

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 246/2023/DS-ST
Ngày: 21-9-2023
V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt
cọc, 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 LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Diệu Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Sơn.

Bà Phan Hoàng Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Ngọc Dung – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nhựt – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 342/2022/TLST-DS, ngày 31 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 390/2023/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hồ Văn L, sinh năm: 1953.

2. Bà Ngô Kim L1, sinh năm: 1957.

Cùng địa chỉ: số A, hẻm R - Tổ N, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Hồ Văn L, sinh năm: 1953. (theo Giấy ủy quyền ngày 20/10/2022). (Có mặt).

Địa chỉ: số A, hẻm R - Tổ N, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Luật sư Trần Tiến V – Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A. (Có mặt).

Địa chỉ: số A đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1966.

2. Bà Trần Thị Út H, sinh năm: 1967.

Cùng địa chỉ: số E, đường V, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: số E khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà H: ông Nguyễn Minh H1, sinh ngày 30/01/1975 (theo Giấy ủy quyền ngày 27/02/2023). (Có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Kim L1, ông Hồ Văn L trình bày:*

Ngày 09/9/2009, ông B, bà H và vợ chồng ông, bà thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích khoảng 100m² (ngang 5m, dài 20m) đất tọa lạc tại phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang. Giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Khi mua phần diện tích đất trên thì vợ chồng ông biết đất này là đất vườn tạp, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B, bà H.

Ngày 09/9/2009, ông B, bà H nhận trước tiền cọc 70.000.000 đồng. Biên nhận ngày 09/9/2009 là do bà H viết và ông B, bà H cùng ký tên. Sau đó, ông B, bà H nhận thêm tiền 04 lần nữa để cân trừ dần vào số tiền chuyển nhượng, thể hiện tại các biên nhận:

- Ngày 22/9/2009: nhận số tiền 10.000.000 đồng. Biên nhận này bà H viết, ký tên và ghi họ tên

- Ngày 22/10/2009: nhận số tiền 40.000.000 đồng. Biên nhận này ông B viết, ký tên và ghi họ tên

- Ngày 28/12/2009: nhận số tiền 30.000.000 đồng. Biên nhận này bà H viết, ký tên và ghi họ tên

- Ngày 21/01/2010: nhận số tiền 100.000.000 đồng. Biên nhận này bà H viết, ký tên và ghi họ tên

Như vậy, tính đến thời điểm 21/01/2010 vợ chồng ông đã đưa đủ 250.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến năm 2011, khi vợ chồng ông thuê người làm dịch vụ tách thửa quyền sử dụng đất mới biết được sự việc là Nhà nước không cho phép tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm do vi phạm quy định diện tích tối thiểu để tách thửa. Do đó, vợ chồng ông yêu cầu ông B, bà H trả số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng nhưng ông B, bà H không thực hiện. Khi mua là phần đất hầm hố, khoảng năm 2011 ông, bà san lấp mặt bằng, xây dựng khuôn bao xung quanh đất và xây 01 hầm cầu với tổng số tiền 30.000.000 đồng, trong đó: chi phí công thợ 15.000.000 đồng và vật tư xây dựng số tiền 15.000.000 đồng.

Ông, bà nhiều lần yêu cầu ông B, bà H lập thủ tục sang tên nhưng ông B, bà H không thực hiện. Năm 2015 ông, bà liên hệ Văn phòng T lập Vi bằng số 18/VB.TPL ngày 22/9/2015. Trong thời gian dịch bệnh do không lui tới phần đất được nên ông B, bà H đã xây dựng 01 căn nhà kết cấu khung BTCT, vách tường, nền gạch, mái tole trên phần đất ông, bà đã mua.

Tại phiên tòa, ông xác định rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại chi phí đầu tư trên đất với số tiền 30.000.000 đồng.

Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2009 được ký giữa ông, bà và ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị Út H là vô hiệu. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất theo quy định pháp luật.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Hồ Văn L, Luật sư Trần Tiến V trình bày:* thống nhất với nội dung trình bày của ông L, không bổ sung gì thêm.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Út H có văn bản trình bày ý kiến ngày 27/02/2023 với nội dung như sau:*

- Ngày 18/10/2009 bà H và bà L1 có lập tờ giấy giao kèo với nội dung đồng ý bán 01 nền nhà cho bà L1 với giá 250.000.000 đồng, bà L1 trả trước 80.000.000 đồng. Trong thời gian 02 tháng bà sẽ làm thủ tục tách sổ sang tên cho bà L1 và sau khi có sổ đỏ giao cho bà L1 thì trong thời hạn 01 năm, tức là trong năm 2010 bà L1 phải thanh toán dứt điểm số tiền còn lại 170.000.000 đồng cho bà H.

Tuy nhiên, sau đó việc tách thửa sang tên không thực hiện được, bà H đã nhiều lần báo cho bà L1 biết và đề nghị trả lại khoản tiền 80.000.000 đồng nhưng bà L1 không đồng ý mà đòi phải đền bù tiền cọc gấp đôi 160.000.000 đồng nên bà H không đồng ý. Việc không tách thửa sang tên được là do Nhà nước không cho phép chứ không phải lỗi của bà H.

Bà H, ông Bằng k đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L1 với các lý do sau:

- Bà H chỉ mới nhận của bà L1 80.000.000 đồng chứ không phải 250.000.000 đồng. Số tiền 170.000.000 đồng còn lại có ghi rõ trong giấy giao kèo là sau khi bên bán làm được giấy đỏ giao cho bên mua thì trong vòng 01 năm bên mua mới trả đủ số tiền 170.000.000 đồng còn lại. Bà L1 chưa giao số tiền 170.000.000 đồng vì bà H thời điểm đó chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Việc mua bán không thực hiện được không phải do lỗi của bà H nên bà H, ông Bằng k đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà L1, ông L.

- Trong Giấy giao kèo ngày 18/10/2009 không có điều khoản nào quy định bà H phải đền tiền cọc cho bà L1 nếu không thực hiện việc mua bán.

Bà H chỉ đồng ý trả lại cho bà L1 80.000.000 đồng. Việc giao dịch mua bán chỉ có bà H và bà L1 thực hiện không liên quan đến ông B nên bà L1, ông L kiện ông B (chồng bà H) là không đúng.

- *Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Minh H1 trình bày:*

Ông B, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L, bà L1 01 nền nhà diện tích 100m², loại đất gì thì ông không rõ. Theo nội dung bà H kể thì bà H và ông B có ký tên vào Biên nhận nhưng không nhớ cụ thể ngày, tháng, năm của biên nhận. Sau đó, ông L có giao tiền, bà H cũng có ký tên nhưng không nhớ ký bao nhiêu lần, bà H không giữ biên nhận và không nhớ ký tên ngày nào, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc Biên nhận có dấu hiệu tẩy xóa, sửa chữa số tiền 80.000.000 đồng thành 70.000.000 đồng và sửa ngày ở nội dung ngày nhận tiền lần cuối, thực tế tổng số tiền bà H nhận cọc chỉ có 80.000.000 đồng, tính đến thời điểm này phía bà H cũng chưa bàn giao đất cho ông L do thủ tục tách thửa không thực hiện được vì phía cơ quan có thẩm quyền yêu cầu phải đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa, việc không tách thửa được là do nguyên nhân khách quan, không phải lỗi của bị đơn. Nay ông L, bà L1 khởi kiện thì phía ông B, bà H chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc 80.000.000 đồng. Đối với việc định giá ông H1 không có ý kiến, đối với biên nhận ngày 09/9/2009 nhận thấy việc tẩy xóa, sửa chữa đã thể hiện rõ nên không yêu cầu giám định việc sửa chữa trên biên nhận và chữ ký, chữ viết của ông B, bà H.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Trần Tiến V – thuộc Văn phòng L3, Đoàn Luật sư tỉnh A phát biểu quan điểm:*

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ nội dung Biên nhận ngày 09/9/2009 làm cơ sở để buộc bị đơn có trách nhiệm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký và thừa nhận chữ ký tại Biên nhận là của ông B, bà H nên có cơ sở xác định ông B, bà H đã nhận 250.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L, bà L1. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu quan điểm:*

Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn L, bà Ngô Kim L1:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2009 giữa ông Hồ Văn L, bà Ngô Kim L1 và ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị Út H là vô hiệu.

+ Giải quyết hậu quả pháp lý: ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị Út H trả số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại cho ông Hồ Văn L, bà Ngô Kim L1.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn L, bà Ngô Kim L1 đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại chi phí đầu tư trên đất với số tiền 30.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Ông Hồ Văn L, bà Trần Kim L2 khởi kiện ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị Út H. Ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị Út H có nơi cư trú tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông L, bà L2 khởi kiện yêu cầu ông B, bà H trả tiền nhận cọc 250.000.000 đồng và chi phí đầu tư trên đất 30.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 600.000.000 đồng, trong quá trình giải quyết vụ án ông L, bà L2 xác định thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/9/2009 giữa ông Hồ Văn L, bà Trần Kim L2 và ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị Út H là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất theo quy định pháp luật. Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã ban hành Thông báo số 10/TB-TA ngày 13/4/2023 xác định nội dung yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L2. Ông B, bà H trình bày chỉ nhận cọc số tiền 80.000.000 đồng của ông L, bà L2 để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m². Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn bà Ngô Kim L1 ủy quyền cho ông Hồ Văn L, bị đơn ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị Út H ủy quyền cho ông Nguyễn Minh H1. Thủ tục ủy quyền trên là phù hợp theo quy định tại Điều 85, Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận ông L tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà L1, ông H1 tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền.

- Về áp dụng pháp luật nội dung: Căn cứ Khoản 2 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*”. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập ngày 09/9/2009, tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng giữa các bên kéo dài từ năm 2009 đến năm 2022 mới phát sinh tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

- Về nội dung:

[4] Tại phiên tòa, ông L xác định rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại chi phí đầu tư trên đất với số tiền 30.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện trên là tự nguyện, phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L1 và ý kiến trình bày của ông H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m², loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang phù hợp với nội dung tại Biên nhận ngày 09/9/2009 *“Lý do vợ chồng tôi có bán cho anh chị 01 cái nền nhà ngang 5m, dài 20m (tổng cộng 100m) với giá 250 triệu đồng nhận cọc trước 70 triệu đồng”*, và không thực hiện việc chuyển nhượng được là do không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa, đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, có cơ sở xác định giữa ông L, bà L1, ông B, bà H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m² (ngang 5m x dài 20m).

Ông L trình bày vợ chồng ông đã trả đủ số tiền chuyển nhượng thông qua nội dung các biên nhận nhận tiền cọc ngày 22/9/2009, 22/10/2009, 28/10/2009, 21/01/2010, ông H1 trình bày chỉ nhận tiền cọc 80.000.000 đồng từ ông L, bà L1 và biên nhận có sự sửa xóa số tiền 80.000.000 đồng và nội dung tại ngày 21/01/2010. Nhận thấy theo nội dung Biên nhận ngày 09/9/2009 và các nội dung ghi kèm theo Biên nhận trên thì vào các ngày 22/9/2009, 22/10/2009, 28/10/2009, 21/01/2010 ông L, bà L1 có trả cho ông B, bà H tổng số tiền 250.000.000 đồng với nội dung *“đã trả hoàn tất số tiền 250.000.000 đồng”* và theo nội dung biên nhận ngày 09/9/2009, ngày 22/10/2009 có chữ ký và chữ viết tên Nguyễn Công B. Tại phiên tòa, ông H1 trình bày bà H thừa nhận có ký tên vào biên nhận nhưng không nhớ rõ ký tên bao nhiêu lần đồng thời ông H1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác liên quan đến việc chuyển nhượng cũng như quá trình giao, nhận tiền giữa các bên. Do đó, không có cơ sở xem xét ý kiến trình bày của ông H1.

[6] Tại phiên tòa, các bên cùng thừa nhận ngoài việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì giữa hai bên không thỏa thuận ký kết bất kỳ giao dịch nào khác trước đó, trong quá trình giải quyết vụ án ông H1 không có yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết tại Biên nhận và các nội dung ghi kèm theo Biên nhận trên nên Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ là biên nhận ngày 09/9/2009 và các nội dung ghi kèm theo Biên nhận làm cơ sở giải quyết vụ án. Mặt khác, việc chỉnh sửa số tiền và ngày 21/01/2010 là sai sót trong quá trình viết biên nhận, các bên có quyền sửa chữa, ông H1 cũng không xuất trình được Biên nhận nào khác thể hiện việc ông B, bà H nhận số tiền cọc 80.000.000 đồng và ngày giao tiền chính xác không phải là ngày 21/01/2010, việc sửa chữa ngày, tháng, năm không làm thay đổi việc ông B, bà H có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L, bà L1.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền”*. Nhận thấy việc ký kết giao, nhận tiền cọc là tự nguyện và mục đích là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2009, ông B, bà H đã nhận đủ số tiền 250.000.000 đồng theo nội dung thỏa thuận của các bên giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng nên thực chất số tiền đặt cọc đã chuyển thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[7] Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản trên cơ sở tự nguyện, nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nhưng không được công chứng, chứng thực là vi phạm hình thức của hợp đồng theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, căn cứ khoản 1 Điều 17 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai như sau:

Điều 17. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa và việc cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đó.

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương

Theo điểm a Khoản 1 Điều 2 Quyết định số 26/2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2009 của UBND tỉnh A về việc quy định diện tích tối thiểu sau khi tách thửa trên địa bàn tỉnh An Giang quy định:

“Điều 2. Diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa được quy định như sau:

1. Đối với đất nông nghiệp:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi thủy sản: 500 m²”.

Như vậy, ngoài việc vi phạm về hình thức của hợp đồng thì hợp đồng trên còn vi phạm a Khoản 1 Điều 2 Quyết định số 26/2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2009 của UBND tỉnh A nên thuộc trường hợp hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà ông L, bà L1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/9/2009 giữa ông L, bà L1 và ông B, bà H là vô hiệu.

[8] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại:

Đối với giá trị diện tích đất tranh chấp tại thời điểm xét xử, trong quá trình giải quyết vụ án ông L yêu cầu Công ty cổ phần T1 tiến hành thẩm định giá, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã ban hành Thông báo số 335/2023/TB-TA, ngày 17/4/2023 về việc yêu cầu tổ chức thẩm định giá tài sản nhưng hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận thông báo phía bị đơn ông B, bà H không có ý kiến và không yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá hoặc tổ chức khác tiến hành thẩm định giá, tại phiên tòa ông H1 cũng không có ý kiến về việc định giá. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 0272/2023.CT.VVAC ngày 14/6/2023 của Công ty cổ phần T1 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 0272/2023.CT.VVAC ngày 14/6/2023 xác định quyền sử dụng đất diện tích 100m² tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 33, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang, mục đích sử dụng đất: đất cây lâu năm, xác định đơn giá quyền sử dụng đất thẩm định giá làm tròn là 12.948.000 đồng/m².

Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/9/2009 được xác định như sau: 100m² x 12.948.000 đồng/m² = 1.294.800.000 đồng.

Thiệt hại chênh lệch giá trị đất là: (1.294.800.000 đồng – 250.000.000 đồng) = 1.044.800.000 đồng.

[9] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định về hình thức và không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa nên ông L, bà L1 và ông B, bà H đều có lỗi như nhau trong việc chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% đối với số tiền chênh lệch giá trị đất, cụ thể như sau: 1.044.800.000 đồng : 2 = 522.400.000 đồng.

Ông L, bà L1 đã trả số tiền 250.000.000 đồng cho ông B, bà H, do đó, cần buộc ông B, bà H có nghĩa vụ hoàn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền chênh lệch giá đất cho ông L, bà L1.

Như vậy, ông B, bà H có nghĩa vụ trả cho ông L, bà L1 tổng số tiền: 250.000.000 đồng + 522.400.000 đồng = 772.400.000 đồng.

[10] Về chi phí định giá: Theo Phiếu thu số 128, ngày 31/5/2023 của Công ty cổ phần T1 thì chi phí thẩm định giá là 9.600.000 đồng. Do các bên cùng có lỗi như nhau dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên ông L, bà L1 phải chịu ½ chi phí định giá là 4.800.000 đồng, ông B, bà H phải chịu ½ chi phí định giá là 4.800.000 đồng. Tuy nhiên, ông L, bà L1 đã tạm ứng chi phí trên nên ông B, bà H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông L, bà L1 số tiền 4.800.000 đồng.

[11] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L1 được chấp nhận nên ông B, bà H phải liên đới chịu 34.896.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả số tiền 772.400.000 đồng cho ông L, bà L1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, 35, 39, 92, 144, 147, 227, 228, 235, 244, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 117, 122, 129, 131, 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn L, bà Ngô Kim L1 đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại chi phí đầu tư trên đất với số tiền 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*).

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn L, bà Ngô Kim L1.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2009 giữa ông Hồ Văn L, bà Ngô Kim L1 và ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị Út H là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị Út H có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Văn L, bà Ngô Kim L1 số tiền 772.400.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng*).

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.

- Về chi phí định giá:

Ông Hồ Văn L, bà Ngô Kim L1 phải chịu 4.800.000 đồng (*Bốn triệu, tám trăm nghìn đồng*). Ông Hồ Văn L, bà Ngô Kim L1 đã nộp xong.

Ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị Út H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Hồ Văn L, bà Ngô Kim L1 số tiền 4.800.000 đồng (*Bốn triệu, tám trăm nghìn đồng*).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Công B, bà Trần Thị Út H phải liên đới chịu 34.896.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo 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, 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:

- Đương sự;
- VKSND TPLX;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS TPLX;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP (3).

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

Đặng Thị Diệu Tiên