

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ DẦU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 33/2021/DS-ST

Ngày: 07-7-2021

*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và mua
bán nhà ở”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Ninh

2. Bà Trần Thị Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa:
Ông Trần Anh Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 225/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1958

Địa chỉ: Tổ 13, ấp SA, xã P, huyện G, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm: 1964

Địa chỉ: Số 4, đường O, khu phố 2, thị trấn C, huyện C, Thành phố M.

Theo văn bản ủy quyền ngày 18-11-2020

- Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1971

2. Chị Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Ấp PB, xã P, huyện G, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, chị L: Anh Ngô Trí T1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp B, xã TB, huyện CT, tỉnh T.

Theo văn bản ủy quyền ngày 10-11-2020

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

1. Văn phòng Công chứng Lê Văn Chí L2

Địa chỉ: Số 15 Quốc lộ 22, khu phố LA, phường Tr, thị xã Tr, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Chí L2 – Trưởng Văn phòng

2. Ông Lê Văn Chí L2, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 15 Quốc lộ 22, khu phố LA, phường Tr, thị xã Tr, tỉnh T.

Anh T1 có mặt, ông L1 và ông L2 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01-10-2020 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L1 trình bày:

Ngày 13-4-2020, bà Nguyễn Thị R có nhận chuyển nhượng của vợ chồng chị Nguyễn Thị Ngọc L, anh Nguyễn Minh H 01 phần đất diện tích 125 m², thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và nhà trên đất. Có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Nam - Tây Ninh (nay đổi tên là Văn phòng Công chứng Lê Văn Chí L2) ngày 13-4-2020. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng. Hai bên có làm giấy tay giao nhận tiền với nhau, chị L xác nhận đã nhận đủ số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng do bà R giao. Đến ngày 15-5-2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R.

Ngày 20-4-2020 (AL) tức ngày 12-5-2020, chị L, anh H có làm hợp đồng thuê lại nhà đất đã bán với số tiền thuê là 3.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 tháng và cam kết hết thời gian thuê sẽ giao nhà đất lại cho bà R. Nhưng từ khi hết thời hạn thuê đến nay, bà R đã nhiều lần yêu cầu chị L, anh H giao nhà đất mà họ vẫn không giao.

Nay bà R yêu cầu chị L, anh H tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu chị L, anh H giao nhà đất đã chuyển nhượng cho bà R đối với quyền sử dụng đất diện tích 125 m² (diện tích thực tế sau khi đo đạc là 124 m²) thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R và chị L, anh H được công chứng ngày 13-4-2020 vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích 125 m² thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh thì bà R không đồng ý.

Tại phiên tòa ngày 25-6-2021, ông L trình bày trường hợp nếu Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-4-

2020 đối với phần đất diện tích 125 m² thì yêu cầu chị L, anh H thanh toán số tiền theo trị giá đất và nhà trên đất mà Hội đồng định giá đã định.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai của bị đơn anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Thị Ngọc L và trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, anh Ngô Trí T1 trình bày:

Thực tế, chị L làm nghề môi giới bất động sản và mua đi bán lại quyền sử dụng đất để kiếm lời. Do cần tiền để làm ăn nên chị L đã nhiều lần đến vay tiền của bà R. Mỗi khi vay tiền, chị L đều có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R để làm tin. Năm 2020, chị L có vay của bà R số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng và cầm cố cho bà R giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 125 m² đang tranh chấp. Khi vay bà R không làm giấy mượn tiền mà làm giấy nhận cọc và mua bán đất nên chị L có ghi và ký tên vào giấy nhận cọc giao bà R giữ, thỏa thuận lãi suất là 9%/tháng, không thỏa thuận thời gian trả nợ mà bà R chỉ nói là khi nào bán được đất thì trả gốc và lãi.

Do tin tưởng bà R nên ngày 13-4-2020, chị L và anh H có ra Văn phòng Công chứng Đông Nam – Tây Ninh (nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng Lê Văn Chí L2) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 195,6 m² ở Suối Cao B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh cho bà R để làm tin cho khoảng vay khác với số tiền 500.000.000 đồng (trong đó nợ gốc là 300.000.000 đồng + tiền lãi là 200.000.000 đồng). Nhưng khi ra hợp đồng công chứng thì bà R đã yêu cầu công chứng viên ghi sẵn trong hợp đồng là chuyển nhượng luôn phần đất diện tích 125m² ở ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Khi chị L, anh H đến Phòng Công chứng Đông Nam để ký tên chuyển nhượng phần đất diện tích 195,6 m² ở ấp Suối Cao B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh thì họ không có đọc lại văn bản và khi ký tên cũng không có mặt bà R. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 195,6 m² bà R đồng ý sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho người khác nếu đất được giá, nhưng khi có người đồng ý mua phần đất này với giá 800.000.000 đồng thì bà R lại không đồng ý bán nên chị L không có điều kiện để thanh toán nợ cho bà R.

Chị L thừa nhận chữ viết và chữ ký tại 03 văn bản gồm: Giấy nhận cọc đề ngày 24-01-2020, Hợp đồng thuê nhà đất đề ngày 20-4-2020 (AL), Tờ cam kết đề ngày 15-8-2020 là do chị L ghi và ký tên. Do chị L thiếu nợ của bà R nhưng chưa thanh toán xong hết nợ và một phần là do tin tưởng bà R nói là ghi giấy tờ chỉ để làm tin nên khi bà R yêu cầu ghi giấy tờ gì chị L đều đồng ý ghi theo. Còn chữ ký của anh H thì do tin tưởng vợ nên khi chị L đưa các giấy tờ để ký anh H đều không đọc lại nội dung mà đồng ý ký tên và lấn tay.

Nay chị L, anh H không đồng ý giao nhà đất diện tích 125 m² (diện tích thực tế sau khi đo đạc là 124 m²) thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh theo yêu cầu của bà R.

Theo bà R giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 125m² ở ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, nhưng hợp đồng chuyển nhượng lại ghi giá chuyển nhượng của cả

hai phần đất trên chỉ có 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng là không trùng khớp nhau và thực tế chị L, anh H cũng không có chuyển nhượng cho bà R quyền sử dụng đất diện tích 125 m² đang tranh chấp nên bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 13-4-2020 vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích 125 m² này.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Chí L2, cũng đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Đông Nam - Tây Ninh (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Chí L2) trình bày:

Ngày 13-4-2020 tại trụ sở Văn phòng Công chứng Đông Nam Tây Ninh, bà Nguyễn Thị R và anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Thị Ngọc L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 (hai) phần đất diện tích 125 m² thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và phần đất diện tích 195,6 m² thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp Suối Cao B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Khi giao kết hợp đồng, hai bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các thửa đất chuyển nhượng tại thời điểm công chứng không bị tranh chấp, không bị kê biên nên Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này số công chứng 858 ngày 13-4-2020.

Việc Công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật, anh H là người nộp hồ sơ yêu cầu công chứng và hai bên giao kết hợp đồng đã được đọc lại nội dung văn bản công chứng trước khi ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của anh H, chị L đề nghị Tòa án căn cứ vào những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng tại phiên tòa và quy định của pháp luật để xét xử đúng quy định.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp **luật tố tụng dân sự**.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 858 ngày 13-4-2020 giữa bà R và anh H, chị L vô hiệu một phần đối với phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 124 m² thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: các bên đương sự có nghĩa vụ khôi phục tại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Về phần bồi thường thiệt hại đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06971 cấp ngày 15-5-2020. Tuy chị L và anh H có làm hợp đồng thuê lại nhà đất đã chuyển nhượng vào ngày 20-4-2020 (AL) nhằm ngày 12-5-2020 nhưng phía nguyên đơn thừa nhận từ sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay bà R và chị L, anh H chưa tiến hành giao nhận nhà đất đã chuyển nhượng. Tại đơn khởi kiện, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa xét xử, nguyên đơn không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc chị L, anh H giao nhà và đất đã chuyển nhượng nên Tòa án thụ lý quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở” là có căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thanh L1, ông Lê Văn Chí L2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Bà R yêu cầu anh H, chị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu anh H, chị L giao nhà đất đã chuyển nhượng cho bà đối với phần đất diện tích 125 m² thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh nhưng anh H, chị L không đồng ý.

Qua khảo sát, đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 124 m² (diện tích được cấp giấy là 125 m²) thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 08; Loại đất: ONT; đất tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; hiện do anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Thị Ngọc L cùng quản lý; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06971 cấp ngày 15-5-2020 do bà Nguyễn Thị R đứng tên, hiện bà R đang giữ bản chính. Có tứ cận: Đông giáp đường nhựa 782 dài 4,85 m; Tây giáp thửa đất số 451 dài 5,00 m; Nam giáp thửa đất số 582 dài 25,21 m; Bắc giáp thửa đất số 572 dài 25,18 m.

Trị giá quyền sử dụng đất: 4.499.960.000 (*Bốn tỷ bốn trăm chín mươi chín triệu chín trăm sáu mươi nghìn*) đồng.

Trên đất có các tài sản gồm:

+ 01 căn nhà tường cấp 4, diện tích ngang 104,7 m². Kết cấu: nền gạch men; tường xây gạch tô sơn, trong nhà và mặt tiền dán gạch men cao 1,4m; mái tôn, trần la phong tôn; nhà vệ sinh trong nhà; cửa sắt kéo, xây dựng năm 2008. Do anh H và chị L xây dựng và hiện đang quản lý.

Trị giá: 45.079.000 (*Bốn mươi lăm triệu không trăm bảy mươi chín nghìn*) đồng.

+ 01 mái che phía trước nhà diện tích 20,2 m². Kết cấu: trụ bê tông, kèo sắt hộp, mái tôn, không vách, xây dựng năm 2015. Do anh H và chị L xây dựng và hiện đang quản lý.

Trị giá: 14.867.000 (*Mười bốn triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn*) đồng.

Tổng trị giá tài sản trên đất: 59.946.000 (*Năm mươi chín triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn*) đồng.

Trị giá quyền sử dụng đất và nhà trên đất: 4.559.906.000 (*Bốn tỷ năm trăm năm mươi chín triệu chín trăm lẻ sáu nghìn*) đồng.

[2.2] Về giá chuyển nhượng:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực: 858 quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-4-2020 tại Văn phòng Công chứng Đông Nam – Tây Ninh (nay đổi tên thành văn phòng Công chứng Lê Văn Chí L2) giữa bà R và chị L, anh H. Trong hợp đồng này thể hiện có 02 quyền sử dụng đất được chuyển nhượng là phần đất diện tích 195,6 m² thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp Suối Cao B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và phần đất diện tích 125 m² (diện tích sau đo đạc thực tế là 124 m²) thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 195,6 m² theo thỏa thuận là 800.000.000 (*Tám trăm triệu*) đồng, còn đối với quyền sử dụng đất diện tích 124 m² là 2.000.000.000 (*Hai tỷ*) đồng nhưng hai bên thống nhất giá ghi trong hợp đồng 50.000.000 (*Năm mươi triệu*) đồng là nhằm trốn thuế. Còn anh H và chị L thì không thừa nhận và cho rằng không chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên cho bà R, mà anh H, chị L chỉ ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 195,6 m² để làm tin nhằm mục đích vay tiền của bà R. Còn tại sao trong hợp đồng chuyển nhượng lại có thêm phần đất diện tích 124 m² thì chị L và anh H không biết do khi ký hợp đồng cả hai đều không đọc lại nội dung. Qua thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, các đương sự không thống nhất với nhau về giá chuyển nhượng thực tế. Và theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thì quyền sử dụng đất sau khi đo đạc thực tế diện tích 124 m² và nhà trên đất trị giá 4.559.906.000 (*Bốn tỷ năm trăm năm mươi chín triệu chín trăm lẻ sáu nghìn*) đồng là chênh lệch rất nhiều so với giá chuyển nhượng theo lời trình bày của nguyên đơn. Như vậy có đủ căn cứ xác định giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-4-2020 không phải là giá thật. Theo quy định tại khoản 2 Điều 398 của Bộ luật Dân sự thì giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng. Do đó, có căn cứ xác định các bên đã giả tạo về giá trong hợp đồng và không thống nhất về giá trong thực tế nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-4-2020 vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 124 và 407 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng, tại giấy nhận cọc bán nhà đất đề ngày 24-01-2020 giữa bà R và chị L có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 05 m x dài 30 m thuộc thửa đất số 1287 (tức phần đất diện tích thực tế 124 m², thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 08 đang tranh chấp) và căn nhà

trên đất với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, bà R đã đặt cọc cho chị L 02 lần với tổng số tiền là 1.900.000.000 đồng, cụ thể vào các ngày 24-01-2020 với số tiền 1.600.000.000 đồng và ngày 15-02-2020 với số tiền 300.000.000 đồng. Đến ngày 13-4-2020, các bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bà R đã giao hết số tiền còn lại là 100.000.000 đồng cho chị L.

Qua thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, mặc dù phía bị đơn cho rằng khi ký tên không đọc lại nội dung của văn bản công chứng nhưng theo các chứng cứ mà Văn phòng công chứng Lê Văn Chí L2 cung cấp thì việc công chứng là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, việc chị L, anh H ký tên vào hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Do đó chị L, anh H cho rằng không biết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-4-2020 có cả phần đất diện tích 124 m² là không phù hợp.

Còn việc chị L cho rằng chị có vay của bà R số tiền 600.000.000 đồng, khi vay có giao cho bà R giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 124 m² và cho rằng thực chất giấy nhận cọc ngày 24-01-2020 là giấy nợ mà bà R yêu cầu chị L ghi để làm tin, giữa hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không có giao nhận tiền cọc để chuyển nhượng nhà đất như lời trình bày của phía nguyên đơn nhưng chị L, anh H không cung cấp được chứng cứ chứng minh đây là hợp đồng vay tài sản với số tiền đã vay là 600.000.000 đồng. Ngoài ra, chị L còn thừa nhận giấy nhận cọc bán nhà đất đề ngày 24-01-2020, hợp đồng thuê nhà đất đề ngày 20-4-2020 (AL), Tờ cam kết đề ngày 15-8-2020 là do chị ghi, chị và anh H đều có ký tên và lặn tay là theo yêu cầu của bà R mặc dù không có ai ép buộc hay đe dọa. Qua thu thập chứng cứ lấy lời khai người làm chứng ông Đặng Văn C1 và bà Lê Thị D theo đơn yêu cầu xác minh của chị L thì người làm chứng không biết việc vay mượn tiền giữa bà R và chị L.

Mặt khác, sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 124 m² được chứng thực thì chị L, anh H có làm hợp đồng thuê nhà đất đề ngày 20-4-2020 (AL) với giá thuê là 3.000.000/tháng trong thời gian 03 tháng. Tuy hợp đồng thuê nhà đất không đúng hình thức theo quy định tại Điều 121 của Luật Nhà ở và các điều 472 và 500 của Bộ luật Dân sự, Tờ cam kết đề ngày 15-8-2020 có nội dung cho chị L, anh H được chuộc lại nhà đất đã chuyển nhượng với giá 2.350.000.000 đồng và nhà đất thì vẫn do vợ chồng anh H, chị L đang quản lý sử dụng, còn giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng như đã nhận định thì thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế (giá trị chênh lệch 2.559.906.000 đồng) nhưng vẫn không có cơ sở chứng minh đây là giao dịch vay tài sản theo lời trình bày của chị L. Nên có căn cứ xác định, chị L, anh H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 124 m² cho bà R nhưng không xác định được giá trị chuyển nhượng thực tế mà hai bên đã thỏa thuận. Từ những đánh giá chứng cứ nói trên, Hội đồng xét xử nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-4-2020 với giá 50.000.000 đồng là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với một mức giá khác. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và

giao nhà đất đã chuyển nhượng là không có căn cứ và Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực: 858 quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-4-2020 tại Văn phòng Công chứng Đông Nam – Tây Ninh (nay đổi tên thành văn phòng Công chứng Lê Văn Chí L2) giữa bà R và chị L, anh H vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích thực tế 124 m² thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ theo quy định tại các điều 122, 124, 407 của Bộ luật Dân sự;

[2.4] Còn đối với phần đất diện tích 195,6 m² thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp Suối Cao B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, tuy chị L và anh H thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà R là nhằm mục đích vay tiền nhưng các đương sự không có yêu cầu xem xét phần còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-4-2020 đối với phần đất diện tích 195,6 m² nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.5] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[2.5.1] Tại khoản 2, 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: “2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ phần đất diện tích 124 m² và các tài sản trên đất vẫn do anh H và chị L quản lý sử dụng nên Hội đồng xét xử không tuyên buộc bà R phải giao trả lại nhà đất theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tuy bà R không yêu cầu anh H, chị L trả lại số tiền đã nhận nhưng xét thấy yêu cầu buộc chị L, anh H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 13-4-2020 và giao nhà đất đã chuyển nhượng cho bà là lớn hơn yêu cầu buộc trả lại tiền. Tại phiên tòa ngày 25-6-2021, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu chị L, anh H có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn theo giá trị thực tế mà Hội đồng đã định giá là 4.559.906.000 (*Bốn tỷ năm trăm năm mươi chín triệu chín trăm lẻ sáu nghìn*) đồng.

[2.5.2] Xét về mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: cả nguyên đơn và bị đơn đều biết giá trị ghi trong hợp đồng không phải là giá thực tế chuyển nhượng đã thỏa thuận nhưng vì nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước mà hai bên đã cố ý ghi sai giá trị hợp đồng xuống mức thấp nhất nên cả hai đều có lỗi với mức độ lỗi bằng nhau theo tỷ lệ 5:5 nên chị L, anh H có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà R $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch giữa số tiền mà bà R đã giao cho chị L, anh H và giá trị nhà đất tại thời điểm định giá là 1.279.953.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc chị L, anh H có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà R số tiền 2.000.000.000 (*hai tỷ*) đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 1.279.953.000 (*một tỷ hai trăm bảy mươi chín triệu chín trăm năm mươi ba nghìn*) đồng là có căn cứ theo quy định tại khoản 2, 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự, các điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình.

[2.6] Tại biên bản lấy lời khai ngày 04-11-2020, chị L đồng ý trả cho bà R tổng các khoản nợ vay là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng và tiền lãi tính từ ngày ngày 22-02-2020 cho đến nay theo quy định của pháp luật và yêu cầu bà R trả hết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị. Tuy nhiên, bà R không yêu cầu giải quyết bất kỳ khoản vay hay chuyển nhượng nào khác. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của anh H, chị L không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vì cho rằng đây không phải là yêu cầu phản tố. Do đó ý kiến yêu cầu bà R trả lại hết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị L sẽ được tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không giải quyết. Từ đó, yêu cầu xác minh những người làm chứng theo đơn yêu cầu xác minh ngày 23-12-2020 (bút lục 35) của chị L là không cần thiết.

[3] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Bà R phải chịu 4.900.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 100.000 đồng lệ phí trích lục hồ sơ cấp giấy.

[5] Về án phí sơ thẩm: Bà R phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, bà R thuộc trường hợp được miễn nộp án phí và có đơn xin miễn án phí được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà Rếp được miễn tiền án phí phải chịu; chị L, anh H phải chịu án phí đối với số tiền mà Hội đồng xét xử buộc phải trả lại cho bà R theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 157, 165, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 124, 131, 398, 407, 500, 501 của Bộ luật Dân sự; các điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; các **điều 166, 170 của Luật đất đai**;

Căn cứ vào đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R đối với anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Thị Ngọc L về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở” đối với phần đất diện tích 124 m² thuộc thửa số 640, tờ bản đồ số 88, do bà Nguyễn Thị Rếp đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06971 cấp ngày 15-5-2020, tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh và nhà trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Thị Ngọc L đối với bà Nguyễn Thị R về “Tranh chấp về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị R số chứng thực: 858 quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13-4-2020 tại Văn phòng Công chứng Đông Nam – Tây Ninh (nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng Lê Văn Chí L2) vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích thực tế sau đo đạc là 124 m² thuộc thửa số 640, tờ bản đồ số 88, do bà Nguyễn Thị R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06971 cấp ngày 15-5-2020, tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Thị Ngọc L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 124 m² thuộc thửa số 640, tờ bản đồ số 88, tọa lạc tại ấp Phước Đức B, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc chị L, anh H có trách nhiệm trả lại cho bà R số tiền 3.279.953.000 (*Ba tỷ hai trăm bảy mươi chín triệu chín trăm năm mươi ba nghìn*) đồng, trong đó tiền giao nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở là 2.000.000.000 (*Hai tỷ*) đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 1.279.953.000 (*Một tỷ hai trăm bảy mươi chín triệu chín trăm năm mươi ba nghìn*) đồng.

Kể từ ngày bà R có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh H và chị L 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.

4. Về chi phí tố tụng khác: Bà R phải chịu 4.900.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 100.000 đồng lệ phí trích lục hồ sơ cấp giấy. Ghi nhận bà R đã nộp xong.

5. Về án phí sơ thẩm: Bà R được miễn nộp tiền án phí.

Anh H, chị L phải chịu 97.599.000 (*Chín mươi bảy triệu năm trăm chín mươi chín nghìn*) đồng. Được khấu trừ số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng từ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số **0012546 ngày 20-11-2020** của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu. Anh H, chị L còn phải nộp tiếp số tiền 97.299.000 (*Chín mươi bảy triệu hai trăm chín mươi chín nghìn*) đồng.

Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 9

của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

TRẦN THỊ KIM CƯỜNG