

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XM
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 21/2022/DS-ST

Ngày: 08-4-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XM, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thành.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Khanh.

2. Bà Nguyễn Thị Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Trang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2021/TLST – DS ngày 13 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2022/QĐST-DS ngày 24/3/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1969 và bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1970. Cùng địa chỉ: Ấp PV, xã HH, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Tiến A, sinh năm 1995- Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 10 năm 2021). Địa chỉ: 45 Lê Long V, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn N, luật sư thuộc Văn phòng luật sư Lê N, đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1985; bà Phạm Thị N, sinh năm 1990; bà Phạm Thị H, sinh năm 1993. Cùng địa chỉ: Ấp PB, xã HH, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Nhật Thanh Tr, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp PB, xã HH, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.2. Ông Hoàng H, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp S, xã TL, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.3. Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1966 và bà Lê Thị X, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: Ấp PB, xã HH, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.4. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp PT, xã HH, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.5. Bà Hồ Thị Ánh H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp PTH, xã HH, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có đơn xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27-9-2021 và trong quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn ông Lê Minh T, bà Trần Thị Thu H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26-11-2018 ông Lê Minh T (ông T) và bà Trần Thị Thu H (bà H) có nhận sang nhượng nhà đất của các bà Phạm Thị Đ (bà Đ), Phạm Thị N (bà N), Phạm Thị H (bà H1) ba lô đất theo ba giấy biên nhận cấp cho các bà Đ, Nhung, Hương với tổng số tiền là 2.200.000.000đ, đất có tứ cận như sau: đông là đường lộ, tây giáp ông Thanh, nam, bắc giáp bà Ngọc. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có làm giấy tay đề là “giấy bán nhà đất” do ông T viết và ký vào bên người mua, các bà Đ, Nhung, Hương và ông Tr ký vào bên người bán. Tại thời điểm chuyển nhượng thì 03 lô đất của các bà Đ, Nhung, Hương chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mới chỉ có biên nhận, cụ thể bà Phạm Thị Đ được cấp biên nhận ngày 15/02/2009 có diện tích 137.1m² thửa 145 tờ bản đồ số 09; bà Phạm Thị N được cấp biên nhận ngày 12/5/2009 có diện tích 112.8m² thửa 301 tờ bản đồ số 09; bà Phạm Thị H được cấp biên nhận ngày 10/5/2010 diện tích 135.5m² thửa 302 tờ bản đồ số 09, do đó ông T, bà H chưa làm hợp đồng công chứng, chứng thực và sang tên theo quy định pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng là “giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018” ông T, bà H đã nhận đất và nhà trên đất cho đến tháng 5/2019 thì các bà Đ, Nhung, Hương tự ý quay lại chiếm lấy phần đất, nhà đã bán cho ông T, bà H nên các bên xảy ra tranh chấp.

Ông T, bà H đồng ý với Mảnh trích đo địa chính ngày 13/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM và Biên bản định giá ngày 17/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện XM.

Nay ông T, bà H yêu cầu Tòa án:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán nhà đất đề ngày 26/11/2018 đối với diện tích đất sau khi đo đạc thực tế là 137.1m² thuộc thửa 145 tờ bản đồ 109; diện tích 112.8m² thuộc thửa 301 tờ bản đồ số 109 và diện tích 135.5m² thuộc thửa 302 tờ bản đồ 109.

Yêu cầu các bà Đ, Nhung, Hường phải bàn giao đất và các giấy tờ liên quan để ông T, bà H hoàn tất việc chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018 vô hiệu thì ông T, bà H không đồng ý, vì việc chuyển nhượng của các bên là phù hợp, nếu các bị đơn không tranh chấp thì ông T, bà H đã làm được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp Tòa án tuyên “giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018” vô hiệu thì ông T, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc các bà Đ, Nhung, Hường và ông Tr trả lại số tiền chuyển nhượng là 2.200.000.000đ và bồi thường thiệt hại là giá trị chênh lệch theo kết quả định giá của Tòa án theo quy định của pháp luật.

Tại đơn phản tố, các bản khai và tại phiên tòa các bị đơn bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị N và bà Phạm Thị H thống nhất trình bày:

Vào ngày 26/11/2018 do cha mẹ của các bà là ông Phạm Văn Th và bà Lê Thị X có thiếu tiền của ông T, bà H do vay mượn và mua phân bón với số tiền khoảng 1.200.000.000đ bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi do ông T, bà H cộng vào. Do ông Th, bà X không có khả năng trả nợ cho ông T, bà H nên giữa ông Th với ông T có thỏa thuận về việc chuyển nhượng 03 lô đất của các bà đã được cấp biên nhận mang tên Phạm Thị Đ, Phạm Thị N, Phạm Thị H cho ông T, bà H để cản trừ số tiền ông Th nợ. Sau đó ông T, bà H gọi các bà và ông Tr xuống nhà và ông T viết giấy bán nhà đất đề ngày 26/11/2018 với nội dung các bà sẽ chuyển nhượng cho ông T, bà H 03 lô đất đã được cấp biên nhận mang tên các bà với giá 2.200.000.000đ. Đồng thời cũng chính ông T, bà H có thỏa thuận sau khi trừ đi số tiền ông Th nợ thì ông T, bà H phải đưa thêm cho các bà số tiền 500.000.000đ để các bà có điều kiện đi nơi khác làm nhà sinh sống. Tuy nhiên, sau khi ký vào giấy bán nhà đất đề ngày 26/11/2018 thì chính ông T, bà H là người không giữ lời hứa, không đưa cho các bà số tiền 500.000.000đ như đã hứa nên các bà không đồng ý bán cho ông T, bà H nữa.

Diện tích đất mà các bà được cấp biên nhận, qua đo đạc thực tế là 137.1m² thuộc thửa 145 tờ bản đồ 109; diện tích 112.8m² thuộc thửa 301 tờ bản đồ số 109 và diện tích 135.5m² thuộc thửa 302 tờ bản đồ 109. Trên đất có 02 căn nhà và mái tôn do bà Đ và chồng là ông Tr xây dựng. Hiện nay, diện tích các thửa đất trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với giấy bán nhà đất đề ngày 26/11/2018 thì các bà N, Hường và ông Tr thừa nhận có ký vào bên người bán, còn bà Đ không ký, tuy nhiên bà Đ không yêu cầu Tòa án giám định chữ viết và chữ ký của mình.

Các bà Đ, Nhung, Hường đồng ý với Mạnh trích đo địa chính ngày 13/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM và Biên bản định giá ngày 17/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện XM.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H thì các bà không đồng ý và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018 vô hiệu.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Nhật Thanh Tr trình bày:

Ông Tr với bà Đ là vợ chồng chung sống với nhau vào năm 2008. Vào ngày 26/11/2018 bố vợ của ông Tr là ông Th có yêu cầu ông Tr ký vào giấy bán nhà đất do ông T viết nên ông Tr ký, còn việc chuyển nhượng hay nợ nần giữa ông T với ông Th thì ông Tr không biết. Ông Tr chỉ ký tên vào giấy bán nhà đất đề ngày 26/11/2018 chứ ông Tr không nhận tiền từ ông T, bà H.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H thì ông Tr không đồng ý. Ông Tr đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của các bà Đ, Nhung, Hường.

Thửa đất số 145 tờ bản đồ 09 (nay là tờ bản đồ 109) được cấp giấy biên nhận ngày 15/2/2009 mang tên bà Phạm Thị Đ là tài sản riêng của bà Đ.

Đối với căn nhà và mái tôn trên thửa 145 tờ bản đồ 09 (nay là tờ 109) là do ông và bà Đ cùng xây dựng vào năm 2017, hiện nay đang cho bà Hồ Thị Ánh H thuê bán quán ăn, ông không có yêu cầu gì về căn nhà này, đồng ý cho bà Đ quyết định mọi việc.

Đối với căn nhà và mái tôn trên thửa 301; 302 tờ bản đồ 09 (nay là tờ 109) cũng do ông cùng bà Đ bỏ tiền ra xây dựng. Nay ông cũng không có yêu cầu gì, đồng ý để cho bà N, bà H1 sử dụng và định đoạt, ông không yêu cầu bà N, bà H1 trả lại giá trị cho ông.

Ông Hoàng H trình bày:

Ông H và bà N là vợ chồng chung sống với nhau vào năm 2016. Việc bà N ký vào giấy bán nhà đất với ông T, bà H thì ông H không biết, đối với thửa đất số 301 tờ bản đồ 09 (nay là tờ 109) là của tài sản chung của ông và bà N.

Ông H cũng đồng ý với ý kiến của bà N, việc ký là do ông Th, bà X nói bà N ký, khi bà N ký thì ông H không biết. Nay ông H yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà N, bà Đ, bà H1.

Ông Phạm Văn Th, bà Lê Thị X trình bày:

Ông Th, bà X là cha, mẹ của các bà Đ, Nhung, Hường. Đối với thửa đất số 302 tờ bản đồ số 109 có nguồn gốc của ông Th, bà X đăng ký, nhưng sau đó cho bà H1 nên bà H1 được cấp biên nhận, ông Th, bà X không tranh chấp gì với bà H1 về thửa đất trên. Vào năm 2018 do nợ tiền của ông T, bà H không có khả năng trả nợ nên ông Th thỏa thuận với ông T chuyển nhượng 03 lô đất thuộc các thửa 145, 301, 302 tờ bản đồ số 09 (nay thuộc tờ bản đồ 109) của các con của ông, bà là các bà Phạm Thị Đ, Phạm Thị N, Phạm Thị H cho ông T, bà H để cản trừ nợ. Ông T, bà H thỏa thuận sau khi trừ đi số tiền ông Th nợ thì ông T, bà H đưa lại cho các bà Đ, Nhung, Hường số tiền 500.000.000đ để làm nhà đi nơi khác sinh sống. Tuy nhiên, sau khi ký

giấy bán nhà đất đề ngày 26/11/2018 thì chính ông T, bà H là người không thực hiện lời hứa, không đưa tiền cho các bà Đ, Nhung, Hương nên mới xảy ra tranh chấp. Nay ông Th, bà X đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của các bà Đ, Nhung, Hương.

Bà Phạm Thị H1 trình bày:

Bà Hảo là chị em ruột của các bà Đ, Nhung, Hương. Vào ngày 26/11/2018 bà có vay của bà H số tiền 450.000.000đ để đưa cho các bà Đ, Nhung, Hương đi lấy giấy biên nhận 03 lô đất thuộc các thửa 145, 301, 302 tờ bản đồ số 09 (nay thuộc tờ bản đồ 109) đang thế chấp của Quỹ tín dụng nhân dân xã Bình Châu, khi vay của bà H thì các bà Đ, Nhung, Hương không biết. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng 03 thửa đất trên của các bà Đ, Nhung, Hương với ông T, bà H không thành là do bản thân ông T, bà H không giữ lời, không đưa số tiền còn lại cho các bà Đ, Nhung, Hương nên mới xảy ra tranh chấp.

Bà Hồ Thị Ánh H trình bày:

Bà Hồng đang thuê nhà và đất thuộc thửa số 145, 301 tờ bản đồ số 09 (nay là tờ 109) của bà Đ, giá thuê là 3.000.000đ/ tháng, thuê từ năm 2019, khi thuê và cho đến hiện nay bà Hồng không xây dựng hay cơi nới, sửa chữa gì trên diện tích đất thuê. Đối với tranh chấp giữ ông T, bà H với các bà Đ, Nhung, Hương thì bà Hồng không có ý kiến gì, bà cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ngày 26/11/2018 bà Phạm Thị Đ, Phạm Thị N, Phạm Thị H và ông Nguyễn Nhật Thanh Tr lập giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018 cho ông Lê Minh T, bà Trần Thị Thu H lô đất tỉnh lộ 329 có kèm theo biên nhận, với số tiền 2,2 tỷ đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Đ cho rằng không ký giấy bán nhà đất nhưng không yêu cầu Tòa án giám định. Nguyên đơn ông T thừa nhận chữ “Định” là do ông T viết, còn chữ “Phạm Thị Đ” là do ông bà Đ tự ghi. Tại biên bản ngày 20/5/2019 của Công an xã HH, bà Đ thừa nhận vợ chồng bà có ký vào giấy bán nhà đất. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định, cả ba bị đơn đều tự nguyện ký vào giấy bán nhà đất. Nội dung giấy bán nhà đất không thể hiện các bên ký là để cản trở nợ cho ông Th, bà X, trong khi ông T, bà H không thừa nhận. Do vậy, có đủ căn cứ xác định giấy bán nhà đất nói trên do bà Đ, ông Tr, bà N, bà H1 ký.

Xét về hình thức và nội dung thì giấy bán nhà đất nêu trên là viết tay, không công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Tại thời điểm ký hợp đồng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên người sử dụng chưa được chuyển nhượng. Vì vậy, việc hai lập giấy viết tay chuyển nhượng đất vừa vi phạm về hình thức và vi phạm về nội dung quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai, do đó giao dịch trên là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, còn yêu cầu phản tố của các bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định khi hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Trong giao dịch này bên chuyển nhượng đã lấy lại nhà đất, phía bị đơn cho rằng chưa nhận số tiền chuyển nhượng nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh, trong khi đó trong giấy mua bán nhà đất ghi rõ “Chúng tôi đã nhận đủ số tiền trên, sau này chúng tôi không có quyền khiếu nại hay kiện tụng”. Do đó có đủ căn cứ xác định các bị đơn đã nhận đủ 2,2 tỷ đồng của nguyên đơn nên phải có trách nhiệm liên đới trả số tiền này cho ông T, bà H.

Tại thời điểm ký giấy bán nhà đất, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả nguyên đơn và bị đơn đều biết nhưng vẫn tiến hành giao dịch nên lỗi hai bên là ngang nhau. Còn việc bị đơn tự ý lấy lại nhà đất không phải là nguyên nhân dẫn đến giao dịch vô hiệu mà là lỗi vi phạm hợp đồng. Ông Tr không tham gia với tư cách là chủ thể giao dịch nhưng ông Tr ký với tư cách là chồng bà Đ, ông Tr và bà Đ là vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, khi bà Đ bán đất nhận tiền thì ông Tr biết nên được coi là vợ chồng ông Tr, bà Đ cùng thỏa thuận xác lập. Do đó, theo quy định tại Điều 37 Luật Hôn nhân gia đình thì ông Tr có trách nhiệm cùng bà Đ thực hiện giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, bà Đ, bà N, bà H1 và ông Tr phải có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà H số tiền 2.2 tỷ đồng và 50% thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu với số tiền là 1.416.471.484đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018; bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018 vô hiệu nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn cư trú tại huyện XM vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt, quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồng vắng mặt nhưng đã có đơn xin vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét diện tích đất các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng:

Diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 137.1m² thuộc thửa 145 tờ bản đồ 109; diện tích 112.8m² thuộc thửa 301 tờ bản đồ số 109 và diện tích 135.5m² thuộc thửa 302 tờ bản đồ 109. Qua xác minh xác định được thửa 145 tờ bản đồ 109 do bà Phạm Thị Đ đăng ký; thửa 301 tờ bản đồ số 109 do bà Phạm Thị N đăng ký và thửa 302 tờ bản đồ số 109 do ông Phạm Văn Th, bà Lê Thị X đăng ký trong hồ sơ địa chính và sổ mục kê tại Ủy ban nhân dân xã HH. Tuy nhiên, ông Th, bà X và bà H1 thừa nhận ông Th, bà X đã cho bà H1, các bên không tranh chấp nên bà H1 là người được cấp giấy biên nhận vào ngày 10/5/2010 do đó bà H1 là người cùng bà Đ, bà N ký vào giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018.

[2.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2016, có nội dung “*giấy bán nhà đất*” phía dưới có chữ ký ghi họ tên của người bán Phạm Thị Đ, Phạm Thị N, Phạm Thị H, Nguyễn Nhật Thanh Tr. Nội dung của giấy bán nhà đất nêu trên thể hiện bà Đ, bà N, bà H1 bán cho ông T, bà H lô đất tỉnh lộ 329 có kèm theo biên nhận với giá 2.200.000.000đ và bên bán đã nhận đủ số tiền.

Bà Đ cho rằng chữ ký và ghi họ tên “Định, Phạm Thị Đ” trong giấy bán nhà đất không phải do bà ký và ghi.

Ông T, bà H cho rằng chữ “Định” là do bà H ghi, còn chữ “Phạm Thị Đ” là do bà Đ ghi vì sau khi giữ giấy bán nhà đất thì chỉ thấy bà Đ ghi chữ “Phạm Thị Đ” nên bà H đã tự ghi chữ “Định” vào cho đầy đủ.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà Đ cho rằng mình không ký và ghi họ tên vào giấy bán nhà đất nhưng không yêu cầu Tòa án giám định. Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nghĩa vụ chứng minh là của bà Đ, bà Đ không yêu cầu Tòa án giám định là từ bỏ quyền chứng minh của mình, hơn nữa bà Đ cũng đã đề nghị Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ tại Công an xã HH ghi nhận lại sự việc xảy ra tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn. Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/5/2019 của Công an xã HH, huyện XM đối với bà Đ khi hỏi chữ ký trong giấy mua bán đất có phải của bà Đ và chồng bà Đ không thì bà Đ trả lời “*những chữ ký trong tờ giấy mua bán đất của chồng tôi và tôi là đúng*”, như vậy, bà Đ cho rằng bà không ký vào giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018 là không phù hợp với lời khai của chính bà cũng như tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Mặt khác, các bị đơn cũng đã thừa nhận thực tế chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp cho nguyên đơn, tuy nhiên vì ông T, bà H không đưa cho các bị đơn thêm số tiền 500.000.000đ như đã thỏa thuận nên các bị đơn mới không đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn nữa.

Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định ngày 26/11/2018 các bên có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức là bán nhà đất ngày 26/11/2018.

Về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập theo giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018 là hợp đồng do hai bên tự lập và tự ký xác nhận với nhau, chưa được công chứng, chứng thực và đăng ký sang tên nên không phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015.

Về mặt nội dung: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bị đơn là các bà Đ, Nhung, Hoàng mới chỉ được cấp giấy biên nhận tương ứng với các thửa 145; 301; 302 tờ bản đồ 09 (nay là tờ 109) mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặt khác các giấy biên nhận mang tên Phạm Thị Đ, Phạm Thị N, Phạm Thị H không phải là giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Do vậy, các bà Đ, Nhung, Hoàng chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp của diện tích đất chuyển nhượng cho ông T, bà H. Căn cứ vào khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì các bà Đ, Nhung, Hoàng không có quyền chuyển nhượng phần đất trên cho người khác. Do vậy, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018 là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Như vậy, xét cả mặt hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên căn cứ vào Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử xét có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018 là vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Các bà Đ, Nhung, Hoàng phải trả lại số tiền đã nhận của ông T, bà H là 2.200.000.000đ, ông T, bà H phải trả lại quyền sử dụng đất thuộc các thửa 145, 301, 302 cho các bà Đ, Nhung, Hoàng là phù hợp. Tuy nhiên, hiện nay các bị đơn đang là người quản lý, sử dụng các thửa đất trên, ông T, bà H không quản lý, sử dụng nên ông T, bà H không phải thực hiện nghĩa vụ đối với các bị đơn.

Đối với ý kiến của các bà Đ, Nhung, Hoàng cho rằng bản thân không chuyển nhượng đất cho ông T, bà H và cũng không nhận được tiền từ ông T, bà H mà việc chuyển nhượng thực chất là để cản trở số tiền mà bố của các bà là ông Th nợ của ông T, bà H. Tuy nhiên, phía bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình; Tòa án cũng đã yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ thể

hiện việc ký giấy bán nhà đất đề ngày 26/11/2018 là để cản trừ nợ của ông Th, bà X với ông T, bà H nhưng phía bị đơn không cung cấp được nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bị đơn. Hơn nữa, chính bà Hào là chị em ruột của các bị đơn cũng thừa nhận có vay của bà H số tiền 450.000.000đ để chuộc 03 giấy biên nhận từ Quỹ tín dụng Bình Châu, sau đó số tiền này được cộng trong tổng số tiền 2.200.000.000đ là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 26/11/2018.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông T, bà H về việc buộc ông Tr cùng có trách nhiệm trả số tiền đã nhận là 2.200.000.000đ cho ông T, bà H. Hội đồng xét xử nhận thấy: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2018 thì ông Tr là người ký vào phía bên người bán, ông Tr cho rằng do bố vợ là ông Th bảo ký nên ông ký, ông Tr không nhận tiền chuyển nhượng từ ông T, bà H, tuy nhiên ông Tr không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của ông Tr. Ông Tr ký vào giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018 có nội dung đã nhận đủ tiền và không khiếu nại, thắc mắc nên ông Tr phải có trách nhiệm cùng với các bà Đ, Nhung, Hường trả số tiền 2.200.000.000đ cho ông T, bà H.

Các bị đơn bà Đ, Nhung, Hường ông Tr cho rằng không nhận tiền số tiền 2.200.000.000đ từ ông T, bà H nên không đồng ý trả lại nhưng các ông, bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Hội đồng xét xử nhận thấy tại giấy bán nhà đất đề ngày 26/11/2018 có nội dung “*và chúng tôi đã nhận đủ số tiền trên...*” như vậy, các bà Đ, Nhung, Hường và ông Tr phải có trách nhiệm đối với chữ ký của mình trong giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018. Ông Tr không tham gia tư cách là chủ thể giao dịch nhưng ông Tr ký tên với tư cách là chồng bà Đ là người bán đất. Ông Tr, bà Đ là vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, ông Tr biết bà Đ chuyển nhượng đất cho ông T, bà H và cùng ký tên với bà Đ, nên giao dịch này được coi là vợ chồng ông Tr, bà Đ cùng thỏa thuận, xác lập. Căn cứ vào Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình thì ông Tr phải có trách nhiệm cùng bà Đ thực hiện giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[2.3.1] Xét lỗi và xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

Tại thời điểm chuyển nhượng, cả nguyên đơn và bị đơn đều biết diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn mới chỉ được cấp giấy biên nhận, nhưng các bên vẫn đồng ý và ký hợp đồng chuyển nhượng cho nhau. Do vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, do đó Hội đồng xét xử xác định lỗi của bị đơn là 50% và lỗi của nguyên đơn là 50% trong tổng số thiệt hại. Các bên đều xác định giá chuyển nhượng 2.200.000.000đ bao gồm cả đất và nhà, công trình trên đất.

Áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì việc xác định thiệt hại được tính cụ thể như sau:

Giá thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 2.200.000.000đ.

Giá đất, tài sản trên đất tại thời điểm định giá là 5.032.942.968đ. Cụ thể:

Về đất có giá trị: 4.875.000.000đ.

Về tài sản trên đất: Căn cứ vào biên bản định giá ngày 17/12/2021 như sau: căn nhà trên thửa 145 có giá trị 54.324.160đ; căn nhà trên thửa 302 có giá trị 83.267.360đ; mái che tôn trên thửa 145 có giá trị 6.508.008đ; mái che tôn trên thửa 301 có giá trị 5.887.440đ; mái che tôn thửa 302 có giá trị 7.956.000đ. Tổng cộng là 157.942.968đ.

Số tiền chênh lệch là 5.032.942.968đ – 2.200.000.000đ = 2.832.942.968đ, đây là khoản thiệt hại mà ông T, bà H, bà Đ, bà N, bà H1, ông Tr phải chịu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Theo phân tích như trên, thì bị đơn bà Đ, bà N, bà H1 và ông Tr có lỗi 50%, ông T, bà H có lỗi 50% nên mỗi bên phải gánh chịu thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình. Do vậy, bà Đ, bà N, bà H1, ông Tr phải bồi thường cho ông T, bà H 50% giá trị thiệt hại, bằng 2.832.942.968đ x 50% = 1.416.471.000đ (làm tròn), 50% giá trị thiệt hại còn ông T, bà H phải tự chịu.

Như vậy, bà Đ, bà N, bà H1, ông Tr có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T, bà H số tiền là 2.200.000.000đ và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu với số tiền là 1.416.471.000đ, tổng cộng là 3.616.471.000đ.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: Ông T, bà H phải chịu chi phí là 5.074.324đ. Ông T, bà H đã nộp đủ.

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông T, bà H khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Bà Đ, bà N, bà H1, ông Tr phải chịu án phí có giá ngạch trên tổng số tiền hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông T, bà H là 3.616.471.000đ = (72.000.000 đồng + 2% x 1.616.471.000 đồng = 104.329.000đ (làm tròn).

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 91; Điều 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 123, 131 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ vào Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh T, bà Trần Thị Thu H đối với bị đơn bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị H về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018;

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Minh T, bà Trần Thị Hằng về việc buộc các bà Phạm Thị Đ, Phạm Thị N, Phạm Thị H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao nhà đất đối với diện 137.1m² thuộc thửa 145 tờ bản đồ 109; diện tích 112.8m² thuộc thửa 301 tờ bản đồ số 109 và diện tích 135.5m² thuộc thửa 302 tờ bản đồ 109.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán nhà đất ngày 26/11/2018 giữa bên bán bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Nhật Thanh Tr với bên mua ông Lê Minh T vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Nhật Thanh Tr phải hoàn trả cho ông Lê Minh T, bà Trần Thị Thu H số tiền 2.200.000.000đ (hai tỷ, hai trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu với số tiền là 1.416.471.000đ (một tỷ, bốn trăm mười sáu triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng). Tổng cộng là 3.616.471.000đ (ba tỷ, sáu trăm mười sáu triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

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 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

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Minh T, bà Trần Thị Thu H phải chịu chi phí là 5.074.324đ. Ông T, bà H đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Minh T, bà Trần Thị Thu H phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010522 ngày 13/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông T, bà H đã nộp đủ.

Bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Nhật Thanh Tr phải chịu án phí là 104.329.000đ (một trăm lẻ bốn triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010712 ngày 17/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện XM. Bà Đ, bà N, bà H1, ông Tr

còn phải nộp 104.029.000đ (một trăm lẻ bốn triệu, không trăm hai mươi chín nghìn đồng).

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

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 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện XM;
- Chi cục THADS huyện XM;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư.

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

Hoàng Thị Thành

