TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 115/2022/DS-ST
Ngày: 27/9/2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Triều My;

2. Ông Trần Trung Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2022/TLST-DS ngày 10/5/2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 127/2022/QĐXXST-DS ngày 24/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 142/2022/QĐST-DS, ngày 09/9/2022, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1962; thường trú: Số 109 đường DC3 khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Tấn Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 118/44 đường B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 22/12 khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 297/7 khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

3/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 290A, tổ 14, khu 8, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

4/ Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 297/7 khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

5/ Bà Nguyễn Thanh Ng, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 291/7 khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

6/ Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1972; địa chỉ: K2/54B, Tân Bình, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Tô Xuân H, sinh năm 1971, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2/ Bà Vũ Thị G, sinh năm 1976, (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 22 Cầu Hang, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà A có tìm hiểu thì được biết cụ T có một suất đất tái định cư tại Khu tái định cư Đại học Quốc gia – Thành phố Hồ Chí Minh nên có liên hệ để thỏa thuận mua bán. Vào ngày 18/3/2016 giữa bà A với bà Ng, ông D và cụ T có ký một hợp đồng chuyển nhượng đất tái định cư là 100m^2 tọa lạc tại khu tái định cư Đại học quốc gia thuộc khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Việc thanh toán được chia làm 03 đợt, cụ thể như sau:

Đợt 1: Vào ngày 18/3/2016 là ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng bà A đã thanh toán số tiền 100.000.000 đồng;

Đợt 2: Ngày 23/3/2016 bà A thanh toán số tiền 311.800.000 đồng;

Đợt 3: Khi bên B được bốc thăm nhận 01 suất đất của ban dự án cấp cho bên A thì bên B đại diện cho bên A nộp tiền chênh lệch cho ban dự án là 18.200.000 đồng;

Đến khi bên B nhận được Giấy CNQSD đất khi bên B giao hết 20.000.000 đồng cho bên A.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất trên thì bà A đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là thanh toán đủ cho bà Tư, ông D và bà Ng (do ông D đại diện nhận tiền) số tiền 411.800.000 đồng, cụ thể vào ngày 18/3/2016 trả 100.000.000 đồng; ngày 23/3/2016 trả 200.000.000 đồng; ngày 7/4/2016 trả tiếp 106.800.000 đồng; ngày 23/02/2017 trả tiếp 5.000.000 đồng) số tiền còn lại sau khi ra sổ và ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền thì bà A giao hết số tiền còn lại.

Thời điểm giao tiền vào ngày 18/3/2016 trùng với thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng và tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng cụ T, ông D, bà Ng xác nhận đã nhận đủ tiền của bên B (bên bà A) và cam kết là đất không tranh chấp nên bà A không lập biên bản giao nhận tiền.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận vào ngày 23/3/2016 bà A phải trả số tiền 311.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì cụ T, ông D và bà Ng thống nhất là do cụ T bị bệnh cần tiền để điều trị nên khi nào ông D cần tiền thì sẽ lấy tiền từ chỗ bà A. Vì vậy, vào ngày 23/3/2016 bà A trả số tiền 200.000.000 đồng và ngày 07/4/2016 bà A trả tiếp số tiền 106.800.000 đồng. Do tin tưởng lẫn nhau vì cùng là người địa phương, hơn nữa bà A là thành viên Hội phụ nữ của phường, giữa bà A với cụ T, ông D và bà Ng đều biết nhau nên việc giao nhận tiền không lập biên bản.

Đến ngày 23/02/2017 ông D nhận thêm số tiền 5.000.000 đồng và có ký vào mặt sau của Hợp đồng chuyển nhượng đất.

Như vậy đến ngày 23/02/2017 thì bà A đã trả hết số tiền đợt 2 theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng với tổng số tiền là 311.000.000 đồng.

Việc ông D nhận tiền là sự thỏa thuận giữa ông D, cụ T và bà A, vì thời điểm đó cụ T sống chung với ông D, cụ T do ông D chăm sóc.

Sau khi thanh toán đủ số tiền 411.800.000 đồng thì vào ngày 07/4/2016 cụ Nguyễn Thị T ký giấy ủy quyền cho bà A được đại diện cụ T đến Hội đồng đền bù tái định cư ĐHQG để bốc thăm và ký nhận 01 suất đất tái định cư là 100m^2 của Ban dự án ĐHQG TP.HCM. Sau đó bà A có đến để bốc thăm nhận nền nhưng lúc đó hội đồng đã báo cho bà A là có người đi bốc thăm rồi. Lô đất bốc thăm được của cụ T là lô số 2NP1. Sau đó bà A có tìm hiểu sự việc thì con của cụ T là ông D cam kết khi nào ra sổ sẽ công chứng, sang tên cho bà A. Đối với quyền sử dụng đất tái định cư này, cụ T cam kết là đất tái định cư cấp riêng cho cụ Nguyễn Thị T không liên quan đến chồng cụ T là cụ Nguyễn Văn T. Vì vậy, khi ký Hợp đồng chuyển nhượng cụ T và các con là ông D và bà Ng đại diện ký tên. Sau đó cụ T chết do bệnh nặng, bà A đã nhiều lần liên hệ ông D và bà Ng để yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng thì thời gian đầu ông D và bà Ng hứa là sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà A, nhưng sau đó bà A liên hệ nhiều lần thì ông D và bà Ng trốn tránh cho đến nay. Sau này, biết được các con của cụ T đã chuyển nhượng cho người khác nên bà A khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/3/2016 giữa cụ Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D ký với bà Nguyễn Thị A vô hiệu;

- Buộc các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị T gồm: Ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D trả lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền đã nhận là 411.800.000 đồng và phải bồi thường giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả thẩm định giá.

- *Đối với bị đơn bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị H:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải yêu cầu các ông, bà có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu của bà Nguyễn Thị A nhưng bà Ng, ông D, ông S, ông H và bà H không có ý kiến cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì. Vào ngày

24/8/2022, Tòa án triệu tập bà Ng, ông D, ông S, ông Hvà bà H tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia hòa giải, nhưng vắng mặt không có lý do. Đồng thời, Tòa án đã tống đạt văn bản tố tụng yêu cầu bà Ng, ông D, ông S, ông H và bà H tham gia phiên tòa vào ngày 09/9/2022 và ngày 27/9/2022 nhưng bà Ng, ông D, ông S, ông H và bà H vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

- Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Ông là con của cụ ông Nguyễn Văn T1 và cụ bà Nguyễn Thị T, sinh năm không rõ, chết cùng năm 2018. Quá trình chung sống cha mẹ ông có 06 người con tên là: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1958; ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1959; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960; ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1966; bà Nguyễn Thanh Ng, sinh năm 1969; ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1972. Ngoài 06 anh em kể trên thì cha mẹ ông không có con riêng, con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác. Quá trình chung sống cha mẹ ông có tạo lập được một phần diện tích đất tại khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với diện tích đất được bao nhiêu thì ông không biết. Sau này đất bị giải tỏa đền bù thì cha mẹ của ông được cấp 01 suất đất tái định cư có diện tích 100m^2 tại Khu tái định cư Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh, thuộc khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Sau khi cha mẹ của ông chết thì đến năm 2020 em gái ông Th là bà Nguyễn Thị H có gọi các anh em lại để thống nhất bán phần diện tích đất trên cho ông Tô Xuân H và bà Vũ Thị G, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Dĩ An, số vào sổ công chứng 4868, quyển số: 09 – TP/CC- SCC/HĐGD vào ngày 24/9/2020. Giá chuyển nhượng bao nhiêu tiền ông không nhớ rõ, sau khi nhận tiền của người mua đất thì em gái ông là bà Nguyễn Thị H đã chia đều cho các anh em của ông ngay tại Văn phòng Công chứng Dĩ An. Tuy nhiên, ông được chia bao nhiêu tiền thì lâu quá rồi nên không nhớ, chỉ nhớ sau khi được chia tiền ông có mang về nhà và cho 03 đứa con mỗi đứa khoảng 30.000.000 đồng – 40.000.000 đồng, rồi trả nợ cho con trai thứ 3 bị suy thận thời kỳ cuối khoảng hơn 100.000.000 đồng; số tiền còn lại ông sử dụng để xoay sở công việc trong gia đình và chi tiêu sinh hoạt. Do hiện nay trí nhớ không tốt nên người mua đất bảo là họ mua đất với giá 3.100.000.000 đồng thì ông không nhớ có đúng số tiền này hay không. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi có 300.000.000 đồng, ông không biết vì sao trong hợp đồng ghi số tiền này, tuy nhiên số tiền mà anh em của ông bán cho ông H và bà G nhiều hơn, còn cụ thể, chính xác bao nhiêu thì ông không nhớ rõ. Việc mẹ ông là cụ bà Nguyễn Thị T và các em là Nguyễn Thanh D và Nguyễn Thanh Ng có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất tái định cư trên của mẹ ông cho bà Nguyễn Thị A hay không thì ông không được biết và cũng không được mẹ và các em chia số tiền mà bà A trả. Cũng không được bà Ng hay ông D kể về việc này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý, vì ông không biết có việc chuyển nhượng này và cũng không được hưởng phần nào trong số tiền trên.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Xuân H và bà Vũ Thị G trình bày:

Do có nhu cầu mua đất nên vợ chồng ông H, bà G tìm hiểu thì được biết gia đình bà Nguyễn Thị H có nhu cầu bán đất nên ông, bà liên hệ thỏa thuận để mua đất. Thời điểm đó ông H, bà G được biết thửa đất số 2604, tờ bản đồ số 3, tọa lạc khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương là tài sản thừa kế của các anh, chị, em của bà Nguyễn Thị H do mẹ chết để lại. Ngày 24/9/2020 vợ chồng ông H, bà G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các anh em của bà Nguyễn Thị H gồm các ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 100m^2, thửa số 2604, tờ bản đồ số 3 tọa lạc khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với giá 3.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá 300.000.000 đồng. Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng công chứng Dĩ An, số công chứng 4868 quyển số 09 – TP/CC – SCC/HĐGD. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ông H, bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS09839 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2020. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay vợ chồng ông, bà quản lý sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Hiện trạng đất thời điểm mua và hiện nay đều là đất trống, ông bà chưa xây dựng tài sản và cũng không trồng cây cối, hoa màu gì trên đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông H, bà G không có ý kiến và yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích 100m^2 có giá là 30.000.000 đồng/m^2, tổng giá trị là 3.000.000.000 đồng. Trên đất không có tài sản hay công trình xây dựng gì.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án, nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Xuân H và bà Vũ Thị G chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết. Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào bản tường trình và bản cam kết của chồng bà Nguyễn Thị A là ông Hồ Văn X xác định số tiền bà Nguyễn Thị A giao cho cụ bà Nguyễn Thị T để nhận chuyển nhượng đất là tài sản riêng của bà A, ông X không có công sức đóng góp khoản tiền nào vào việc chuyển nhượng này. Vì vậy, ông X đề nghị Tòa án không đưa ông X vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, Tòa án không đưa ông Hồ Văn X vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về sự có mặt của các đương sự: Đại diện nguyên đơn ông Võ Tấn Đ, bị đơn ông Nguyễn Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Xuân H và bà Vũ Thị G vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn gồm ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Về nội dung: Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2022 bà Nguyễn Thị A yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thanh Ng và ông Nguyễn Thanh D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/3/2016 đã ký giữa bà Nguyễn Thị A với bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D và cụ bà Nguyễn Thị T. Yêu cầu ông D và bà Ng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng để giao nền tái định cư là ô số 2 NP1 có diện tích là 100m^2 tại khu tái định cư đại học quốc gia thuộc khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị A. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/3/2016 giữa cụ bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D ký với bà Nguyễn Thị A vô hiệu; Buộc các đồng thừa kế của cụ bà Nguyễn Thị T gồm: ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D trả lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền đã nhận là 411.800.000 đồng và phải bồi thường giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả thẩm định giá.

[3] Trong quá trình tố tụng bà A thừa nhận mặc dù giữa bà A với cụ T, ông D và bà Ng thỏa thuận cụ T chuyển nhượng cho bà A quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 100m^2, tuy nhiên bà A mới chỉ thực hiện 91,511% nghĩa vụ thanh toán tiền cho cụ T cụ thể: Diện tích thỏa thuận ban đầu là 100m^2 với giá là 450.000.000 đồng, bà A đã thanh toán cho cụ T 411.800.000 đồng tương đương 91,511% giá trị hợp đồng.

[4] Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xét thấy, quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 100m^2 có nguồn gốc do vợ chồng cụ bà Nguyễn Thị T và cụ ông Nguyễn Văn T1 được nhận đất tái định cư theo chính sách tái định cư đối với những hộ dân bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng thực hiện Dự án công trình Đại học quốc gia tại ấp Châu Thới, xã Bình An, huyện Dĩ An (nay là khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương. Bà A, cụ T cùng với bà Ng và ông D thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thời điểm thực hiện giao dịch, ngày 18/3/2016 cụ T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa được giao đất đối với diện tích này, tức là đối tượng của hợp đồng tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là chưa có. Quyền sử dụng đất này là tài sản chung của vợ chồng cụ T, cụ T1 nhưng khi ký Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có một mình cụ T và 02 con cụ T là ông D và bà Ng ký tên nên "Hợp đồng chuyển nhượng đất tái định cư –ĐHQG – TP.HCM" ngày 18/3/2016 giữa bà A với cụ T, ông D và bà Ng bị vô hiệu về nội dung theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm

2013. Việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng có được lập thành văn bản nhưng nội dung không đầy đủ và chưa được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật nên giao dịch này cũng vô hiệu cả về hình thức theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 và Khoản 3 Điều 167 Luật Đất Đai năm 2013. Khi tuyên bố hợp đồng hoặc giao dịch dân sự vô hiệu thì cần thiết phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định của Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005: *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....Bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường".*

[5] Xét về lỗi khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà A biết cụ T chưa được cấp quyền sử dụng đối với suất đất tái định cư nhưng vẫn đồng ý thực hiện giao dịch vì hai bên đều tin tưởng rằng cụ T sẽ được cấp quyền sử dụng đối với suất đất tái định cư này. Sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng đất tái định cư – ĐHGQ – TP.HCM bà A đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền của mình cho cụ T (do ông D đại diện nhận) và sau khi bà A thanh toán tiền theo như đã thỏa thuận thì cụ T ủy quyền cho bà A được nhân danh cụ T liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất (tham gia bốc thăm và ký nhận 01 suất đất TĐC suất đất là 100m^2 của Ban dự án ĐHQG TP.HCM). Đến ngày 20/9/2018 cụ T chết, không để lại di chúc. Ngày 31/3/2020 bà Nguyễn Thị H đại diện những người được thừa kế của cụ T gồm: ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D được Ủy ban nhân dân thị xã "nay là thành phố" Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 100m^2 đất thuộc thửa đất số 2604, tờ bản đồ số 3, tọa lạc khu phố Châu Thới, phường Bình An, thị xã "nay là thành phố" Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH09356, ngày 31/3/2020. Ngày 20/8/2020 các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị T và cụ Nguyễn Văn T1 gồm: ông Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh Ng, Nguyễn Thanh D lập văn bản khai nhận di sản đối phần diện tích đất nêu trên và cử ông Nguyễn Văn Th đại diện đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền đối với phần diện tích đất này. Tại văn bản này các đồng thừa kế của cụ bà Nguyễn Thị T, cụ ông Nguyễn Văn T1 cam đoan trước khi chết cụ T và cụ T1 không để lại di chúc hoặc bất kỳ một nghĩa vụ tài sản nào mà những người được hưởng di sản của cụ T và cụ T1 phải thực hiện. Đến ngày 16/9/2020 Sở TN và MT tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn Th (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm: Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh Ng, Nguyễn Thanh D) quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 100m^2 đất thuộc thửa đất số 2604, tờ bản đồ số 3, tọa lạc khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09738. Ngày 24/9/2020 các ông, bà Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Tô Xuân H và bà Vũ Thị G. Ông H, bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS09839 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/10/2020.

Như vậy, đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất giữa cụ T và bà A đã có, các đồng thừa kế của cụ T trong đó có ông Nguyễn Thanh D và bà Nguyễn Thanh Ng có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng với bà A. Ông D còn là người nhận tiền từ bà Nguyễn Thị A nên biết có giao dịch chuyển nhượng đất này và biết cụ T sau khi chết vẫn còn nghĩa vụ chưa thực hiện. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đồng thừa kế của cụ T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà A mà lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tô Xuân H và bà Vũ Thị G là vi phạm quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 168 Luật Đất Đai năm 2013.

Từ những phân tích trên nhận thấy, nguyên đơn cũng có một phần lỗi là biết đối tượng của giao dịch đó chưa hình thành nhưng vẫn thực hiện giao dịch, không tìm hiểu lô đất tái định cư là cấp cho một mình cụ Nguyễn Thị T hay cấp cho vợ chồng cụ Nguyễn Thị T và cụ Nguyễn Văn T1 vì vậy lỗi làm cho việc thỏa thuận giữa các bên không thực hiện được là do những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị A là ngang nhau. Hội đồng xét xử xác định lỗi của nguyên đơn là 50%, bị đơn là 50%. Thiệt hại trong trường hợp này được xác định theo đúng hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả thẩm định giá, cụ thể:

Giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng là: (4.500.000 đồng/1m^2 x 100m^2)= 450.000.000 đồng. Bà A đã thanh toán 411.800.000 đồng, tương đương 91,511%.

Giá đất tại thời điểm xét xử theo kết quả định giá được xác định: 100m^2 x 30.000.000 đồng = 3.000.000.000 đồng x 91, 511% = 2.745.330.000 đồng.

Giá trị chênh lệch: 2.745.330.000 đồng – 411.800.000 đồng = 2.333.530.000 đồng.

Những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T phải trả lại cho bà A số tiền đã nhận là 411.800.000 đồng và chịu giá trị chênh lệch (thiệt hại) 50%, tương ứng với số tiền 2.333.530.000đồng x 50% = 1.166.765.000 đồng, tổng cộng 1.578.565.000 đồng.

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 100m^2 đất thuộc thửa đất số 2604, tờ bản đồ số 3, tọa lạc khu phố Châu Thới, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của vợ chồng cụ Nguyễn Thị T và cụ Nguyễn Văn T1. Do đó, cụ T1 được hưởng ½ giá trị và cụ T được hưởng ½ giá trị quyền sử dụng đất trên. Cụ T1 chết ngày 08/8/2018, cụ T chết ngày 20/9/2018. Do cụ T1 chết trước nên ½ giá trị quyền sử dụng đất trên chia đều cho 07 đồng thừa kế (gồm cụ T và 06 người con). Vì vậy ngoài ½ giá trị quyền sử dụng đất trên thì cụ T còn được hưởng 1/7 kỷ phần đối với ½ giá trị quyền sử dụng đất do cụ T1 chết để lại. Giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định giá là 3.000.000.000 đồng. Vì vậy, phần di sản của cụ T để lại là 1.500.000.000 đồng + 214.285.714 đồng = 1.714.285.714 đồng. Phần di sản này của cụ T các đồng thừa kế của cụ T đã chuyển nhượng cho người khác mà không thực hiện nghĩa vụ do cụ T chết để lại.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về việc buộc các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị T gồm ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D phải trả lại cho bà A số tiền đã nhận là 411.800.000 đồng

và bồi thường thiệt hại là 1.166.765.000 đồng, tổng cộng là 1.578.565.000 đồng. Do di sản của cụ T đã bán nên các đồng thừa kế của cụ T gồm ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D mỗi người phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị A số tiền là 263.094.166 đồng theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D.

[7] Lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp như những phân tích nêu trên.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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.

[9] Chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A đã đóng tạm ứng chi phí nên bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 122, 127, 137, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468, Điều 615 Bộ luật Dân sự 2015 và Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng, ông Nguyễn Thanh D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại.

- Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng đất tái định cư – ĐHGQ – TP.HCM" ngày 18/3/2016 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị A với cụ Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh D và bà Nguyễn Thanh Ng là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng và ông Nguyễn Thanh D (là những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị T) phải trả lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền đã nhận 411.800.000 đồng (bốn trăm mười một triệu, tám

trăm nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền là 1.166.765.000 đồng, tổng cộng là 1.578.565.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng và ông Nguyễn Thanh D mỗi người phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị A số tiền là 263.094.166 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng và ông Nguyễn Thanh D mỗi người phải chịu án phí là 13,154,708 đồng. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị A 11.300.000 đồng (Mười một triệu ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003817 ngày 09/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Bị đơn ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng và ông Nguyễn Thanh D phải chịu. Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị A đã tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá nên ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Ng và ông Nguyễn Thanh D phải nộp 5.000.000 đồng để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị A.

4. Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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 (3);
- VKSND thành phố Dĩ An (1);
- CC THADS thành phố Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (2).

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

Trần Thị Hồng