

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 75/2022/DS-ST

Ngày: 09-8-2022

*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 THÀNH PHỐ T, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.
2. Ông Trương Ngọc Điệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Quyết – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 474/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh 1957; địa chỉ: Số 333, đường N, tổ 5, khu phố 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Mạnh T, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 535, Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 11 năm 2020), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1977, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

2.2. Bà Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1975, có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 453/79/4/3, đường L, tổ 6, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2.3. Ông Đoàn Tấn H1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 194/41/12, tổ 6, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Chúc E, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 194/41/12, tổ 6, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 339, khu phố 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M do ông Vũ Mạnh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà M là người sử dụng diện tích đất 755m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 605243, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04566 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 28 tháng 11 năm 2012 cho bà Nguyễn Thị M. Ngày 22 tháng 7 năm 2016, bà M lập di chúc để phân chia tài sản thừa kế đối với diện tích đất 755m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 nói trên, nội dung cụ thể: Bà M phân chia diện tích đất 755m² cho 04 người con:

1. Ông Nguyễn Hoàng A được hưởng 02 thửa đất có diện tích 291,6m² và 85,7m².

2. Bà Nguyễn Thị T2 được hưởng thửa đất có diện tích 88,9m².

3. Bà Nguyễn Thị Mộng N được hưởng thửa đất có diện tích 85,5m².

4. Bà Nguyễn Thanh T2 được hưởng thửa đất có diện tích 89m².

Di chúc được Văn phòng Công chứng N công chứng số 12, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 7 năm 2016.

Sau khi lập di chúc, bà M vẫn quản lý, sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất 755m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65. Khoảng năm 2018, bà M thấy có người xây nhà trên diện tích đất 89m² thuộc một phần thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 (ở ngay vị trí đất mà theo nội dung di chúc, bà M sẽ để lại thừa kế phần đất này cho bà T2 sau khi bà M chết); bà M nghĩ rằng do bà T2 thuê người xây dựng nhà trên diện tích đất 89m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 để sinh sống nên bà M cũng không ngăn cản. Sau này, khi ông H1 yêu cầu bà M ký giấy sang nhượng đất vì ông H1 cho rằng ông H1 đã nhận chuyển nhượng diện tích đất 89m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 của bà T2 và ông H, giá chuyển nhượng 320.000.000 đồng thì bà M mới biết bà T2, ông H đã tự ý chuyển nhượng đất của bà M cho ông H1. Bà M nhận thấy việc bà T2, ông H chuyển nhượng đất cho ông H1 và ký kết “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 3 năm 2018 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà M, vì di chúc chỉ có hiệu lực sau khi bà M chết; hiện nay toàn bộ diện tích đất 755m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M và không ai có quyền định đoạt. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông H và ông H1

được thể hiện tại “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 3 năm 2018; bà M không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với việc ông H1 đã xây dựng căn nhà có diện tích 62,9m² (trong đó đã xây dựng lần chiếm diện tích đất 0,8m² thuộc thửa đất của ông T1 và lần chiếm diện tích đất 0,2m² thuộc thửa đất của ông H2); mái che có diện tích 27,7m² trên một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 thì bà M không có ý kiến cụ thể về việc yêu cầu giải quyết như thế nào đối với diện tích nhà, mái che này mà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; kết quả định giá của Hội đồng định giá.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thanh T2 trình bày:

Tháng 7 năm 2016, bà M lập di chúc để lại tài sản là diện tích đất 755m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 của bà M cho 04 người con, theo đó bà T2 được bà M để thừa kế diện tích đất 89m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65. Sau khi lập di chúc, bà M đã giao diện tích đất 89m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 cho bà T2 quản lý, sử dụng. Ngày 15 tháng 3 năm 2018, bà T2 và ông H (chồng bà T2) chuyển nhượng diện tích đất này cho ông H1, giá chuyển nhượng 320.000.000 đồng, bà T2 và ông H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông H1, các bên có ký kết “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 3 năm 2018. Khi bà T2, ông H thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H1 thì bà T2, ông H đã hỏi ý kiến và được sự đồng ý của bà M. Khi bà T2, ông H giao diện tích đất 89m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 cho ông H1 quản lý, sử dụng, xây dựng nhà và sinh sống trên đất thì bà M cũng không phản đối. Nay bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 3 năm 2018 giữa bà T2, ông H và ông H1 thì bà T2 không có ý kiến, bà T2 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật; bà T2 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với số tiền 320.000.000 đồng bà T2, ông H đã nhận của ông H1 thì bà T2 cũng không có khả năng trả lại cho ông H1.

Bị đơn bà T2 thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; kết quả định giá của Hội đồng định giá.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H (chồng bà T2) có đơn xin vắng mặt và không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Đoàn Tấn H1 trình bày: Ngày 15 tháng 3 năm 2018, bà T2 và ông H (chồng bà T2) chuyển nhượng diện tích đất 89m² thuộc thửa đất 537, tờ bản đồ 65 cho ông H1, giá chuyển nhượng 320.000.000 đồng; bà T2, ông H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông H1, các bên có ký kết “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 3 năm 2018. Khi ông H1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của bà T2, ông H thì ông H1 có xem hiện trạng đất, có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông H1 biết đất bà M đứng tên nhưng bà M, bà T2 trình bày chưa làm thủ tục tách sổ và sang tên được, chỉ khi nào bà M chết thì bà T2 mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông H1; ông H1 vì có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất để xây nhà ở nên đồng ý chỉ lập văn bản

chuyển nhượng đất bằng giấy tay. Bà M biết rõ sự việc bà T2, ông H chuyển nhượng đất cho ông H1 và đồng ý. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông H1 xây dựng nhà trên đất và sinh sống trên đất đến nay; quá trình ông H1 xây nhà, bà M biết rõ. Nay bà M khởi kiện tranh chấp thì ông H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M; ông H1 yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông H và ông H1. Trường hợp Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà T2, ông H và ông H1 vô hiệu thì ông H1 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu; buộc bà T2, ông H trả lại cho ông H1 giá trị đất theo giá thị trường và bồi thường giá trị căn nhà ông H1 đã xây dựng trên đất.

Bị đơn ông H1 thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; kết quả định giá của Hội đồng định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Chúc E (vợ ông H1) vắng mặt không lý do trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án nhân dân thành phố T, không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

2. Ông Nguyễn Minh T1 trình bày: Bà M là chị ruột của ông T1. Ông T1 là chủ sử dụng thửa đất 538, tờ bản đồ 65; giáp thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 của bà M ở cạnh Tây Bắc. Quá trình sử dụng đất, bà M có lần chiếm một phần thửa đất 538, tờ bản đồ 65 của ông T1 ở cạnh hướng Tây. Ngoài ra, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ còn thể hiện ông H1 xây dựng nhà trên đất của bà M có lần chiếm của ông T1 diện tích đất 0,8m². Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 có nộp đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bà M và ông H1 trả lại phần đất lần chiếm cho ông T1; Tòa án chưa thực hiện thủ tục để ông T1 đóng tạm ứng án phí và chưa thụ lý yêu cầu độc lập; tuy nhiên, nay ông T1 xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Nếu ông T1 có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Đối với việc ông H1 xây nhà trên đất của bà M có lần chiếm của ông T1 diện tích đất 0,8m² thì ông T1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Ông H1 xây dựng nhà trên đất của bà M có lần chiếm của ông H2 diện tích đất 0,2m². Tuy nhiên, ông H2 xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Nếu ông H2 có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông H1 trình bày: Bà M muốn lấy lại diện tích đất 89m² mà ông H1 đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà T2 thì đề nghị bà M, ông H, bà T2 trả lại cho ông H1 giá trị nhà, đất theo giá thị trường.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung:

Ngày 22 tháng 7 năm 2016, bà M lập di chúc định đoạt thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 605243, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04566 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 28 tháng 11 năm 2012 cho bà Nguyễn Thị M. Hiện nay bà M còn sống, di chúc chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 643 Bộ luật Dân sự năm 2015; diện tích đất thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M. Ngày 15 tháng 3 năm 2018, ông H và bà T2 chuyển nhượng cho ông H1 diện tích đất 89m² thuộc một phần thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 là không đảm bảo điều kiện về chủ thể chuyển nhượng theo quy định khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; giao dịch chuyển nhượng cũng không được công chứng, chứng thực; do đó “giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 3 năm 2018 bị vô hiệu về nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, lỗi là do cả hai bên bà T2, ông H và ông H1.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng vô hiệu: Bà T2 và ông H1 khai thông nhất ông H1 đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà T2, ông H là 320.000.000 đồng nên nay bà T2, ông H có nghĩa vụ trả cho ông H1 số tiền 320.000.000 đồng và ½ giá trị chênh lệch giữa giá đất theo giá thị trường (theo kết quả định giá) và giá đất chuyển nhượng. Về nhà trên đất: Ông H1 khai khi xây nhà không xin giấy phép của cơ quan có thẩm quyền, như vậy nhà ông H1 xây dựng công trình trên đất tranh chấp là xây dựng trái phép, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông H1 tháo dỡ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà T2, ông H và ông H1 thể hiện tại “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 3 năm 2018 là vô hiệu nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bị đơn đang cư trú tại thành phố T, tỉnh Bình Dương; đồng thời đối tượng của hợp đồng xác lập giữa bà T2, ông H và ông H1 liên quan đến một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 605243, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04566 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 28 tháng 11 năm 2012 cho bà Nguyễn Thị M; đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Ông T (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn), ông H (bị đơn) và bà E, ông T1, ông H2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông T, ông H, ông T1, ông H2, bà E.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà M là người sử dụng diện tích đất 755m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 605243, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04566 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 28 tháng 11 năm 2012 cho bà Nguyễn Thị M.

Ngày 22 tháng 7 năm 2016, bà M lập di chúc để phân chia tài sản thừa kế đối với diện tích đất 755m² thuộc thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 nói trên, nội dung cụ thể: Bà M phân chia diện tích đất 755m² cho 04 người con, trong đó bà Nguyễn Thanh T2 được hưởng thừa đất có diện tích 89m². Di chúc được Văn phòng Công chứng N công chứng số 12, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22 tháng 7 năm 2016. Căn cứ khoản 1 Điều 643 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì di chúc ngày 22 tháng 7 năm 2016 của bà M chưa có hiệu lực vì hiện nay bà M vẫn còn sống.

[2.2] Ngày 15 tháng 3 năm 2018, bà T2 và ông H (chồng bà T2) chuyển nhượng diện tích đất 89m² thuộc một phần thửa đất 537, tờ bản đồ 65 của bà M cho ông H1, giá chuyển nhượng 320.000.000 đồng; bà T2 và ông H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông H1, các bên có ký kết “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 3 năm 2018. Việc bà T2 và ông H chuyển nhượng đất cho ông H1 khi bà T2 và ông H không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đảm bảo điều kiện về chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013. Theo quy định tại các Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 3 năm 2018 không có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm bà T2, ông H và ông H1 giao kết hợp đồng. Tại thời điểm ngày 15 tháng 3 năm 2018, bà T2, ông H và ông H1 đều biết rõ bà T2, ông H chưa được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông H1 nhưng ông H1 vẫn đồng ý chuyển nhượng. Do đó, giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà T2, ông H và ông H1 thể hiện tại “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 3 năm 2018 vô hiệu thì cả ông H, bà T2 và ông H1 đều có lỗi.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Bà M, bà T2 không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên ông H1 yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông H và ông H1; trường hợp Tòa án không công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông H và ông H1 thì ông H1 đề nghị Tòa án xem xét quyền lợi của ông H1 vì ông H1 đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà T2, ông H và đã xây nhà trên đất. Để giải quyết triệt để vụ án, bảo vệ quyền lợi của các đương sự thì Hội đồng xét xử vẫn xem xét, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

[2.4] Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“...2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...”

Bà T2, ông H đã giao diện tích đất 89m² (đo đạc thực tế có diện tích 90,6m²) thuộc thửa đất 537, tờ bản đồ 65 của bà M cho ông H1 quản lý, sử dụng nên ông H1 có nghĩa vụ giao trả lại diện tích đất này cho bà M.

Bà T2, ông H1 khai thống nhất ông H1 đã trả đủ tiền chuyển nhượng diện tích đất 89m² (đo đạc thực tế có diện tích 90,6m²) thuộc thửa đất 537, tờ bản đồ 65 cho bà T2 với số tiền 320.000.000 đồng. Theo kết quả định giá thì diện tích đất 89m² (đo đạc thực tế có diện tích 90,6m²) bà T2 chuyển nhượng cho ông H1 có giá 1.087.200.000 đồng. Như vậy số tiền 767.200.000 đồng (1.087.200.000 đồng – 320.000.000 đồng) là chênh lệch giá đất tại thời điểm chuyển nhượng (năm 2018) và tại thời điểm Tòa án giải quyết tranh chấp; bà T2, ông H và ông H1 đều có lỗi như nhau khi ký kết giao dịch chuyển nhượng đất, mỗi bên có lỗi ½. Do đó, đối với số tiền chênh lệch giá đất là 767.200.000 đồng thì mỗi bên chịu thiệt hại ½; bà T2, ông H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ ông H1 là 320.000.000 đồng nên có nghĩa vụ trả lại cho ông H1 số tiền 320.000.000 đồng và phải bồi thường cho ông H1 một khoản tiền là ½ x 767.200.000 đồng = 383.600.000 đồng. Tổng cộng, bà T2, ông H phải thanh toán cho ông H1 số tiền 703.600.000 đồng.

[2.5] Đối với giá trị căn nhà, mái che ông H1 đã xây dựng trên diện tích đất 89m² (đo đạc thực tế có diện tích 90,6m²) thuộc thửa đất 537, tờ bản đồ 65: Bà T2, ông H1 khai khi ông H1 nhận chuyển nhượng đất của bà T2, ông H cũng như khi ông H1 xây dựng nhà trên đất thì bà M biết rõ và không có ý kiến phản đối; bà M khai rằng khi bà M thấy có người xây nhà trên diện tích đất 89m² (phần đất sẽ chia cho bà T2) thì bà M nghĩ rằng do bà T2 xây nhà để ở nên không ngăn cản. Như vậy, khi ông H1 xây nhà trên đất của bà M, bà M thấy có người xây dựng nhà cửa trên đất của mình nhưng bà M không có ý kiến phản

đổi, không trình báo chính quyền địa phương. Theo kết quả định giá, căn nhà và mái che xây dựng trên đất có giá trị 227.746.800 đồng, nếu tháo dỡ sẽ làm mất công năng, giá trị sử dụng của căn nhà. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần giao căn nhà, mái che này cho bà M được quản lý, sử dụng, sở hữu và buộc bà M trả lại giá trị căn nhà, mái che với số tiền 227.746.800 đồng cho ông H1.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ một phần.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Ông H1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với việc “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 3 năm 2018 bị Tòa án tuyên vô hiệu.

[5.2] Bà T2, ông H phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả lại cho ông H1.

[5.3] Bà M là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn án phí dân sự sơ thẩm nên bà M được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 6.000.000 đồng.

Bị đơn bà T2, ông H phải chịu 3.000.000 đồng; ông H1 phải chịu 3.000.000 đồng. Bà M đã nộp tạm ứng toàn bộ nên bị đơn bà T2, ông H có nghĩa vụ trả lại cho bà M số tiền 3.000.000 đồng; ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho bà M 3.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 168 và 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131 và 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh T2, ông Đoàn Tấn H1.

Tuyên bố “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký kết ngày 15 tháng 3 năm 2018 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh T2 và ông Đoàn Tấn H1 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh T2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đoàn Tấn H1 số tiền 320.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 383.600.000 đồng. Tổng cộng, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh T2 phải liên đới thanh toán cho ông Đoàn Tấn H1 số tiền 703.600.000 đồng (bảy trăm lẻ ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Tấn H1 số tiền 227.746.800 đồng (hai trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Buộc ông Đoàn Tấn H1 có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị M diện tích đất 89m² (đo đạc thực tế có diện tích 90,6m²) cùng căn nhà gắn liền đất diện tích 62,9m², mái che diện tích 27,7m² thuộc một phần thửa đất số 537, tờ bản đồ 65 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 605243, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04566 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 28 tháng 11 năm 2012 cho bà Nguyễn Thị M.

3. Bà Nguyễn Thị M được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 89m² (đo đạc thực tế có diện tích 90,6m²) thuộc thửa đất 537, tờ bản đồ 65 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 605243, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04566 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 28 tháng 11 năm 2012 cho bà Nguyễn Thị M; được sở hữu căn nhà gắn liền đất diện tích 62,9m², mái che diện tích 27,7m².

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh T2 phải nộp 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) để trả lại cho bà Nguyễn Thị M.

Ông Đoàn Tấn H1 phải nộp 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) để trả lại cho bà Nguyễn Thị M.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị M không phải chịu.

Ông Đoàn Tấn H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh T2 phải liên đới chịu 32.144.000 đồng (ba mươi hai triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 Dương;
- VKSND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Thúy Hằng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Ngọc Điệp

Nguyễn Thị Hồng Thanh

Nguyễn Thị Thúy Hằng

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên HĐXX cùng nghe và cùng ký tên dưới đây:

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Ngọc Điệp

Nguyễn Thị Hồng Thanh

Nguyễn Thị Thúy Hằng