

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2022/DSST

Ngày 31/3/2022

“Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đoàn Thế Dũng
- *Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Hải
Ông Đặng Song Hoàn

- ***Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Lan Hương – Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- ***Đại diện VKSND TP.Vũng Tàu tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 31-3-2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 432/2020/TLST - DS ngày 29 tháng 10 năm 2020, về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2021/QĐXX ngày 15-6-2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2021/QĐST-HPT ngày 05-7-2021; Thông báo mở lại phiên Tòa số 02/2022/TB-TA ngày 22-02-2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/QĐ-HPT ngày 14-3-2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1973 (Có mặt).

Ông Phan Văn D, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

- ***Người đại diện ủy quyền của ông D:*** Bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1973
Cùng địa chỉ liên hệ nhà số S, đường B, Phường M, thành phố V, tỉnh B.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

Ông Nguyễn Thế L, sinh năm 1960 (Vắng mặt – có đơn giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ nhà số B, đường B, phường T, thành phố V, tỉnh B.

Bà Trần Thị N, sinh năm 1974 (Vắng mặt-Có đơn giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ nhà số B, đường B, phường N, thành phố V, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc L trình bày:* Ngày 09-4-2013, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thế L, bà Trần Thị M diện tích 113m² đất, lô số 8, thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 59, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, với giá là 165.000.000 đồng. Vợ chồng bà đã giao đủ tiền, nhận bàn giao đất và bản chính sổ đỏ thửa đất. Do diện tích đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp, sổ đỏ là sổ đồng sở hữu với các hộ nên hai bên tiến hành làm Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh B, với nội dung, vợ chồng bà được quyền quản lý, sử dụng và thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp đối với phần quyền sử dụng đất của bà M, ông L (cùng sử dụng chung với người khác, có 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng) thuộc thửa 71, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu. Tuy nhiên, diện tích đất vẫn đứng tên bà M nên khi diện tích đất bị thu hồi, đền bù, hỗ trợ, cơ quan chức năng đều tổng đạt các giấy tờ cho bà Minh.

Ngày 03-9-2020, cơ quan chức năng gửi cho bà M Văn bản số 1529/PTQĐ-NV2 về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ (đợt 4), chi trả lần 1 cho 8 hộ dân thuộc dự án Trường đại học B tại Phường M, thành phố V. Nhưng bà M không thông báo cho vợ chồng bà biết mà âm thầm làm thủ tục nhận tiền một mình. Biết đất của bà được đền bù 284.000.000 đồng nên ngày 05-9-2020, bà M dẫn bà Trần Thị N đến nhà bà đề nghị bà bán diện tích đất trên, tạo ra câu chuyện lừa dối đất bị quy hoạch khó bán, dụ bà bán đất cho bà N với giá 197.000.000 đồng. Thực tế, diện tích đất trên đã có Quyết định bồi thường nhưng bà M dấu không cho bà biết. Hành vi của bà M và bà N là cố tình làm cho bà hiểu nhầm đất khó bán, đang quy hoạch không có người mua để dụ một mình bà ký xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi biết sự việc này, chồng bà là ông D cũng không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà N nên vợ chồng bà L khởi kiện bà Trần Thị M và ông Nguyễn Thế L về việc buộc bà M ông L phải trả lại cho vợ chồng bà 284.000.000 đồng. Sau đó, ngày 04-01-2021, vợ chồng bà L có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện bà Trần Thị N là bị đơn, với các yêu cầu sau:

1.1. Khởi kiện bà Trần Thị N, bà Trần Thị M và ông Nguyễn Thế L.

1.2. Yêu cầu công nhận Hợp đồng, công nhận quyền sử dụng 113m² đất, một phần diện tích thửa 71, tờ bản đồ số 59, Phường M, TP.V và vợ chồng bà được hưởng số tiền bồi thường hỗ trợ khi thu hồi diện tích đất trên là 284 triệu.

1.3. Hủy Giấy bán đất ngày 07-9-2020 được ký kết giữa bà và bà Trần Thị N. Bà tự nguyện trả bà N số tiền 197 triệu;

1.4. Yêu cầu Tòa án buộc bà N trả cho bà M số tiền 284 triệu và buộc bà M ông L trả cho vợ chồng bà 284 triệu.

1.5. Rút yêu cầu tính lãi và không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Trần Thị N trình bày: Qua bà M bà biết bà L có nhu cầu bán diện tích 113m² đất chung với 08 bìa chung, lô số 8, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 59, tọa Phường M, thành phố V. Ngày 05-9-2020, bà đến gặp trực tiếp bà L bàn bạc thỏa thuận. Bà L đưa ra giá 200.000.000 đồng, bà mặc cả trả 197.000.000 đồng thì bà L đồng ý bán. Bà có hỏi chồng bà L đâu, bà L nói chồng đi làm xa nên bà nói vậy thì bà L nên tự viết giấy đặt cọc 20.000.000 đồng. Hai bên giao tiền cọc cho nhau. Ngày 07-9-2020, bà giao số tiền 127.000.000 đồng đồng thời, bà L giao bìa đồ cho bà. Ngày 08-9-2020, bà giao nốt số tiền còn lại 50.000.000 đồng. Các lần giao tiền bà L đều là người lập, viết biên bản giao nhận tiền. Ngoài ra, hai bên còn làm giấy cam kết về việc bà L làm mất giấy ủy quyền của bà M. Bà đã giao đủ 197.000.000 đồng. Đất qui hoạch được đền bù, ngày 10-9-2020, bà nhờ bà M đi nhận tiền đền bù vì bà M vẫn đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13-9-2020, bà M nhận tiền qua tài khoản. Bà M rút tiền mặt trả đủ cho bà 284.000.000 đồng. Bà cho bà M 5.000.000 đồng tiền công.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý vì bà L đã bán đất cho bà, tiền đã giao, đất đã nhận.

2.2. Bà Trần Thị M và ông Nguyễn Thế L trình bày: Bà M là chủ sử dụng diện tích 113m² đất chung với 08 sổ bìa chung, lô số 8, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 59, tọa Phường M, thành phố V. Năm 2013, bà chuyển nhượng cho bà L, với giá 165.000.000 đồng. Hai bên đã nhận tiền đầy đủ và bàn giao đất. Do đất bìa chung nên mua bán viết tay, sau đó, vợ chồng bà ra công chứng ủy quyền cho bà L. Bà L nhiều lần nhờ bà bán lại hộ. Bà cũng tìm người mua nhưng không gặp. Năm 2020, bà gặp bà N có nhu cầu mua nên bà đã giới thiệu gặp bà L. Bà N và bà L gặp nhau trực tiếp bàn bạc thống nhất giá cả, đặt cọc 20.000.000 đồng tại nhà bà L. Bà là người giới thiệu nên được hưởng 4.000.000 đồng dịch vụ. Bà L là người trực tiếp viết giấy đặt cọc cho bà N. Sau 02 ngày, bà N giao số tiền còn lại cho bà L, bà là người chứng kiến, đồng thời, bà và bà L ra công chứng ủy quyền để hủy ủy quyền nhưng bà L mất giấy ủy quyền nên Công chứng không công chứng, do vậy, bà L cam kết với nội dung, do thất lạc giấy ủy quyền, khi làm đơn có mất thì sẽ ra công chứng hủy ủy quyền và không gây khó dễ hoặc đòi hỏi tiền bạc cho bà M hoặc bà N. Sau khi nhà nước đền bù thì bà N nhờ bà nhận tiền vì bà vẫn đứng tên trong bìa đất. Sau khi nhận xong, bà đã giao đủ 284.000.000 đồng cho bà N. Bà N cho bà 5.000.000 đồng tiền công đi lấy tiền hộ.

Ngoài ra bà M xác nhận, việc nhà nước thông báo 05 lần cho các hộ dân về việc bồi thường nhưng 7 hộ đồng sở hữu đều không ai đồng ý đến nhận tiền vì không đồng ý với giá đền bù. Mọi người không ai nhận tiền nên bà cũng không thông báo cho bà L biết. Ngày 03-9-2020, bà nhận được thông báo nhận tiền đền bù của cơ quan chức năng, bà cũng không báo cho bà L biết. Tại thời điểm bà L bán đất cho bà N bà cũng không thông báo cho bà L biết.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý vì bà L đã bán cho người khác vì bà không phải là người viết giấy bán hoặc buộc bà L viết giấy bán cho bà N.

4. Tại phiên tòa:

4.1. Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc L trình bày: Bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu tính lãi và không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại; Khởi kiện bà Trần Thị N, bà Trần Thị M và ông Nguyễn Thế L; Yêu cầu công nhận Hợp đồng, công nhận quyền sử dụng giữa bà M, ông L với vợ chồng bà, từ đó, công nhận vợ chồng bà được hưởng 284 triệu đồng tiền bồi thường hỗ trợ; Hủy Giấy bán đất ngày 07-9-2020 được ký kết giữa bà và bà Trần Thị N. Bà tự nguyện trả bà N số tiền 197 triệu; Yêu cầu Tòa án buộc bà M ông L trả cho vợ chồng bà 284 triệu, đồng thời, buộc bà N trả cho bà M số tiền 284 triệu.

4.2. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu ý kiến: Trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên về thời hạn xét xử chậm so với Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự cần phải rút kinh nghiệm. Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và tranh luận tại phiên tòa là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, đình chỉ yêu cầu tính lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại 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 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số 8, thửa đất số 71, tờ bản đồ 59, diện tích 113m², tọa lạc tại Phường M, thành phố V, tỉnh B ký giữa bà Lê Thị Ngọc L và bà Trần Thị N bị vô hiệu do bị lừa dối, đồng thời, buộc bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thế L phải hoàn trả lại số tiền 284.000.000 đồng nên vụ án tranh chấp có quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Điều 167, 188 của Luật Đất đai và Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Hợp đồng được ký kết tại thành phố Vũng Tàu; Bị đơn cư trú tại thành phố Vũng Tàu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2]. Về sự vắng mặt của đương sự.

- Mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng bị đơn bà Trần Thị N; bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thế L vắng mặt tại phiên tòa lần 2 nên Hội đồng xét xử vắng mặt đương sự theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3]. Về tư cách tham gia tố tụng: Theo thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 04-01-2021, Tòa án nhân dân thành phố xác định vợ chồng bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thế L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn xác định khởi kiện bà Trần Thị N, bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thế L. Căn cứ vào khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xác định, bà Trần Thị N, bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thế L tham gia vụ án với tư cách là bị đơn.

[2]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm xác đặt cọc và giấy bán đất vào ngày 05 và ngày 07-9-2020 nên Hội đồng xét xử áp dụng theo Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Những vấn đề các đương sự thống nhất, gồm:

- Bà Trần Thị M là đồng sử dụng diện tích 113m² đất nằm trong tổng số 904,2m² đất nông nghiệp, thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 59, Phường M, thành phố V (cùng sử dụng chung với người khác, có 08 Giấy chứng nhận), được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 436119 ngày 05-10-2011.

- Ngày 09-4-2013, vợ chồng bà M, ông Nguyễn Thế L chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị Ngọc L, với giá 165.000.000 đồng. Do đất đồng sử dụng với 07 hộ khác nên hai bên chuyển nhượng bằng hình thức ủy quyền cho bà L được quyền quản lý, sử dụng và thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp đối với phần quyền sử dụng đất nêu trên.

- Bà M ông L đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho bà L quản lý từ năm 2013 nhưng trên giấy tờ vẫn đứng tên bà M. Do đó, cơ quan chức năng đều tổng đạt các giấy tờ thông tin thửa đất bị qui hoạch cho bà M, không tổng đạt cho bà L.

- Ngày 03-9-2020, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố V tổng đạt Văn bản số 1529/PTQĐ-NV2 cho bà M nhận tiền bồi thường, hỗ trợ...vào ngày 08 giờ ngày 09-9-2020, với số tiền 284 triệu đồng.

- Ngày 05-9-2020, bà M dẫn bà N đến gặp trực tiếp bà L thỏa thuận mua bán đất. Bà M trực tiếp chứng kiến hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 197.000.000 đồng và đặt cọc 20.000.000 đồng.

- Ngày 07-9-2020, bà N trả tiếp 127.000.000 đồng, đồng thời, hai bên tự lập giấy bán đất với nội dung, bà L bán diện tích đất trên cho bà N với giá 197.000.000 đồng. Cộng cả tiền cọc và tiền trả ngày 07-9-2020 là 147.000.000 đồng. Số tiền 50.000.000 đồng khi nào ra công chứng ủy quyền thì bà N trả hết.

- Ngày 08-9-2020, bà N trả tiếp 50.000.000 đồng và yêu cầu bà L viết Giấy cam kết thất lạc giấy ủy quyền nên không hủy ủy quyền tại Văn Phòng công chứng được và đồng ý bán cho bà N diện tích đất trên với giá 197 triệu đồng mà không có bất cứ khiếu nại thắc mắc nào.

- Ngày 10-9-2020, bà M làm thủ tục nhận tiền đền bù vào ngày 13-9-2020, bà M nhận tiền qua tài khoản và rút ra giao cho bà N đủ 284 triệu đồng.

- Từ khi nhận Quyết định số 3816 đến khi nhận Văn bản số 1529, bà M không thông báo cho bà L biết toàn bộ sự việc trên.

Căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, những tình tiết, sự kiện nêu trên không cần phải chứng minh.

[4]. Xét các yêu cầu của nguyên đơn.

[4.1]. Về rút yêu cầu tính lãi: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi đối với bị đơn. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

[4.2]. Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thế L. Từ đó, công nhận quyền sử dụng đất và nguyên đơn được hưởng 284 triệu đồng tiền bồi thường hỗ trợ đất thu hồi.

Vợ chồng bà M, ông L và bà L ông D thừa nhận, ngày 09-4-2013, vợ chồng bà M, ông L chuyển nhượng cho bà L diện tích 113m² đất nằm trong tổng số 904,2m² đất nông nghiệp, thuộc thửa 71, tờ bản đồ số 59, Phường M, thành phố V (cùng sử dụng chung với người khác, có 08 Giấy chứng nhận), được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 436119 ngày 05-10-2011, với giá 165.000.000 đồng. Do đất đứng tên đồng sở hữu nên hai bên ký kết Hợp đồng ủy quyền, theo đó vợ chồng bà M ông L ủy quyền cho bà L được quyền quản lý, sử dụng và thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp đối với phần quyền sử dụng đất nêu trên. Bà M ông L đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho bà L quản lý từ năm 2013 đến thời điểm nhà nước thu hồi đất. Quá trình tố tụng, nguyên đơn và bà M, ông L không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết vấn đề này. Từ đó có cơ sở xác định, diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của bà L, ông D nên khi bị nhà nước thu hồi thì tiền đền bù hỗ trợ thuộc quyền sở hữu của bà L ông D, do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc được hưởng 284 triệu đồng tiền đền bù, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi diện tích nêu trên.

[4.3]. Xét yêu cầu Hủy Giấy bán đất ngày 07-9-2020.

- Xét về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng đất: Ngày 07-9-2020, bà L và bà Trần Thị N xác lập Giấy bán đất không công chứng chứng thực là vi phạm điểm b khoản 3 Điều 167; điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó, Giấy bán đất nêu trên bị vô hiệu về hình thức.

- Về nội dung giấy bán đất ngày 07-9-2020, Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù đã chuyển nhượng đất cho bà L ông L nhưng bà M vẫn là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó, các văn bản như Quyết định thu hồi số 3811/QĐ-UBND ngày 13-8-2020, Quyết định phê duyệt bồi thường số 3823/QĐ-UBND ngày 13-8-2020 và Văn bản số 1529/PTQĐ-NV2 ngày 03-9-2020 của Trung tâm Phát triển quỹ đất mời nhận tiền đền bù đất đều tổng đạt, giao cho bà M nhưng bà M không giao lại và cũng không thông báo cho bà L biết. Bà M nhận giấy mời ngày 03-9-2020 biết được số tiền nhận đền bù hỗ trợ là 284 triệu, thời gian nhận vào ngày 09-9-2020 nhưng bà M không báo cho bà L biết, sau 02 ngày vào ngày 05-9-2020, bà M dẫn bà N gặp bà L tác động bằng lời nói cho rằng đất qui hoạch không bán được, đưa ra giá cao hơn giá bà L mua của bà M trước đó và thấp hơn giá đền bù để bà L đồng ý nhận tiền, nhanh chóng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước thời điểm cơ quan nhà nước trả tiền đền bù, hỗ trợ (ngày 07-9-2020) để có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp lại cho cơ quan chức năng khi làm thủ tục nhận tiền đền bù vào ngày 09-9-2020.

Hội đồng xét xử xét, thứ nhất hành vi dấu diếm thông tin về số tiền đền bù, thời gian nhận tiền đền bù, người trực tiếp nhận tiền đền bù và sự tác động bằng lời nói của bà M nhằm thúc đẩy giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà L và bà N được hoàn thành nhanh chóng trước thời điểm được cơ quan chức năng trả tiền đền bù hỗ trợ 05 ngày là hành vi lừa dối bà L. Thứ 2, trước khi giao dịch bán đất giữa bà L và bà N xảy ra, bà M đã cho bà N biết số tiền đất của bà L được đền bù hỗ trợ là 284 triệu đồng, bởi lẽ, giả sử cả người mua và người bán có nhận thức bình thường, người bán biết đất của mình đã được nhà nước đền bù, hỗ trợ 284.000.000 đồng, sẽ được nhận số tiền trên trong vòng 5 ngày tới thì sẽ không bao giờ đồng ý bán cho bất kỳ ai với giá thấp hơn 284 triệu. Ngược lại, người mua biết đất mình mua bị nhà nước thu hồi được đền bù, hỗ trợ bằng hoặc thấp giá mua là 197 triệu thì sẽ không bao giờ mua diện tích đất trên. Do có hành vi lừa dối nêu trên nên căn cứ vào Điều 127 của Bộ luật Dân sự Hội đồng xét xử xác định, Giấy bán đất ngày 07-9-2020 ký kết giữa bà L và bà N bị vô hiệu về nội dung.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xác định Giấy bán đất ngày 07-9-2020 giữa bà L và bà N bị vô hiệu cả hình thức và nội dung.

[4.4]. Xét yêu cầu nguyên đơn trả cho bà N 197 triệu, bà M, ông L trả cho nguyên đơn 284 triệu và N trả cho bà M ông L 284 triệu.

Các bên đều thừa nhận khi chuyển nhượng, bà L nhận của bà N 197 triệu. Bà M là người trực tiếp được cơ quan chức năng chuyển vào tài khoản số tiền 284 triệu, sau đó, bà M rút số tiền trên giao cho bà N Hội đồng xét xử xét, như phân tích tại phần [4.3], Giấy bán đất ngày 07-9-2020 giữa bà L và bà N bị vô hiệu cả hình thức và nội dung nên các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà M, ông L hoàn trả cho nguyên đơn 284 triệu; Buộc bà N phải hoàn trả cho bà M, ông L số tiền 284 triệu và nguyên

đơn hoàn trả cho bà N số tiền đã nhận là 197 triệu là có cơ sở theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.4.1]. Xét về lỗi và hậu quả của giao dịch vô hiệu:

- Xét về lỗi: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn xác nhận, sau khi đất bị nhà nước thu hồi nhưng chủ quan không tìm hiểu thủ tục thu hồi, đền bù hỗ trợ của nhà nước đối với diện tích của mình đã nhận chuyển nhượng của bà M cụ thể như thế nào nhưng vẫn ký giấy bán đất cho bà N. Khi phát hiện số tiền nhà nước đền bù, hỗ trợ lớn hơn số tiền bán cho bà N sau đó mới có đơn khởi kiện nên nguyên đơn cũng có lỗi 20%. Bị đơn chắc chắn biết số tiền nhà nước đền bù, hỗ trợ nhưng cố tình dấu diếm thông tin và cùng nhau nhanh chóng hoàn thành giao dịch mua bán đất trước thời điểm nhận tiền đền bù dẫn đến giấy mua bán đất bị vô hiệu nên lỗi của bà N và vợ chồng bà M, ông L là bằng nhau, mỗi người 40%.

[4.4.2]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu và việc không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu của nguyên đơn là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận và không xem xét.

[5]. Về án phí dân sự:

- Nguyên đơn phải chịu án phí 9.850.000 đồng trên số tiền hoàn lại cho bị đơn là 197.000.000 đồng;

- Bà M, ông L phải chịu án phí 14.200.000 đồng trên số tiền hoàn lại cho nguyên đơn là 284.000.000 đồng;

- Bà Trần Thị N phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40, 68, 227, 228 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng b khoản 3 Điều 167; điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 127, 131 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về lệ phí, án phí tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc L và ông Phan Văn D đối với bị đơn bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thế L về việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên xử:

[1]. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc L, ông Phan Văn D đối với bị đơn bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thế L về việc tính lãi từ ngày 11-9-2020 đến khi xét xử sơ thẩm.

[2]. Giấy bán đất giữa bà Lê Thị Ngọc L và bà Trần Thị N ký ngày 07-9-2020 bị vô hiệu;

[2.1]. Buộc bà Lê Thị Ngọc L, ông Phan Văn D phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị N số tiền 197.000.000 đồng (Một trăm chín mươi bảy triệu đồng).

[2.2]. Buộc bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thế L phải hoàn trả lại cho bà Lê Thị Ngọc L và ông Phan Văn D số tiền 284.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi bốn triệu đồng);

[2.3]. Buộc bà Trần Thị N phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thế L số tiền 284.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi bốn triệu đồng).

Tính từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng phải trả thêm số tiền lãi theo lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thế L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 14.200.000 đồng (Mười bốn triệu, hai trăm ngàn đồng);

- Bà Trần Thị N phải nộp án phí dân sự là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc L, ông Phan Văn D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 9.850.000 đồng (Chín triệu, tám trăm năm mươi ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 7.100.000 đồng (Bảy triệu, một trăm ngàn đồng) và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí do bà Lê Thị Ngọc L, ông Phan Văn D đã nộp theo biên lai số 0008191 ngày 26-10-2020 và biên lai số 0007572 ngày 31-12-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu nên bà L, ông D còn phải nộp thêm án phí là 2.450.000 đồng (Hai triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

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 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT;
- VKSND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TPVT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.