TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN G** **TỈNH B**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 141/2023/DS-ST
Ngày: 15, 18-9-2023
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 G – B

Với Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: bà Đặng Thị Ngọc Duyên.

- *Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Lê Văn Cảnh.

2. Ông Lê Thành Đông

- **Thư ký phiên tòa**: ông Phạm Đình Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh B.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa**: bà Ngô Thị Mỹ Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 15, 18 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm công Ki vụ án thụ lý số: 260/2021/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 278/2023/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 8 năm 2023, quyết định hoãn phiên tòa số: 199/2023/QĐST - DS ngày 30 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: bà Nguyễn Thị H (Út), sinh năm 1967; địa chỉ: tổ 7, ấp P, xã P1, huyện G, tỉnh B (có mặt).

- *Bị đơn*: bà Phan Hoàng Q sinh năm 1987; địa chỉ: ấp P, xã C, huyện G, tỉnh B (vắng mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ 1, ấp B, xã Thành Thới B, huyện M, tỉnh B (có mặt tại phiên tòa vào ngày 15/9/2023, nhưng không có mặt khi tuyên án vào ngày 18/9/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/12/2021, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 07/8/2023, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2019, bà nhận thừa kế từ mẹ ruột là bà Trần Thị Cưu thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1, diện tích 745,8m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng

cây lâu năm, tọa lạc tại xã P1 (G, B) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/7/2019.

Ngày 29/8/2019, bà vay của bà Phan Hoàng Q số tiền 10.000.000 đồng, lãi suất 10%, kỳ hạn 6 tháng, với hình thức thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/9/2019, bà vay thêm bà Q số tiền 5.000.000 đồng, lãi suất 10%, không ký hạn. Cả hai lần vay, hai bên đều có lập Hợp đồng cho vay tiền.

Đến ngày 16/10/2019, do bà Q hứa sẽ giảm lãi suất từ 10% còn 5% nên bà và bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ 1.

Sau khi vay tiền, hàng tháng bà luôn trả lãi đầy đủ cho bà Q.

Đến ngày 01/12/2021, khi có đủ điều kiện thanh toán, bà liên hệ bà Q để trả lại nợ vay và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Q cố tình tránh né, chặn mọi liên lạc. Sau đó, bà biết được bà Q đã tự ý chuyển nhượng lại thửa đất 68, tờ bản đồ số 1 cho ông Nguyễn Tuấn K, nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Từ trước cho đến nay, thửa đất này vẫn do bà quản lý, sử dụng và thu huê lợi trên đất; trên đất có căn nhà, cây trồng của bà và 02 ngôi mộ của cha, mẹ.

Nay bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2019 giữa bà với bà Q và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2021 giữa bà Q với ông K đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 745,8m^2, qua đo đạc thực tế là 736,3m^2, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh B; yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền đã cấp cho bà Q sang bà H. Bà đồng ý trả cho bà Q số tiền đã vay là 15.000.000 đồng. Khi hủy hợp đồng bà không đồng ý liên đới cùng bà Q hoàn trả cho ông K giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá đã định theo yêu cầu độc lập của ông K.

Bà đồng ý với kết quả định giá tài sản, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2022 và kết quả đo đạc ngày 06/9/2022 để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Phan Hoàng Q vắng mặt không lý do và không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tuấn K..

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 18/11/2022 và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Tuấn K trình bày:

Ngày 08/02/2021, ông và bà Q có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1, diện tích 745,8m^2, tọa lạc tại xã P1, huyện G với giá là 100.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng, tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng và được công chứng ông đã giao đủ tiền cho bà Q và nhận từ bà Q bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1. Khi nhận chuyển nhượng, ông có được bà Q dẫn đi xem đất, trên đất có nhà và dừa, bà Q nói cho thời gian 4 tháng chủ cũ sẽ dọn đi và giao lại đất cho ông.

Sau đó, do có công việc gia đình và ngay đợt dịch Covid 19 bùng phát nên ông không đi đăng ký sang tên được. Đến ngày 16/11/2021, ông tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cho biết phần đất này đã bị phong tỏa không thể tiến hành sang tên được. Ông đã nhiều lần liên hệ bà Q để giải quyết nhưng bà Q tránh né không thương lượng giải quyết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2019 giữa bà với bà Q và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2021 giữa bà Q với ông đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1, diện tích 745,8m^2, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh B; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q thì ông không đồng ý vì thời điểm chuyển nhượng đất bà Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2021 giữa ông với bà Phan Hoàng Q đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1, diện tích 745,8m^2, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh B. Trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông yêu cầu bà Q và bà H có trách nhiệm liên đới trả cho ông theo giá trị bằng tiền của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1 theo giá Hội đồng định giá đã định.

Tại phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị H giữ nguyên trình bày:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2019 giữa bà với bà Q và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2021 giữa bà Q với ông K đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 745,8m^2, qua đo đạc thực tế là 736,3m^2, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh B;

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền đã cấp cho bà Q sang cho bà.

- Khi hủy hợp đồng, bà không đồng ý liên đới cùng bà Q hoàn trả cho ông K giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá đã định theo yêu cầu độc lập của ông K.

- Đối với số tiền vay 15.000.000 đồng, bà không đồng ý trả lại cho bà Q. Số tiền trên, bà sẽ trả lại cho bà Q khi bà Q có yêu cầu tranh chấp bằng một vụ án khác.

Ông Nguyễn Tuấn K giữ nguyên trình bày:

- Yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2021 giữa ông với bà Phan Hoàng Q đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1, diện tích 745,8m^2, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh B.

- Trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông yêu cầu bà Q và bà H có trách nhiệm liên đới trả cho ông theo giá trị bằng tiền của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1 theo giá Hội đồng định giá đã định là 239.640.000 đồng.

Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đã tuân thủ và thực hiện

đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Bị đơn bà Phan Hoàng Q không thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tuấn K đã tuân thủ và thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Về nội dung: căn cứ các điều 124, 131, 500, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2019 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Phan Hoàng Q đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 745.8 m^2 (đo đạc thực tế diện tích 736.3 m^2) ONT + CLN, tại xã Mỹ Thạnh, huyện G, tỉnh B vô hiệu.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2021 giữa bà Phan Hoàn Q với ông Nguyễn Tuấn K, đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 745.8 m^2 (đo đạc thực tế diện tích 736.3 m^2) ONT + CLN, tại xã Mỹ Thạnh, huyện G, tỉnh B vô hiệu.

Bà H được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 745.8 m^2 (đo đạc thực tế diện tích 736.3 m^2), mục đích sử dụng ONT + CLN, tại xã Mỹ Thạnh, huyện G, tỉnh B và tài sản trên đất.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền đã cấp cho bà Phan Hoàng Q sang bà Nguyễn Thị H, đối với thửa đất nêu trên, khi bà Nguyễn Thị H có yêu cầu.

Bà Phan Hoàng Q có quyền khởi kiện vụ kiện khác để yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tuấn K về việc yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng ngày 08/02/2021 giữa ông Nguyễn Tuấn K với bà Phan Hoàng Q, đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 745.8 m^2 (đo đạc thực tế diện tích 736.3 m^2) ONT + CLN, tại xã Mỹ Thạnh, huyện G, tỉnh B và yêu cầu bà Nguyễn Thị H liên đới củng bà Phan Hoàng Q trả tiền giá trị đất cho ông Nguyễn K.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tuấn K về việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; qua kết quả tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền đã cấp cho bà Q sang bà H với bà Phan Hoàng Q, cư trú tại ấp P, xã Châu Hòa, huyện G, tỉnh B; ông Nguyễn Tuấn K tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phan Hoàng Q là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh B theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn bà Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Q là phù hợp với quy định tại các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung:

[1] Bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2019 giữa bà H với bà Phan Hoàng Q và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2021 giữa bà Phan Hoàng Q với ông Nguyễn Tuấn K đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1, diện tích 745,8m^2, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh B; yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền đã cấp cho bà Q sang bà H đối với thửa đất nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy.

[1.1] Nguyên đơn bà H cho rằng bà giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q làm tin để vay tiền, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 68, tờ bản đồ số cho bà Q vào ngày 16/10/2019 là do bà Q hứa sẽ giảm lãi suất vay từ 10% còn 5%, bà không có chuyển nhượng đất cho bà Q. Năm 2021, bà có ý định trả tiền vay cho bà Q để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết được bà Q đã sang tên quyền sử dụng đất và đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho ông K nên phát sinh tranh chấp.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K cho rằng, bà Q đã chuyển nhượng thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1, có diện tích 745,8m^2 cho ông. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất trên do bà Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông đã trả đủ tiền cho bà Q và bà Q cũng đã giao cho ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2021 giữa ông với bà Q. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng được, ông yêu cầu bà Q và bà H có trách nhiệm liên đới trả cho ông theo giá trị bằng tiền của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1 theo giá Hội đồng định giá đã định.

[1.3] Xét chứng cứ là "*Hợp đồng cho vay tiền*" lập vào các ngày 29/8/2019, 20/9/2019 do bà H cung cấp thể hiện nội dung: bà Q có cho bà H vay hai lần với tổng số tiền là 15.000.000 đồng, bà Q và bà H có ký, ghi họ tên bên cho vay, bên vay. Hợp đồng cho vay tiền trên cũng có trong hồ sơ quy trình chuyển quyền sử dụng đất do Tòa án thu thập từ cơ quan có thẩm quyền là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Sau khi vay, bà

H cũng đã thực hiện nghĩa vụ trả lãi cho bà Q. Điều này phù hợp với lời trình bày của bà H về việc có vay tiền từ bà Q và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Bên cạnh đó từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 16/10/2019, hai bên không thực hiện việc giao nhận số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng và giao đất trên thực tế. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có căn nhà của bà H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà Q không thể hiện có việc chuyển nhượng căn nhà trên đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H vẫn là người quản lý sử dụng thửa đất 68, căn nhà trên đất và thu H lợi từ đó cho đến nay. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 16/10/2019 giữa bà H và bà Q là giả tạo, nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản được xác lập vào ngày 29/8/2019 và ngày 20/9/2019. Tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự quy định "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực*". Theo quy định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Q là vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Q vào ngày 16/10/2019 là vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2021 giữa bà Q với ông K cũng vô hiệu. Vì vậy, xét yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2019 giữa bà H với bà Q và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2021giữa bà Q với ông K đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1, diện tích 745,8m^2, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh B là có căn cứ nên được chấp nhận. Bà H được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 745.8 m^2 (đo đạc thực tế diện tích 736.3 m^2), mục đích sử dụng ONT + CLN, tại xã P1, huyện G, tỉnh B và tài sản trên đất. Đồng thời, kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền đã cấp cho bà Q sang bà H đối với phần đất nêu trên, khi bà H có yêu cầu.

[2] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: tại phiên tòa, bà H không đồng ý trả lại cho bà Q số tiền vay là 15.000.000 đồng. Bên cạnh đó, do bà Q không có yêu cầu giải quyết nên bà Q có quyền khởi kiện sau bằng một vụ án khác.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của ông K yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2021 giữa ông với bà Phan Hoàng Q đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1, diện tích 745,8m^2, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh B. Hội đồng xét xử xét thấy. Như đã phân tích ở trên, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1 cho ông K, mặc dù bà Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được bà H giao đất, trên đất có căn nhà của bà H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Q vào ngày 16/10/2019 là vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2021 giữa bà Q với ông K cũng vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu công nhận và tiếp tục thực_hiện hợp đồng của ông K là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy. Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: "... *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận... Bên có lỗi gây thiệt*

hại thì phải bồi thường ...". Do đó, việc ông K yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là có cơ sở chấp nhận, cần buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[4.1] Trong trường hợp này, do thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1 chưa giao cho ông K, mà vẫn do bà H quản lý sử dụng nên không đặt vấn đề buộc ông K hoàn trả. Riêng số tiền chuyển nhượng được ghi nhận trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Xét thấy mặc dù nội dung hợp đồng không thể hiện hai bên đã giao nhận tiền, ông K cũng không cung cấp được biên nhận giao tiền giữa hai bên. Tuy nhiên căn cứ vào Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G đối với ông K có cơ sở xác định sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/02/2021, ông K là người giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 68, tờ bản đồ số 1. Điều này phù hợp với trình bày của ông K khi cho rằng ông đã trả đủ tiền cho bà Q nên được bà Q giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 68 ngay khi hai bên ký kết hợp đồng. Do đó cần buộc bà Q có nghĩa vụ trả lại cho ông K số tiền 100.000.000 đồng trên.

[4.2] Về thiệt hại: thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1 có diện tích qua đo đạc thực tế là 736,3m^2, trong đó đất ONT là 75m^2. Theo biên bản định giá ngày 04/8/2022 của Hội đồng định giá huyện G, giá đất ONT là 550.000 đồng/m^2 x 75m^2 thành tiền là 41.250.000 đồng, giá đất CLN là 300.000 đồng/m^2 x 661,3m^2 thành tiền là 198.390.000 đồng, tổng giá trị đất là 239.640.000 đồng. Như vậy khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa hai thời điểm và cũng là thiệt hại phát sinh từ hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 139.640.000 đồng.

[4.3] Xét về yếu tố lỗi: hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/02/2021 giữa bà Q và ông K vô hiệu, lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu là của ông K , bà Q, tỷ lệ lỗi là như nhau. Bà H không có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà Q nên việc ông K yêu cầu bà H liên đới cùng bà Q trả cho ông K giá trị đất theo giá Hội đồng định giá huyện đã định là không có cơ sở chấp nhận.

[4.4] Từ các phân tích trên, xét thấy chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của ông K buộc bà Q có nghĩa vụ trả lại cho ông K số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng và ½ thiệt hại (139.640.000 đồng : 2) thành tiền là 69.820.000 đồng, tổng cộng là 169.820.000 đồng. Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu của ông K về việc yêu cầu bà H liên đới cùng bà Q trả cho ông K giá trị đất theo giá Hội đồng định giá huyện đã định.

[5] Về chi phí tố tụng: 3.011.000 đồng, bà H đã nộp xong. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên buộc bà Q phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà H số tiền nêu trên.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002226 (ngày 17/12/2021), 0006129 (ngày 14/8/2023) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh B.

Bà Phan Hoàng Q phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của bà H là 300.000 đồng. Đồng thời bà Phan Hoàng Q phải chịu án phí có giá ngạch 5% đối với yêu cầu độc lập về xử lý hậu quả hợp đồng được chấp nhận một phần của ông K (169.820.000 đồng x 5%) là 8.491.000 đồng.

Ông Nguyễn Tuấn K phải nộp án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận và án phí sơ thẩm có giá ngạch 5% do yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng được chấp nhận một phần (69.820.000 đồng x 5%) là 3.491.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011119 ngày 18/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh B. Ông K còn phải nộp tiếp số tiền là 3.491.000 đồng.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 39; các điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các điều 124, 131, 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Phan Hoàng Q.

Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2019 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Phan Hoàng Q đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1, diện tích 745,8m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh B.

Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2021 giữa bà Phan Hoàng Q với ông Nguyễn Tuấn K đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1, diện tích 745,8m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh B.

Bà Nguyễn Thị H được sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 736,3m^2, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 68a, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh B và tài sản trên đất.

(Có hồ sơ đo đạc thửa đất kèm theo)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H phù hợp với nội dung án tuyên khi bà H có yêu cầu.

2. Về hậu quả của hợp đồng ngày 16/10/2019: bà Q có quyền khởi kiện sau bằng một vụ án khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tuấn K về việc yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2021 giữa bà Phan Hoàng Q với ông Nguyễn Tuấn K đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1, diện tích 745,8m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P1, huyện G, tỉnh B;

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tuấn K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới cùng bà Phan Hoàng Q trả cho ông K giá trị bằng tiền của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1 theo giá Hội đồng định giá.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tuấn K về việc yêu cầu bà Phan Hoàng Q có nghĩa vụ trả lại cho ông K giá trị bằng tiền của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1 theo giá Hội đồng định giá huyện đã định.

Buộc bà Q trả lại cho ông K số tiền chuyển nhượng là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và ½ thiệt hại thành tiền là 69.820.000đ (sáu mươi chín triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng), tổng cộng là 169.820.000đ (một trăm sáu mươi chín triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về chi phí tố tụng: 3.011.000đ (ba triệu không trăm mười một nghìn đồng), bà H đã nộp xong. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên buộc bà Q phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà H số tiền nêu trên.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002226 (ngày 17/12/2021), 0006129 (ngày 14/8/2023) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh B.

Bà Phan Hoàng Q phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Đồng thời bà Phan Hoàng Q phải chịu án phí có giá ngạch 5% (169.820.000 đồng x 5%) là 8.491.000đ (tám triệu bốn trăm chín mươi mốt nghìn đồng).

Ông Nguyễn Tuấn K phải nộp án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí sơ thẩm có giá ngạch 5% (69.820.000 đồng x 5%) là 3.491.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011119 ngày 18/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh B. Ông K còn phải nộp tiếp số tiền là 3.491.000đ (ba triệu bốn trăm chín mươi mốt nghìn đồng).

Trong 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt, niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh B;
- VKSND huyện G;
- THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Đặng Thị Ngọc Duyên