụ phải giao lại cho bà N số tiền đã nhận là 15.000.000đ.

[3] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do chênh lệch về giá đất: Tại biên bản định giá ngày 28-4-2017 của Hội đồng định giá huyện Đất Đỏ đất chuyển nhượng có giá thị trường là 60.000.000đ, chênh lệch giá trị đất là 45.000.000đ. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và điều cấm của pháp luật thì các bên có lỗi Nng nhau, mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại là 22.500.000đ, bà X của nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà N số tiền 22.500.000đ, tổng cộng bà X phải giao lại cho bà N là 37.500.000đ. Bà N yêu cầu bà X phải giao trả lại tiền và bồi thường thiệt là 50.000.000đ, yêu cầu của bà N không có căn cứ nên bác một phần yêu cầu của bà N đối với số tiền bồi thường là 12.500.000đ.

Về trách nhiệm trả nợ: Ông Nguyễn Văn Ch là chồng của bà X chết, phát sinh quyền thừa kế của các con, tại văn bản thỏa thuận thừa kế được công chứng ngày 26-5-2016 các con của ông Ch giao quyền sử dụng đất lại cho bà X, theo bà X, ngoài quyền sử dụng đất thì ông Ch không còn di sản gì khác, bà X được hưởng di sản của ông Ch thì có nghĩa vụ trả nợ cho ông Ch, nên các con của ông Ch không có nghĩa vụ phải cùng với bà X trả nợ cho bà N.

[4] Về chi phí tố tụng: Gồm có chi phí đo vẽ sơ đồ vị trí đất là 791.180đ, chi phí trích lục hồ sơ là 100.000đ và định giá, thẩm định là 2.000.000đ, tổng cộng là 2.891.180đ bà N đã tạm ứng, do yêu cầu của bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu toàn bộ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng, bà N đã nộp đủ chi phí tố tụng

[5] Về án phí Bà N phải chịu 200.000đ án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và 625.000đ tiền án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu không

được chấp nhận. Bà Danh Thị X phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền buộc phải giao cho bà N là 1.875.000đ.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 123, 131, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167, 168 và 188 của Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Tô Thị Ánh N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Danh Thị X, ông Nguyễn Văn Ch, với bên nhận chuyển nhượng là bà Tô Thị Ánh N, ông Trần Thiện ghi ngày 03-2-2004 có tiêu đề "Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư" là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc bà Danh Thị X phải giao trả lại cho bà Tô Thị Ánh N và ông Trần T số tiền đã nhận là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 22.500.000đ (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng), tổng cộng là 37.500.000đ (Ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng)

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Tô Thị Ánh N và ông Trần Thiện về việc yêu cầu bà X phải bồi thường thiệt hại số tiền là 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng)

4. Về chi phí tố tụng: Bà Tô Thị Ánh N và ông Trần Thiện đã nộp đủ chi phí tố tụng

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải

trả cho 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí Bà Tô Thị Anh N phải chịu 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí không có giá và 625.000đ (Sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.752.000đ (Một triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn đồng) theo các biên lai thu số 0001147 ngày 26-10-2016 và biên lai số 0004105 ngày 05-5-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Số tiền chênh lệch còn lại là 927.000đ (Chín trăm hai mươi bảy ngàn đồng) được giao trả lại cho bà N. Bà Danh Thị X phải nộp số tiền án phí dân sự có giá ngạch là 1.875.000đ (Một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng)

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 (Mười lăm) ngày được tính từ ngày bản án được niêm yết công khai hoặc tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THA dân sự huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Tiến