TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH THẠNH** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2023/DS-ST
Ngày: 12-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Sáu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Minh Tùng;

2. Ông Đinh Đắc Tư.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thạch – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Khổng Khúc Vĩnh Nhật - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 64/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Thái Thị Kim N-1967

Địa chỉ: Số E đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền nguyên đơn: Bà Hồ Thị Thu T-1981-có mặt.

Địa chỉ: C khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

- Ông Đào Tuấn A-1982-có mặt.
- Bà Nguyễn Thị P-1985-vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, TP Cần Thơ.

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

- Ông Đào Văn C-1954-có mặt.
- Bà Nguyễn Thị P1-1954-yêu cầu vắng mặt.

- Bà Đào Thị Bích P2-1992-có mặt.

- Ông Nguyễn Văn K-1931-vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, TP Cần Thơ.

- Ủy ban nhân dân huyện V

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh K1-1983-Chức vụ Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V-yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, TP Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền nguyên đơn bà Hồ Thị Thu T trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 08/8/2019, vợ chồng ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSD) cho bà Thái Thị Kim N diện tích 42m2 (Đất ở nông thôn 30m2+ Đất trồng cây lâu năm 12m2), thửa 1465, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ, giấy đất số CS02568 cấp ngày 03/6/2019, chỉnh lý ngày 26/6/2019, do ông Đào Tuấn A đứng tên, hợp đồng có công chứng chứng thực ngày 08/8/2019 tại Văn phòng C3. Hai bên thỏa thuận bán đất và bán luôn căn nhà cấp 4 có trên đất với giá 150.000.000 đồng (trong đó, đất giá 100.000.000 đồng, nhà giá 50.000.000 đồng). Bà N giao cho vợ chồng ông Tuấn A nhận trước 100.000.000đ, có làm biên nhận tiền ngày 08/8/2019. Đến ngày 19/9/2019 bà N giao thêm số tiền 50.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông Tuấn A không có ở nhà nên cha mẹ ông Tuấn A là ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Phi n dùm. Ông Tuấn A có giao bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 1465 cho bà N giữ làm tin.

Do gia đình ông Tuấn A chưa có chỗ ở khác nên bà N cho ở nhờ nhưng đến nay gia đình ông Tuấn A vẫn chưa giao nhà đất cho bà N và cũng không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho bà N.

Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn, yêu cầu bị đơn ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị P1, bà Đào Thị Bích P2 phải giao trả căn nhà cấp 4 trên thửa 1465 cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Đào Tuấn A trình bày: Ngày 08/8/2019, vợ chồng ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P có vay của bà Thái Thị Kim N số tiền 150.000.000đ để làm ăn. Vợ chồng ông nhận trước số tiền 100.000.000đ, có làm biên nhận tiền ngày 08/8/2019. Đến ngày 19/9/2019 bà N giao thêm số tiền 50.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông không có ở nhà nên cha mẹ là ông C, bà P1 có nhận dùm, sau đó có giao tiền lại cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông có ký hợp

đồng thế chấp vay tiền chứ không có ký hợp đồng bán nhà đất. Do không biết chữ nên vợ chồng ông ký vào hợp đồng chứ không biết nội dung trong hợp đồng là gì. Khi có tranh chấp ông mới biết ngày 08/8/2019 vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà N. Ông có giao cho bà N giữ bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 1465 để làm tin.

Do vợ chồng ông vay số tiền 150.000.000đ nên mỗi tháng đóng lãi cho bà N số tiền 7.500.000đ, việc đóng lãi chỉ thỏa thuận miệng. Sau khi vay tiền, gia đình ông có đóng lãi cho bà N, có khi đến nhà bà N trực tiếp đóng, không có làm biên nhận đóng lãi, có khi chuyển tiền qua ngân hàng cho bà N nhưng ông không nhớ rõ là đã đóng lãi được bao nhiêu tiền. Ông không có yêu cầu giải quyết đối với số tiền lãi đã đóng cho bà N.

Gia đình ông có 05 người sống chung trong căn nhà trên thửa đất 1465 gồm ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị P1, ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P và bà Đào Thị Bích P2. Căn nhà trên thửa 1465 là của Nhà nước trao tặng nhà đại đoàn kết cho bà Đào Thị Bích P2 (do P2 bị tật ở chân) nên không ai có quyền bán căn nhà này. Từ trước đến nay, gia đình ông vẫn sinh sống trong nhà, không có giao nhà và đất cho bà N quản lý, sử dụng.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý vì vợ chồng ông chỉ vay tiền của bà N chứ không hề chuyển nhượng nhà đất cho bà N. Ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 08/8/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu, yêu cầu bà N trả lại bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 1465 và quyền sử dụng đất diện tích 42m2 thửa 1465 cho ông, yêu cầu bà N trả lại căn nhà cấp 4 có trên thửa đất 1465 cho gia đình ông. Vợ chồng ông đồng ý trả lại tiền vốn vay cho bà N là 150.000.000 đồng, xin phía bà N miễn đóng lãi do hoàn cảnh gia đình khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn C trình bày: Do cần tiền làm ăn nên ngày 08/8/2019 vợ chồng ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P có vay của bà Thái Thị Kim N số tiền 150.000.000đ để buôn bán quán ăn. Bà N giao cho vợ chồng ông Tuấn A nhận trước 100.000.000đ, có làm biên nhận tiền ngày 08/8/2019. Đến ngày 19/9/2019 bà N giao thêm số tiền 50.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông Tuấn A không có ở nhà nên ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Phi n dùm, sau đó có giao tiền lại cho vợ chồng ông Tuấn A. Vợ chồng ông Tuấn A có ký hợp đồng vay tiền chứ không có ký hợp đồng bán nhà đất. Ông Tuấn A có giao cho bà N giữ bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 1465 để làm tin.

Do vợ chồng ông Tuấn A vay số tiền 150.000.000đ nên mỗi tháng đóng lãi cho bà N số tiền 7.500.000đ, việc đóng lãi chỉ thỏa thuận miệng. Sau khi vay tiền, ông Tuấn A đóng liên tục khoảng 5 tháng, có khi đến nhà đóng trực tiếp cho bà N, có

khi chuyển khoản qua ngân hàng. Khi chuyển tiền đóng lãi cho bà N, có ghi nội dung là chuyển tiền cho bà N thể hiện qua các chứng từ giao dịch tại ngân hàng ngày 13/11/2019 là số tiền 7.500.000đ, ngày 27/7/2020 số tiền 10.000.000đ. Sau khi vay, ông Tuấn A không có khả năng trả nợ, bà N đòi lấy nhà đất gia đình mới biết là vợ chồng ông Tuấn A đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà N. Ông và bà P1 có trực tiếp ký vào các giấy tờ ngày 19/9/2019, ngày 19/12/2020 và ngày 29/01/2021 đó là biên nhận tiền và cam kết trả tiền chứ không phải ký bán nhà đất, do chữ nghĩa không rành nên ông bà khi ký vào không có đọc lại.

Gia đình ông có 05 người sống chung trong căn nhà trên thửa đất 1465 gồm ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị P1, ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P và bà Đào Thị Bích P2. Căn nhà trên thửa 1465 là của Nhà nước trao tặng nhà đại đoàn kết cho bà Đào Thị Bích P2 nên không ai có quyền bán căn nhà này. Từ trước đến nay, gia đình ông vẫn sinh sống trong nhà, không có giao nhà và đất cho bà N quản lý, sử dụng. Hiện nay gia đình ông rất khó khăn, chỉ có duy nhất căn nhà của Đào Thị Bích P2 để sinh sống, không có chổ ở nào khác.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý vì bị đơn chỉ vay tiền của bà N chứ không hề chuyển nhượng nhà đất cho bà N. Ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2019 vô hiệu và yêu cầu bà N trả căn nhà trên thửa 1465 cho gia đình ông Tuấn A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P1: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Đào Văn C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Bích P2 trình bày:

Do cần tiền làm ăn nên ngày 08/8/2019 vợ chồng ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P có vay tiền của bà Thái Thị Kim N số tiền 150.000.000đ để bán quán ăn, bà chỉ nghe nói là vay tiền chứ không nghe nói là bán nhà đất gì hết. Việc vợ chồng ông Tuấn A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không thì bà không biết. Căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa 1465 của UBND huyện V trao tặng nhà Đại đoàn kết cho hộ bà Đào Thị Bích P2, do bà P2 bị tật ở chân, gia đình bà có bù tiền thêm để xây dựng căn nhà cho kiên cố. Theo quy định thì không ai được sang bán căn nhà.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý vì ông Tuấn A chỉ vay tiền chứ không bán nhà đất cho bà N. Bà yêu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu, yêu cầu trả nhà lại cho gia đình bà quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày: Do ông Đào Tuấn A và bà Nguyễn Thị P cất nhà trên thửa 1465 có chiều ngang nhỏ quá nên ông bà có năn nỉ ông K bán thêm 1m ngang, dài tới mé sông, giáp với đất ông Tuấn

A. Lâu quá ông cũng không nhớ bán bao nhiêu tiền. Giấy đất ông K đứng tên nhưng do ông lớn tuổi đã giao cho con giữ. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện V ông Lê Minh K1 trình bày: Nguồn gốc thửa 1465, diện tích 42m2 (ONT: 30m2; CLN: 12m2) là đất của ông Nguyễn Thành C2 đứng tên sử dụng vào năm 2019 (do nhận thừa kế). Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS02568 ngày 03/6/2019, ông C2 chuyển nhượng hết thửa 1465 cho ông Đào Tuấn A sử dụng, chỉnh lý biến động ngày 26/6/2019 do ông Đào Tuấn A đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Việc cấp giấy chứng nhận QSD thửa 1465 là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục theo quy định.

Tòa án triệu tập hợp lệ bị đơn ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K nhiều lần đến Tòa án để tham gia hòa giải nhưng ông bà không đến, đại diện UBND huyện V có đơn yêu cầu vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được, vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 08/8/2019 và buộc bị đơn ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị P1, bà Đào Thị Bích P2 phải giao trả căn nhà cấp 4 trên thửa 1465 cho nguyên đơn.

- Bị đơn ông Đào Tuấn A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn C, bà Đào Thị Bích P2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 08/8/2019 vô hiệu, yêu cầu bà N phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 1465 và quyền sử dụng đất diện tích 42m2 thửa 1465 cho bị đơn, yêu cầu bà N trả lại căn nhà có trên đất cho gia đình ông Tuấn A. Vợ chồng ông Tuấn A đồng ý trả lại cho bà Thái Thị Kim N số tiền vốn vay 150.000.000 đồng và xin phía bà N miễn tiền đóng lãi do hoàn cảnh khó khăn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng theo quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 08/8/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu. Ông Đào Tuấn A và bà Nguyễn Thị P phải có trách nhiệm trả lại cho bà Thái Thị Kim N số tiền vốn 150.000.000 đồng và bồi thường 60% giá trị chênh lệch về nhà đất cho bà N số tiền 68.243.000 đồng (xét tỷ lệ lỗi thuộc về bị đơn 60%, nguyên đơn 40%). Buộc bà Thái Thị Kim N trả lại bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 1465 và quyền sử dụng đất diện

tích 42m2 thửa 1465 cho ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P. Buộc bà Thái Thị Kim N trả lại căn nhà cấp 4 có trên thửa đất 1465 cho gia đình ông Tuấn A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do thửa đất tranh chấp tọa lạc tại huyện V nên căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P1, đại diện UBND huyện V ông K1 yêu cầu vắng mặt. Bị đơn bà Nguyễn Thị P vắng mặt lần thứ 02 tại phiên tòa nên căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông bà là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 08/8/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn. Buộc bị đơn ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị P1, bà Đào Thị Bích P2 giao trả căn nhà cấp 4 trên thửa đất 1465 cho nguyên đơn.

[3.1] Về nguồn gốc đất và căn nhà có trên đất: Thửa 1465 do ông Đào Tuấn A nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thành C2, giấy đất số CS02568 cấp ngày 03/6/2019, chỉnh lý ngày 26/6/2019, do ông Đào Tuấn A đứng tên, đất tọa lạc ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ. Căn nhà cấp 4 có trên đất là do UBND huyện V trao tặng nhà Đại đoàn kết cho hộ bà Đào Thị Bích P2 năm 2015. Tại thời điểm cấp nhà Đại Đoàn kết thì hộ bà Đào Thị Bích P2 gồm có bà Đào Thị Bích P2, ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị P1, ông Đào Tuấn A và bà Nguyễn Thị P.

[3.2] Xét thửa đất 1465 do ông Đào Tuấn A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 08/8/2019, ông Đào Tuấn A và vợ bà Nguyễn Thị P có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 1465 cho bà Thái Thị Kim N, hợp đồng có công chứng chứng thực là đúng về mặt hình thức. Mặc dù, bị đơn ông Tuấn A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà P1, bà Bích P2 không thừa nhận việc bán nhà đất, ông bà cho rằng vợ chồng ông Tuấn A chỉ ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền chứ không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Tuấn A không chứng minh được đây là hợp đồng thế chấp để vay tiền. Ông C có xuất trình các chứng từ mà ông giao dịch tại ngân hàng ngày 13/11/2019 là số tiền 7.500.000đ, ngày 27/7/2020 số tiền 10.000.000đ cho rằng đây

là chứng từ ông Tuấn A đóng tiền lãi cho bà N. Tuy nhiên, các chứng từ giao dịch tại ngân hàng nội dung chỉ ghi là chuyển tiền chứ không ghi rõ là đóng lãi cho bà N, các biên nhận tiền chỉ ghi là nhận tiền bán nhà đất chứ không có nội dung nào ghi là nhận tiền vay. Bị đơn ông Tuấn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà P1 cho rằng do không biết chữ và trình độ học vấn thấp nên khi ký tên vào các giấy tờ không có đọc lại nội dung là chưa có cơ sở, vì không ai có quyền ép buộc ông bà phải ký nhận, nếu ông bà đã ký nhận thì phải có trách nhiệm với chữ ký của mình. Đồng thời, nguyên đơn cũng không thừa nhận đây là hợp đồng vay tài sản, các chứng từ giao dịch qua ngân hàng là các khoản tiền khác mà bị đơn nợ nguyên đơn. Số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng cũng phù hợp với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn với bị đơn là phù hợp.

[3.3] Về đối tượng thực hiện hợp đồng: Xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn tuy có đúng về mặt hình thức, nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn nhưng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà N chưa nhận nhà đất mà nhà đất này hiện nay gia đình bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2019 thì thửa đất số 1465 có diện tích là 42m2, sau khi đo đạc thực tế là 54,4m2, diện tích đất dư 12,4m2 là do vợ chồng ông Tuấn A nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn K. Bị đơn chuyển nhượng cho bà N mà chưa chuyển nhượng phần diện tích 12,4m2 cho N vì đây là đất của ông K nên sẽ gây khó khăn cho việc làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Ông Tuấn A, bà Nguyễn Thị P, ông C, bà P1 ký giấy bán căn nhà Đại Đoàn kết cho bà N mà không thông báo cho bà Đào Thị Bích P2 biết để xem bà có đồng ý hay không là chưa đúng quy định, vì căn nhà này được Nhà được cấp cho đối tượng chính là bà Đào Thị Bích P2. Qua xác minh thì hộ gia đình hoặc cá nhân được trao tặng Nhà Đại đoàn kết chỉ được ở chứ không được sang bán cho người khác. Vì vậy, căn nhà này không thể sang bán cho bà N, cũng không thể đập phá nhà để giao đất cho bà N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2019. Do đó, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 08/8/2019 là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3.4] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến trước khi tranh chấp hai bên không lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định trong khi pháp luật quy định phải biết và thực hiện. Căn nhà trên thửa 1465 không phải là của riêng bị đơn nhưng bị đơn vẫn ký bán nhà là lỗi của bị đơn, nguyên đơn mua nhà đất nhưng không yêu cầu đo đạc lại và kiểm tra, xác minh nhà có đúng là của bị đơn hay không nên đây là lỗi của nguyên đơn. Xét

lỗi của bị đơn nhiều hơn nên Hội đồng xét xử tính tỷ lệ bồi thường chênh lệch giá trị nhà đất là 06/04, trong đó, 60% giá trị chênh lệch nhà đất thuộc về vợ chồng ông Tuấn A và 40% giá trị chênh lệch nhà đất thuộc về bà N. Cụ thể:

Giá trị đất: (30m2 x 4.000.000 đồng/m2) + (12m2 x 2.500.0000 đồng/m2) = 120.000.000 đồng + 30.000.000 đồng = 150.000.000 đồng.

Giá trị nhà: 79.016.000 đồng + 30.597.000 đồng + 4.124.000 đồng = 113.737.400 đồng. Làm tròn là 113.737.000 đồng.

Giá trị chênh lệch: (150.000.000 đồng + 113.737.00 đồng) – 150.000.000 đồng = 113.737.000 đồng.

Phần bà Thái Thị Kim N chịu: 113.737.000 đồng x 40% = 45.494.800 đồng. Làm tròn 45.494.000 đồng.

Phần vợ chồng ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P chịu: 113.737.000 đồng - 45.494.000 = 68.243.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có cơ sở chấp nhận, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 08/8/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu. Ông Đào Tuấn A và bà Nguyễn Thị P phải có trách nhiệm trả lại cho bà Thái Thị Kim N số tiền vốn 150.000.000 đồng và bồi thường 60% giá trị chênh lệch về nhà đất cho bà N số tiền 68.243.000 đồng. Buộc bà Thái Thị Kim N trả lại bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 1465 và quyền sử dụng đất diện tích 42m2 thửa 1465 cho ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P. Buộc bà Thái Thị Kim N trả lại căn nhà cấp 4 có trên thửa đất 1465 cho gia đình ông Tuấn A (hộ bà Đào Thị Bích P2) quản lý, sử dụng là phù hợp.

[4] Về chi phí đo đạc, thẩm định: Xét lỗi của bị đơn nhiều hơn nên nguyên đơn chịu 40%, bị đơn chịu 60% chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp 7.000.000 đồng và đã chi xong nên buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.200.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch. Do bị đơn phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 218.243.000 đồng nên bị đơn phải nộp án phí có giá ngạch theo quy định.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 408, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2019.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị Kim N với ông Đào Tuấn A, bà Nguyễn Thị P lập ngày 08/8/2019 tại Văn phòng công chứng Lưu Hữu T1 là vô hiệu.

Ông Đào Tuấn A và bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm thanh toán cho bà Thái Thị Kim N số tiền 218.243.000 đồng. Trong đó, trả tiền vốn 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường tiền giá trị chênh lệch nhà đất là 68.243.000 đồng (Sáu mươi tám triệu hai trăm bốn mươi ba ngàn đồng).

Bà Thái Thị Kim N có trách nhiệm trả cho ông Đào Tuấn A và bà Nguyễn Thị P bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 1465 và quyền sử dụng đất diện tích 42m2 (Đất ở nông thôn 30m2+ Đất trồng cây lâu năm 12m2), thửa 1465, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp V, xã V, huyện V, TP Cần Thơ, giấy đất số CS02568 cấp ngày 03/6/2019, chỉnh lý ngày 26/6/2019, do ông Đào Tuấn A đứng tên.

Bà Thái Thị Kim N có trách nhiệm giao trả căn nhà có trên thửa 1465 cho gia đình ông Đào Tuấn A (hộ bà Đào Thị Bích P2) quản lý, sử dụng.

Vị trí, kích thước thửa đất được xác định theo Bản trích đo địa chính số 36/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuận Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 08/7/2022 (Đính kèm).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Thái Thị Kim N phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 016898 ngày 14/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, công nhận bà N đã nộp xong.

Ông Đào Tuấn A và bà Nguyễn Thị P phải nộp số tiền 10.912.000 đồng (Mười triệu chín trăm mười hai ngàn đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bà Thái Thị Kim N chịu 2.800.000 đồng (Hai triệu tám trăm ngàn đồng), ông Đào Tuấn A và bà Nguyễn Thị P chịu 4.200.000 đồng (Bốn triệu hai trăm ngàn đồng). Bà N đã nộp tạm ứng số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) và đã chi xong nên buộc ông Đào Tuấn A và bà Nguyễn Thị P trả lại cho bà N số tiền 4.200.000 đồng (Bốn triệu hai trăm ngàn đồng).

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm trả các khoản tiền trên thì bị đơn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 6,7,7a,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 TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Sáu