TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG NĂNG** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2020/DSST
Ngày: 18/9/2020
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* **Bà Đoàn Thị Thu Trang.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Lam.

2/ Bà Nguyễn Thị Chinh.

- *Thư ký phiên tòa:* **Ông Lương Công Hà** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* **Bà Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên.

Ngày 18/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2020/QĐXXST-DS ngày 24/8/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 36/2020/QĐST-DS ngày 09/9/2020 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phú Phi L, sinh năm 1963, bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 1, tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện K, tỉnh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Ông Nguyễn Phú Phi L. (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc B, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ 1, tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đ. (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1969.

2/ Chị Huỳnh Thị Ngọc S, sinh năm 1989;

HKTT: Tổ 1, tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đ.

Hiện trú tại: Nhà trọ N, ấp B 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L.

3/ Anh Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1991;

4/ Chị Huỳnh Thị Ngọc T, sinh năm 1995;

5/ Chị Huỳnh Thị Ngọc M, sinh năm 2001;

6/ Anh Huỳnh Ngọc S, sinh năm 2003.

HKTT: Tổ 1, tổ dân phố 4, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đ.

Hiện trú tại: A1 -18 - 1 C, xã V, huyện B, TP H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S; anh Huỳnh Ngọc T, chị Huỳnh Thị Ngọc T, chị Huỳnh Thị Ngọc M và anh Huỳnh Ngọc S: Chị Huỳnh Thị Ngọc S. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

7/ Ông Lương Đức Á, sinh năm 1989. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/4/2020, bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa nguyên đơn và là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Phú Phi L trình bày:

Ngày 11/11/2016, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc B một lô đất chiều ngang mặt đường 07 mét, chiều sâu hết lô đất trong đó có 70 m2 đất thổ cư thuộc 01 phần diện tích lô đất 672 m2 của ông Huỳnh Ngọc B, đã có giấy chứng nhận QSD đất, việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay, không công chứng chứng thực theo quy định vì thời điểm nhận chuyển nhượng ông B không giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông.

Vị trí phần diện tích nhận chuyển nhượng: Phía Đông giáp đất của ông L; Phía Tây giáp đất của ông B; Phía Nam giáp đất chợ huyện K; Phía Bắc giáp đường N.

Giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận là 225.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng). Vợ chồng ông đã giao tiền cho ông Huỳnh Ngọc B nhiều lần, tổng số tiền 208.400.000 đồng. Sau khi viết giấy sang nhượng, hai bên đã tiến hành giao nhận đất, vợ chồng ông đã sử dụng từ ngày 11/11/2016 đến nay, đã xây 01 căn nhà cấp 4, 01 cổng khung sắt và tường rào. Khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông có biết ông B và vợ là bà Nguyễn Thị S đã ly hôn, tài sản chung chưa phân chia nhưng ông B khẳng định phần diện tích đất chuyển nhượng là tài sản riêng của ông B, sổ hộ khẩu chỉ đứng tên ông B nên vợ chồng ông tin tưởng và mua. Nhưng đến năm 2018, ông B vẫn không hoàn tất thủ tục sang tên cho vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị S có yêu cầu Tòa án chia tài sản chung sau khi ly hôn với ông Huỳnh Ngọc B thì vợ chồng ông mới biết lô đất bán cho vợ chồng ông là tài sản chung của bà S và ông B, do đó ông có có yêu cầu độc trong vụ án chia tài sản sau ly hôn giữa ông B, bà S để yêu cầu ông Bình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 11/11/2016 vì sau khi bà S khởi kiện thì ngày 17/02/2018, ông B có cam kết trong trường hợp Tòa án phân chia đất thì ông B sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Trường hợp diện tích đất tranh chấp là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Sương và ông Huỳnh Ngọc B thì ông yêu cầu Tòa án hủy giấy sang nhượng đất giữa các bên, buộc ông Huỳnh Ngọc B phải trả số tiền 208.400.000 đồng và số tiền chênh lệch đất tại thời điểm chuyển nhượng với hiện tại cho vợ chồng ông.

Vụ án đã được Tòa án huyện Krông Năng giải quyết, quá trình giải quyết bà S rút đơn khởi kiện. Tại bản án số 26/2019/DSST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện K đã buộc ông B trả cho vợ chồng ông số tiền 429.999.800 đồng, buộc vợ chồng ông trả lại đất + bìa đỏ cho ông B. Ông B kháng cáo và Tòa án tỉnh

đã hủy bản án 26/2019/DSST ngày 04/11/2019 để Tòa án Krông Năng giải quyết lại.

Quá trình làm việc và tại phiên tòa, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông và ông B, buộc ông B và bà S cùng các con phải hoàn tất thủ tục sang nhượng cho vợ chồng ông.

Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì buộc ông B phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền 195.000.000 đồng và bồi thường số tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng với hiện tại, trả lại giá trị tài sản ông đã xây dựng trên đất theo mức giá hội đồng định giá xác định.

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc B trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị S chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1989 nhưng do không hiểu biết pháp luật nên không đăng ký kết hôn theo quy định. Trong quá trình chung sống vợ chồng ông có tạo dựng được khối tài sản chung là lô đất diện tích 1.160m2, được UBND huyện Krông Năng cấp QSD đất số A 952841 ngày 11/01/1993 mang tên chủ hộ Huỳnh Ngọc B, đến năm 2003 vợ chồng ông chuyển nhượng 01 phần diện tích, còn lại 880 m2 được cấp lại giấy chứng nhận QSD đất số W 836090 ngày 11/9/2003 mang tên hộ Huỳnh Ngọc B. Năm 2015 có một phần đất bị thu hồi để làm đường, diện tích đất còn lại là 672 m2, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 64, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W836090, ngày 11/9/2003 mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc B. Do cuộc sống không hạnh phúc nên năm 2014 theo yêu cầu của bà S, Tòa án đã tuyên bố không công nhận ông và bà S là vợ chồng, nhưng tài sản chung chưa được phân chia. Sau đó bà S cùng các con bỏ về thành phố H sinh sống, do đó ông là người quản lý, sử dụng khối tài sản chung này. Năm 2018 bà S có yêu cầu phân chia tài sản chung của ông và bà S, quá trình giải quyết vụ án bà S rút đơn khởi kiện thì ông chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Phú Phi L về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/11/2016 giữa ông và vợ chồng ông L thì ông không đồng ý vì năm 2015, sau khi ly hôn, bà S bỏ đi, ông có chuyển nhượng cho ông Lương Đức Á một phần diện tích có chiều ngang cạnh phía Bắc là 05m kéo dài ra phía sau với giá 350.000.000 đồng; đến năm 2016 ông tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Phú Phi L 01 phần diện tích có chiều ngang cạnh phía Bắc (đường Ngô Quyền) là 05m kéo dài ra phía sau, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, ông L đã trả 195.000.000 đồng, nhưng khi chuyển nhượng đất ông có nói cho ông Á và ông L biết diện tích chuyển nhượng là tài sản của hộ gia đình, vợ và con ông không đồng ý bán nhưng cả ông Á và ông L vẫn đồng ý mua. Vì vậy đề nghị đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông và vợ chồng ông L vô hiệu, giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất ông chuyển nhượng cho ông Á do ông và ông Ái không có tranh chấp gì nên ông không đề nghị xem xét, giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Ngọc S và là đại diện đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Ngọc T, chị Huỳnh Thị Ngọc T, chị Huỳnh Thị Ngọc M, anh Huỳnh Ngọc S tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, chị S trình bày:

Chị là con gái của ông Huỳnh Ngọc B và bà Nguyễn Thị S. Ngoài ra ba mẹ chị còn có các con chung là: Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1991 và Huỳnh Thị Ngọc T, sinh năm 1995; Huỳnh Thị Ngọc M, sinh năm 2001; Huỳnh Ngọc S, sinh năm 2003.

Năm 2014 bà S và ông B được Tòa án nhân dân huyện Krông Năng không công nhận quan hệ vợ chồng tại bản án số 80/2014/HNGĐ-ST ngày 09/5/2014, theo đó bản án chỉ giải quyết về quan hệ hôn nhân, về con chung nhưng không giải quyết về phần tài sản chung do ông B, bà S không yêu cầu.

Đến tháng 9/2018 thì bà S khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản chung sau ly hôn giữa bà S với ông B. Tài sản chung là lô đất 672 m2, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 64 (Số hiệu thửa đất cũ là 300, tờ bản đồ số 2) đã được Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W836090, ngày 11/9/2003 mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc B.

Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết thì ông Nguyễn Phú Phi L có đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng một phần lô đất nhưng bà S đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên Tòa án đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

Đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông B và ông L vào năm 2016 thì bà S hoàn toàn không được biết vì từ năm 2014 mẹ con chị đã rời khỏi địa phương về thành phố H, L sinh sống cho đến nay. Mẹ con chị không nhận tiền và không sử dụng số tiền từ việc chuyển nhượng đất. Tại bản án số 26/2019/DSST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L và ông B vô hiệu, buộc ông Linh trả lại bìa đỏ và đất cho ông B, buộc ông Bình trả lại cho ông L 429.999.800 đồng. Sau đó ông Bình kháng cáo và bản án này đã bị hủy để giải quyết lại.

Nay ông L tiếp tục khởi kiện yêu cầu ông B và mẹ con chị thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Bình và ông L, thì bà S vẫn đồng ý rút đơn khởi kiện đối với yêu cầu phân chia tài sản chung sau ly hôn. Đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông L và ông B, chị đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L và ông B vô hiệu, buộc ông L trả đất + trả bìa cho ông B và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lương Đức Á tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, anh Á trình bày:

Năm 2015 anh có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Ngọc B một lô đất diện tích 100 m2 (5x20 m) tại tổ 1, TDP 4, TT Krông Năng. Lô đất có vị trí: Phía Đông giáp phần đất còn lại của hộ ông B, Phía tây giáp đường Y Jut, Phía Nam giáp đất chợ, phía Bắc giáp đường Ngô Quyền. Giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Anh đã trả đủ số tiền trên cho ông Huỳnh Ngọc B. Sau khi nhận chuyển nhượng thì anh đã xây 01 căn nhà tường gạch, mái lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích 4,6 x 5,2m. Tháng 8/2019 bà Sương và ông B có tranh chấp về tài sản, sau đó bà Sương rút đơn khởi kiện, tuy nhiên ông L cũng là người mua đất của ông B vào năm 2016 có tranh chấp với ông B thì không liên quan gì đến việc chuyển nhượng giữa anh và ông B. Vì vậy anh từ chối tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá cụ thể như sau:

- Về giá trị quyền sử dụng đất: Diện tích đất tranh chấp là 127,4 m2 (07 x 18,2m).

Giá đất theo quy định tại Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐND ngày 22/5/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Tổng giá trị quyền sử dụng 127,4 m2 là đất ở có giá 324.870.000 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng 127,4 m2 là đất nông nghiệp có giá 6.115.200 đồng.

Giá đất qua tham khảo giá đất phổ biến trên thị trường tại trục đường Ngô Quyền, tổ 1, TDP 4, TT Krông Năng, huyện Krông Năng có giá 140.000.000đ/mét ngang, tổng 140.000.000 đồng/m x 07 mét = 980.000.000 đồng.

- Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4, 01 cổng khung sắt và tường rào trị giá 27.830.100 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông Nguyễn Phú Phi L vi phạm về hình thức và nội dung, vì vậy đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B và vợ chồng ông L vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; xác định lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu đối với ông B là 70%, đối với ông L là 30%.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn có mặt. Tuy nhiên người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án tranh chấp về giao dịch dân sự thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung vụ án:

[3.1] Về diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và số tiền đã thanh toán:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cả ông Huỳnh Ngọc B và ông Nguyễn Phú Phi L đều thừa nhận vào ngày 11/11/2016 giữa ông B với vợ chồng ông L đã xác lập giao dịch chuyển nhượng đất. Tuy nhiên giữa ông B và vợ chồng ông L còn có ý kiến khác nhau về diện tích chuyển nhượng và số tiền của hợp đồng, cụ thể:

+ Vợ chồng ông L cho rằng nhận chuyển nhượng của ông B diện tích đất có chiều ngang mặt đường Ngô Quyền là 07 mét kéo dài ra phía sau, giá tiền là 225.000.000 đồng, ông L đã trả cho ông B 208.400.000 đồng. Ông L cung cấp giấy sang nhượng đất, giấy nhận tiền có chữ ký của ông B, trong đó có thể hiện diện tích

đất chuyển nhượng và số tiền đã trả là 195.000.000 đồng. Còn 13.400.000 đồng thì có 6.000.000 đồng không có giấy tờ chứng minh, 7.400.000 đồng không thể hiện thời điểm trả tiền.

+ Ông B cho rằng diện tích đất chuyển nhượng có chiều ngang giáp đường Ngô Quyền là 05 mét chứ không phải là 07 mét, giá 250.000.000 đồng, đã trả 195.000.000 đồng, nhưng khi viết giấy sang nhượng ông L tự ý viết thành "7 mét" và không để ý nên ông đã ký. Ông xác định chữ ký, chữ viết của "Huỳnh Ngọc B" tại các tài liệu ông L nộp cho Tòa án là chữ ký, chữ viết của ông.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập và trình bày của các đương sự tại phiên tòa, HĐXX xác định diện tích đất, giá tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng và số tiền đã trả như sau:

+ Về diện tích đất, giá tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng: Ông B xác định các tài liệu chứng cứ do ông L cung cấp là chữ ký, chữ viết của ông. Vì vậy, HĐXX xác định ông B đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông L diện tích đất có chiều ngang là 07 mét, giá chuyển nhượng là 225.000.000 đồng.

+ Về số tiền đã trả: Vợ chồng ông L cho rằng đã trả cho ông Bình 208.400.000 đồng, tuy nhiên theo các tài liệu chứng cứ do ông L cung cấp thì chỉ có 01 giấy ứng tiền lập ngày 09/02/2018 thể hiện nội dung ông B nhận của ông L 195.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Số còn lại là 13.400.000 đồng thì có 6.000.000 đồng không có chứng cứ chứng minh, 7.400.000 đồng không thể hiện thời điểm ông B nhận tiền, nhận tiền gì và lý do nhận tiền, nên không có căn cứ để xác định ngoài số tiền 195.000.000 đồng thì ông L đã trả thêm 13.400.000 đồng. Đồng thời quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông L chỉ yêu cầu ông Bình trả lại 195.000.000 đồng trong trường hợp Tòa án buộc ông B phải trả tiền cho ông. Vì vậy, HĐXX xác định ông Linh mới trả cho ông B 195.000.000 đồng.

[3.2] Về hình thức hợp đồng:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật dân sự, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Ông L và ông B sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thì chỉ viết giấy tay với nhau, không làm thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Vì vậy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông L với ông B đã vi phạm về mặt hình thức.

[3.3] Về nội dung hợp đồng:

Lô đất tranh chấp có nguồn gốc là lô đất có diện tích 1.160m2, được UBND huyện Krông Năng cấp QSD đất số A 952841 ngày 11/01/1993 mang tên chủ hộ Huỳnh Ngọc B, đến năm 2003 ông B và bà S đã chuyển nhượng 01 phần diện tích, còn lại 880 m2 được cấp lại giấy chứng nhận QSD đất số W 836090 ngày 11/9/2003 mang tên hộ Huỳnh Ngọc B. Năm 2015 có một phần đất bị thu hồi để làm đường, diện tích đất còn lại là 672m2. Quá trình giải quyết vụ án, cả ông B và người đại diện theo ủy quyền của bà Sương đều xác nhận diện tích đất này là tài sản chung của ông B và bà S là hoàn toàn phù hợp và năm 2014 khi ông B, bà S được Tòa án không công nhận quan hệ vợ chồng thì tài sản chung chưa được phân chia. Năm 2016 ông B tự ý chuyển nhượng cho ông L một phần diện tích, không có sự đồng ý của bà S. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông L đã vi phạm về nội dung.

Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông B với vợ chồng ông L vi phạm cả về hình thức và nội dung, vì vậy HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông L về việc: Yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng như đã thỏa thuận tại giấy sang nhượng đất lập ngày 11/11/2016, cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4] Về xác định lỗi của các bên dẫn tới hợp đồng vô hiệu:

+ Đối với ông B: Theo trình bày của ông B thì diện tích đất chuyển nhượng cho ông L là tài sản chung của ông B và bà S, tuy nhiên khi thỏa thuận chuyển nhượng đất không có sự đồng ý của bà Sương. Quá trình giải quyết vụ án, ông B xác định khi chuyển nhượng có thông báo cho ông L biết nhưng ông Linh vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng nhưng ông B không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho lời khai nại của mình. Như vậy khi thỏa thuận chuyển nhượng ông B đã không thông báo cho ông L biết tài sản chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông B chưa được phân chia, dẫn tới việc các bên không thực hiện được giao dịch. Như vậy HĐXX xác định ông B có lỗi lớn hơn.

+ Đối với ông L: Tại thời điểm xác lập giao dịch ông L không yêu cầu ông B cung cấp đầy đủ thông tin về hiện trạng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định của pháp luật, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Giao dịch được xác lập năm 2016, đến ngày 17/02/2018 ông B đã cho ông L biết lô đất thuộc một phần tài sản chung của ông B và bà S, chưa được phân chia. Nhưng đến ngày 19/02/2019 ông L lại xác lập giao nhận tiền với ông B. Như vậy, mặc dù biết được ông B không thực hiện được thủ tục sang tên, nhưng ông L đã không yêu cầu chấp dứt thỏa thuận để tránh thiệt hại cho các bên, mà vẫn tiếp tục trả tiền và nhận tài sản để sử dụng. Vì vậy, ông L cũng có một phần lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu.

HĐXX xác định lỗi của ông B là 70%, lỗi của ông L là 30%.

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

[5.1] Về nghĩa vụ hoàn trả: Do xác định hợp đồng giữa ông L với ông B là vô hiệu nên về nguyên tắc hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đồng thời sau khi xác lập giao dịch ông L đã xây dựng nhà trên đất, ông B biết nhưng không phản đối. Vì vậy ông B phải hoàn trả giá trị công trình do ông L đã xây dựng. Như vậy, ông B phải trả cho ông L số tiền đã nhận là 195.000.000 đồng; hoàn trả giá trị công trình mà ông L đã xây dựng trên đất là 27.830.100 đồng; ông L phải hoàn trả cho ông B diện tích đất 07 m x 18,2 m và giấy chứng nhận QSD đất W 836090 ngày 11/9/2003 mang tên Hộ Huỳnh Ngọc Bình.

[5.2] Về xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường:

Giá trị hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B với ông L đối với quyền sử dụng đất là 07 mét ngang mặt đường tại thời điểm xác lập do hai bên thỏa thuận là 225.000.000 đồng, giá thị trường tại thời điểm xét xử là 140.000.000 đồng/mét ngang x 07 mét = 980.000.000 đồng. Thiệt hại xảy ra là chênh lệch giá trị tài sản tại thời điểm giao dịch và tại thời điểm xét xử, cụ thể: 980.000.000 đồng - 225.000.000 đồng = 755.000.000 đồng.

Ông L đã trả được 195.000.000 đồng/225.000.000 đồng = 86,66%, phần giá trị tăng thêm tương ứng với số tiền mà ông L đã thanh toán là: 755.000.000 đồng x 86,66% = 654.283.000 đồng.

Như vậy ông B phải có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng ông L 70% giá trị tài sản tăng thêm là: 70% x 654.283.000 đồng = 457.998.100 đồng.

Tổng số tiền mà ông B phải hoàn trả và bồi thường cho vợ chồng ông L là: 195.000.000 đồng + 457.998.100 đồng + 27.830.100 đồng = 680.828.200 đồng.

[6] Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông Huỳnh Ngọc B và ông Lương Đức Á: Do các đương sự không có yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết. Nếu sau này giữa các đương sự có phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[7] Đối với việc rút đơn khởi kiện về việc yêu cầu phân chia tài sản chung sau ly hôn của bà Nguyễn Thị S, HĐXX xét thấy việc bà S rút yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, vì vậy tại bản án số 26/2019/DSST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng Tòa án đã đình chỉ yêu cầu chia tài sản chung của bà S là hoàn toàn phù hợp. Tuy nhiên bản án số 27/2020/DSPT ngày 25/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 26/2019/DSST ngày 04/11/2019 của TAND huyện Krông Năng. Quá trình giải quyết vụ án bà S đồng ý rút đơn khởi kiện, do đó cần đình chỉ giải quyết yêu cầu chia tài sản chung của bà S và hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà S theo quy định.

[8] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên cần chấp nhận.

[9] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 2.400.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả và bồi thường (680.828.200 đồng), số tiền án phí phải chịu cụ thể là 20.000.000đ + 4% x (680.828.200 đồng - 400.000.000 đồng) = 31.233.128 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 165; Điều 220; khoản 2 Điều 227 và Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122, 123, 131, 241, 407, 414, 422; 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Luật án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) xác lập ngày 11/11/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Ngọc B, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Phú Phi L vô hiệu.

+ Buộc ông Nguyễn Phú Phi L và bà Nguyễn Thị L phải giao trả cho ông Huỳnh Ngọc Bình diện tích 127,4 m2 (07m x 18,2m) tại tổ 1, tổ dân phố 4, thị trấn Krông Năng cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Phần diện tích đất giao trả là một phần thửa đất 112, tờ bản đồ số 64, đã được Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W836090 ngày 11/9/2003 mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc B và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W836090, ngày 11/9/2003 mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc B cho ông Huỳnh Ngọc B.

Vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của ông Long; Phía Tây giáp phần đất còn lại của hộ ông Bình; Phía Nam giáp đất chợ huyện Krông Năng (Dài 07m); phía Bắc giáp đường Ngô Quyền (Dài 07m).

+ Buộc ông Huỳnh Ngọc B phải trả cho ông Nguyễn Phú Phi L và bà Nguyễn Thị L số tiền 680.828.200 đồng (*Sáu trăm tám mươi triệu tám trăm hai mươi tám ngàn hai trăm đồng)*.

Bao gồm: Tiền hoàn trả do hợp đồng vô hiệu là 195.000.000 đồng, tiền bồi thường do lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu là 457.998.100 đồng; hoàn trả giá trị công trình xây dựng trên đất là 27.830.100 đồng

Áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành án khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc: Yêu cầu phân chia tài sản chung là diện tích đất 672m2, thửa đất 112, tờ bản đồ số 64, đã được Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W836090, ngày 11/9/2003 mang tên hộ ông Huỳnh Ngọc B.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản:

+ Bà Nguyễn Thị S phải chịu 2.650.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

+ Ông Huỳnh Ngọc B phải chịu 2.400.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Hoàn trả số tiền 2.400.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản cho ông Nguyễn Phú Phi L sau khi thu được của ông Huỳnh Ngọc B.

4. Về án phí:

Ông Huỳnh Ngọc B phải nộp 31.233.128 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Phú Phi L số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng theo biên lai số AA/2017/00010644 ngày 04/4/2019.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S số tiền 2.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng theo biên lai số AA/2017/0010259 ngày 18/9/2018.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quyết định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành 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 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.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đoàn Thị Thu Trang

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh ĐăkLăk;*
- *VKSND huyện Krông Năng;*
- *THADS huyện Krông Năng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, VP.*