TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ L** **TỈNH Đ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2024/DS-ST
Ngày 14 tháng 8 năm 2024
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 THÀNH PHỐ L TỈNH Đ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Đăng Tố

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lương Văn Nay

2. Ông Phạm Quốc Thân

Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L, tỉnh Đ tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 174/2018/TLST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2018, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 87/2024/QĐST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 87, đường Khổng Tử, Khu phố 2, phường Xuân Bình, thành phố L, tỉnh Đ. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: bà Trần Thị Mộng T, sinh năm 1966, địa chỉ: số 54, đường Nguyễn Trãi, phường Xuân Hoà, thành phố L, tỉnh Đ, (*Theo Hợp đồng uỷ quyền công chứng ngày 21/5/2018), (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

Bị đơn:

1. Ông Đoàn Ngọc T2, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp Bàu Sầm, xã Bàu Trâm, thành phố L, tỉnh Đ*, (Vắng mặt).*

2. Bà Hồ Thị Ngọc D, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 56, đường Thích Quảng Đức. Khu phố 2, phường Xuân An, thành phố L, tỉnh Đ*, (Vắng mặt).*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đoàn Xuân K, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp Bàu Trâm, xã Bàu Trâm, thành phố L, tỉnh Đ*, (Có đơn xin xét xử vắng mặt).*

2. Ông Nguyễn Trần Thiên V, sinh năm 1993. Địa chỉ: đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp*, (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

3. Ông Ngô Đức N, sinh năm 1988. Địa chỉ: Khu 5, thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đ*, (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

4. Ông Phạm Bá N, sinh năm 1990. Địa chỉ: thôn Minh Hoà, xã Hàm Minh, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận*, (Vắng mặt).*

5. Bà Lê Thị D, sinh năm 1983. Địa chỉ: tổ 7, ấp Bàu Trâm, xã Bàu Trâm, thành phố L, tỉnh Đ*, (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

6. Ông Phạm Thanh M, sinh năm 1977. Địa chỉ: tổ 7, ấp Bàu Trâm, xã Bàu Trâm, thành phố L, tỉnh Đ*, (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

7. Bà Lê Thị Thanh T3, sinh năm 1990; nơi cư trú: Khu phố 4, phường Xuân Thanh, thành phố L, tỉnh Đ*, (Vắng mặt).*

8. Ông Lầy Bầu S, sinh năm 1970. Địa chỉ: số nhà 133, đường Khổng Tử, phường Xuân Trung, thành phố L, tỉnh Đ*, (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

NỘI D VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 (do bà Trần Thị Mộng T đại diện) trình bày, tranh luận:

Vào ngày 13-6-2014, bà Nguyễn Thị Kim T1 có thoả thuận nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị Ngọc D diện tích đất ngang 5m x 27m (trong tổng diện tích 689m^2) thuộc một phần thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 07532 do Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) L cấp ngày 13-6-2011 cho ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị Ngọc D, thoả thuận giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề "Giấy thoả thuận giấy bán đất nông nghiệp" đề ngày 13-6-2014, cùng ngày bà T1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông T2, bà D, khi giao tiền có lập thêm "Giấy biên nhận tiền" đề ngày 13-6-2014.

Sau khi ký hợp đồng và giao tiền chuyển nhượng, ông T2 và bà D không tiến hành giao đất và tiến hành thủ tục tách thửa mà chuyển nhượng toàn bộ thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm (trong đó có phần diện tích 5m x 27m đã chuyển nhượng cho bà T1 trước đó) cho người khác. Biết sự việc, bà T1 yêu cầu ông T2, bà D trả lại số tiền 120.000.000 đồng nhưng ông T2, bà D không đồng ý. Bà T1 sau đó làm đơn tố cáo hành vi của ông T2, bà D đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố L, Công an thành phố L đã ban hành hướng dẫn số 06/HD-CATX-CQĐT ngày 14 tháng 6 năm 2018, xác định tranh chấp giữa các bên là tranh chấp dân sự, không có dấu hiệu tội phạm và hướng dẫn bà T1 khởi kiện tranh chấp dân sự đến Toà án.

Tại đơn khởi kiện, bà T1 yêu cầu ông T2, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ngang 5m x 27m (trong tổng diện tích 689m^2) thuộc một phần thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, bà T1 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể yêu cầu ông T2, bà D trả lại số tiền chuyển nhượng 120.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Trước khi mở phiên toà, nguyên đơn

xác định yêu cầu bồi thường thiệt hại cụ thể số tiền 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng).

Đối với chi phí tố tụng: bà T1 đã tạm ứng các khoản chi phí tố tụng sau đây: (1) Chi phí giám định số tiền 5.000.000 đồng; chi phí trích lục hồ sơ số tiền 1.134.000 đồng; chi phí khai thác thông tin số tiền 117.000 đồng; chi phí đo đạc số tiền 1.053.978 đồng; chi phí định giá số tiền 2.000.000 đồng, tổng cộng số tiền: 9.304.978 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 xác định tự nguyện chịu chi phí tố tụng, không yêu cầu ông T2, bà D hoàn trả.

2. Tại bản tự khai ngày 27-11-2023, bị đơn ông Đoàn Ngọc T2 trình bày:

Ông T2 và bà D là vợ chồng, đến năm 2017 thì ly hôn. Ông T2 xác định, ông không quen biết gì đối với bà T1, không thoả thuận chuyển nhượng đất với bà T1. Việc thoả thuận chuyển nhượng đất theo "Giấy thoả thuận bán đất nông nghiệp" đề ngày 13-6-2014, ông T2 hoàn toàn không biết.

Ông T2 thừa nhận, chữ ký trong giấy tay mua bán ngày 13-6-2014, đúng là chữ ký của ông T2 tự tay ký ra, việc ông T2 ký các giấy tờ mua bán này là ông ký khống vào tài liệu để trống, không có nội D và giao cho bà D quản lý để thuận tiện trong việc làm ăn. Đối với yêu cầu của bà T1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, cũng như yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng vô hiệu thì ông T2 không đồng ý, vì như đã trình bày ở trên, ông hoàn toàn không thoả thuận với bà T1 về việc chuyển nhượng phần diện tích 5m x 27m thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm.

3. Bị đơn bà Hồ Thị Ngọc D không có ý kiến trình bày bằng văn bản, không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

4. Tại bản tự khai ngày 14-3-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Xuân Khoát trình bày:

Vào ngày 21-7-2017, ông Khoát và ông Trần Nguyễn Thiên Vũ cùng nhận chuyển nhượng diện tích thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm, diện tích 689m^2 với ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị Ngọc D. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất là đất trống, không có bất cứ ai canh tác và sử dụng. Các bên ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng số 3 tỉnh Đ theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Khoát và ông Vũ tiến hành kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề ngày 07-8-2018, ông Khoát và ông Vũ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sở hữu chung) diện tích 689m^2 thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 799513.

Do không có nhu cầu sử dụng đất, nên đến ngày 25-8-2017 ông Khoát và ông Vũ thống nhất chuyển nhượng thửa đất cho các ông bà Ngô Đức Nam, Phạm Bá Nam, Lê Thị D. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 3, tỉnh Đ. Sau khi ký hợp đồng, thì ông Khoát và ông Vũ đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông bà Ngô Đức Nam, Phạm Bá Nam, Lê Thị D để tiến hành thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình thoả thuận chuyển nhượng thửa đất với ông T2, bà D thì ông Khoát không hề biết việc ông T2, bà D chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm cho bà T1, vì tại thời điểm chuyển nhượng đất là đất trống, không có ai tranh chấp. Toàn bộ thửa đất ông Khoát và ông Vũ đã chuyển

nhượng cho người khác, hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành nên ông Khoát không có ý kiến gì trong vụ án này, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc bận, nên ông Khoát đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26-3-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần Thiên Vũ trình bày:

Ông Nguyễn Trần Thiên Vũ và ông Đoàn Xuân Khoát có thoả thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 689m^2 thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm với ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị Ngọc D. Các bên ký hợp đồng và giao nhận tiền tại Văn phòng Công công số 3 tỉnh Đ. Sau khi ký hợp đồng, ông Khoát và ông Vũ tiến hành kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 07-8-2017, diện tích đất thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Vũ và ông Khoát.

Khi thoả thuận nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên, thì ông Vũ và ông Khoát đều không biết thông tin liên quan đến nội D bà Nguyễn Thị Kim T1 cũng thoả thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm vào năm 2014.

Diện tích đất sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Vũ và ông Khoát đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho các ông bà Ngô Đức Nam, Phạm Bá Nam, Lê Thị D. Các bên tiến hành ký hợp đồng và giao tiền chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng số 3, tỉnh Đ. Sau đó, ông Vũ và ông Khoát chuyển giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông bà Ngô Đức Nam, Phạm Bá Nam, Lê Thị D để tiến hành kê khai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất ngang 5m x 27m (trong tổng diện tích 689m^2) thuộc một phần thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm, ông Vũ không có gì kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc bận, nên ông Vũ đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đức Nam trình bày:

Vào năm 2017, ông Nam có nhận chuyển nhượng diện tích đất 10m x 25m thuộc một phần của thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm từ ông Đoàn Xuân Khoát. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nam đã tiến hành thủ tục kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 075822 ngày 28-5-2019, đồng sở hữu với bà Lê Thị D, bà Lê Thị Thanh T1. Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không nhận được thông tin gì liên quan đến việc vào năm 2014, bà Kim T1 cũng thoả thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm.

Ông Nam xác định, toàn bộ thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm, ông và bà Lê Thị D, bà Lê Thị Thanh T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 5m x 27m thuộc một phần thửa đất nên trên thì ông Nam không đồng ý, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do công việc bận, nên ông Đức Nam đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

7. Ông Phạm Bá Nam không có ý kiến trình bày bằng văn bản, không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

8. Tại bản tự khai ngày 22-7-2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D, ông Phạm Thanh Mạnh trình bày:

Ngày 25-8-2017, bà D có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đoàn Xuân Khoát và ông Nguyễn Trần Thiên Vũ, nội D thoả thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 325, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà D cùng với các ông Ngô Đức Nam, Phạm Bá Nam đã tiến hành kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Bá Nam đã chuyển nhượng phần diện tích của ông có trong phần sở hữu chung (diện tích 5m x 27m) cho bà Lê Thị Thanh T1. Hiện nay, toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm đang do bà D, cùng ông Ngô Đức Nam, bà Lê Thị Thanh T1 đứng tên sở hữu chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về phần diện tích đất 5m x 27m hiện nay bà đang sử dụng thuộc một phần của thửa đất số 325, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm của bà D nhận chuyển nhượng trong phần sở hữu chung cùng với ông Ngô Đức Nam và bà Lê Thị Thanh T1, hiện tại bà D và chồng là Phạm Thanh Mạnh đã tiến hành xây dựng nhà cấp 4 để sinh sống trên đất, phần đất này từ trước đến nay không ai tranh chấp gì.

Bà Lê Thị D, ông Mạnh xác định, nội D tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án ông bà hoàn toàn không biết, đề nghị Toà án xem xét huỷ thoả thuận giữa các bên, vì hiện nay diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, được sở hữu chung cùng ông Ngô Đức Nam, bà Lê Thị Thanh T1. Hiện tại công việc bận rộn, nên bà D, ông Mạnh đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

9. Bà Lê Thị Thanh T1 không có ý kiến trình bày bằng văn bản, không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

10. Tại bản tự khai ngày 21-5-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lày Bẩu Sểnh trình bày:

Ông Sểnh là chồng của bà Nguyễn Thị Kim T1, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T1, ông hoàn toàn đồng ý, không có ý kiến và yêu cầu gì khác. Do công việc bận, nên ông Sểnh đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

11. Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự, đại diện đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Tuy nhiên, Toà án vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội D vụ án:* (1) Về yêu cầu khởi kiện: đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập giữa nguyên đơn, bị đơn là vô hiệu. Do khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả bà Thúy và ông T2, bà D đã không tuân thủ theo đúng hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự nên cả hai đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà D và ông T2 đã nhận số tiền 120.000.000 đồng, còn bà Thúy chưa nhận đất. Căn cứ kết quả định giá xác định giá trị đất hiện nay là 700.000.000 đồng, do đó thiệt hại xảy ra được tính là 700.000.000 đồng - 120.000.000 đồng = 580.000.000 đồng. Bị đơn phải bồi thường

thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi 50%, với số tiền là 580.000.000 đồng x 50% = 290.000.000 đồng. (2) Về án phí: ông T2 và bà D chịu án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích ghi trên giấy tay là 5m x 27m thuộc một phần của thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm, được xác định vị trí và đo đạc lại có diện tích là 136,8m^2 được giới hạn bởi các điểm (1,1',4',4,1) thể hiện tại Trích vẽ bổ sung thửa đất bản đồ địa chính số 580/2023 do Văn phòng Đăng ký lập ngày 28-02-2023, trong trường hợp hợp đồng bị tuyên vô hiệu, nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố L theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

2.1. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biến động của thửa đất số 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L cung cấp, thì diện tích đất nêu trên được Uỷ ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ông T2, bà D vào ngày 13-6-2012; ngày 21-7-2017, ông T2 và bà D chuyển nhượng thửa đất cho ông Đoàn Xuân Khoát và ông Nguyễn Trần Thiên Vũ, đến ngày 07-8-2017, ông Vũ và ông Khoát được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 25-8-2017, ông Vũ và ông Khoát chuyển nhượng thửa đất cho ông Ngô Đức Nam, ông Phạm Bá Nam, bà Lê Thị D, đến ngày 03-10-2017, ông Đức Nam, ông Bá Nam, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 10-5-2019, ông Bá Nam chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của mình (có trong tổng diện tích sở hữu chung) cho bà Lê Thị Thanh T1, đến ngày 28-5-2019, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sở hữu chung cùng ông Ngô Đức Nam, bà Lê Thị D). Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm, do đó Toà án xác định tư cách tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với các ông bà Đoàn Xuân Khoát, Nguyễn Trần Thiên Vũ, Ngô Đức Nam, Phạm Bá Nam, Lê Thị D, Lê Thị Thanh T1 (là các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng lại diện tích đất tranh chấp).

2.2. Ông Phạm Thanh Mạnh là chồng của bà Lê Thị D, cùng với bà D xây dựng nhà cấp 4 trên diện tích đất thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm; ông Lày Bẩu Sểnh là chồng của bà T1, có liên quan đến số tiền bà T1 bỏ ra để thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Toà án xác định ông Mạnh, ông Sểnh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Về sự có mặt các đương sự:

Tai phiên toà, vắng mặt đại diện của nguyên đơn bà Trần Thị Mộng Thanh, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đoàn Xuân Khoát, ông Nguyễn Trần Thiên Vũ, ông Ngô Đức Nam, bà Lê Thị D, ông Phạm Thanh Mạnh, ông Lày Bầu Sểnh nhưng các đương sự đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông T2, bà Ngọc D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Bá Nam, bà Lê Thị Thanh T1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự trong vụ án.

[3] Về áp dụng pháp luật:

Mặc dù giao dịch giữa các bên xác lập vào năm 2014, tuy nhiên giao dịch chưa được thực hiện xong, đến năm 2018 thì xảy ra tranh chấp, căn cứ khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Về thời hiệu:

Không áp dụng do không có đương sự nào trong vụ án đưa ra yêu cầu áp dụng.

Về nội D vụ án:

[5] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 5m x 27m thuộc một phần của thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm, được xác định vị trí và đo đạc lại có diện tích là 136,8m^2 được giới hạn bởi các điểm (1,1',4',4,1) thể hiện tại Trích vẽ bổ sung thửa đất bản đồ địa chính số 580/2023 do Văn phòng Đăng ký lập ngày 28-02-2023. Nguyên đơn xuất trình tài liệu là "Giấy thoả thuận bán đất nông nghiệp" đề ngày 13-6-2014 và "Giấy biên nhận tiền CNQSDĐ" ngày 13-6-2014. Bị đơn ông T2 thừa nhận chữ ký trong "Giấy thoả thuận bán đất nông nghiệp" ngày 13-6-2014, nhưng xác định không thoả thuận chuyển nhượng đất với nguyên đơn, xác định chữ ký trong tài liệu nêu trên là do ông ký vào giấy tay để trống và giao cho bà D, nhằm thuận tiện cho việc làm ăn của bà Hồ Thị Ngọc D trong thời kỳ hôn nhân giữa ông T2 và bà D, khi ông T2 đi làm ăn nơi khác. Bị đơn bà D quá trình giải quyết vụ án không có văn bản trình bày ý kiến, không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành thu thập mẫu so sánh, tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông T2, bà D trên 02 tài liệu do nguyên đơn xuất trình, tại Kết luận giám định số 1945/C09B ngày 08-5-2019 của Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận như sau*: "Chữ ký, chữ viết mang tên Hồ Thị Ngọc D dưới mục "Bên A" trên tài liệu: "Giấy thoả thuận", đề ngày 13-6-2014 (Ký hiệu A1); dưới mục "Bên bán nhận tiền (B)" trên tài liệu: "Giấy biên nhận tiền CNQDSDĐ" đề ngày 13-6-2014 (ký hiệu A3) so với chữ ký, chữ viết mang tên Hồ Thị Ngọc D (Hồ Thị Ngọc Yến) trên 08 tài liệu mẫu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M8) là do cùng một người ký ra"*, (Bút lục số 46).

[7] Tại *"Giấy thoả thuận"* đề ngày 13-6-2014 có nội D ông T2, bà D thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất *"05 ngang dài 27m"*, loại đất nông nghiệp. Tại giấy *"Biên nhận tiền CNQDSDĐ"* đề ngày 13-6-2014, ghi nội D diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa số 325, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm và nội giao nhận số tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Như vậy, lời khai của nguyên đơn phù hợp với các chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, phù hợp với nội D kết luận giám định, có cơ sở để xác định việc bị đơn thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 5m x 27m thuộc một phần thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm cho nguyên đơn theo "Giấy thoả thuận" đề ngày 13-6-2014 là có thật.

[8] Bị đơn ông T2 thừa nhận chữ ký, chữ viết nhưng cho rằng do ông ký và viết trước trên giấy để trống và giao cho bà D, việc thoả thuận chuyển nhượng ông không biết. Tuy nhiên, ông T2 không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho ý kiến phản đối của mình, nên không có cơ sở chấp nhận. Bị đơn bà D không có ý kiến trình bày bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không giao nộp tài liệu, chứng cứ, nên phải chịu hậu quả của việc không thực hiện nghĩa vụ chứng minh của đương sự theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại thời điểm năm 2014, diện tích đất thuộc thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chinh xã Bàu Trâm đã được Uỷ ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 027532 ngày 13-6-2012 cho ông Đoàn Ngọc T2, bà Hồ Thị Ngọc D. Tuy nhiên, thời điểm này bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được bị đơn ông T2, bà D thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Đ - Phòng Giao dịch L, đến ngày 16-7-2015 bị đơn mới được xoá thế chấp (Bút lục số 105). Như vậy, thời điểm thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì bị đơn đang bị hạn chế quyền đối với diện tích đất (đất đang thế chấp tại tổ chức tín dụng).

[10] Về hình thức hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết bằng giấy tay không công chứng, chứng thực, vi phạm khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[11] Về nội D:

11.1. Các bên thoả thuận chuyển nhượng diện tích 5m x 27m, được đo đạc lại có diện tích 136,8m^2 giới hạn bởi các điểm (1,1',4',4,1) thể hiện tại Trích vẽ bổ sung thửa đất bản đồ địa chính số 580/2023 do Văn phòng Đăng ký lập ngày 28-02-2023, diện tích đất thuộc một phần của thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm, loại đất nông nghiệp. Tại công văn số 3387/UBND-NC ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Uỷ ban nhân dân thành phố L xác định: căn cứ Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30-01-2018 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Đ, thì diện tích đất tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa đối với loại đất nông nghiệp trên địa bàn các phường thuộc thị xã L là 500m^2. Đối với các xã còn lại, diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 1000m^2. Như vậy, phần diện tích đất ngang 5m x 27m, được đo đạc lại có diện tích 136,8m^2 mà các bên thoả thuận chuyển nhượng là không đảm bảo diện tích đất tối thiểu để tách thửa, thoả thuận giữa các bên vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

11.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa các bên vi phạm cả về hình thức và nội D nên vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập theo quy định tại các điều 119, 123, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở, cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đề nghị của nguyên đơn.

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

12.1. Về nghĩa vụ hoàn trả:

Các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: bị đơn phải trả lại số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) cho nguyên đơn; nguyên đơn chưa được nhận đất nên không phát sinh nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất.

12.2. Về xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu:

Mặc dù pháp luật quy định, các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc phải biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực; khi thoả thuận chuyển nhượng phải có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải tìm hiểu điều kiện tách thửa đất trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng các bên vẫn tiến hành ký hợp đồng khi không có đủ các điều kiện nêu trên. Do đó, xác định lỗi làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn, với mức độ lỗi mỗi bên tương ứng 50%.

12.3. Về xác định thiệt hại:

Thiệt hại do chênh lệch giá trị đất được tính như sau: các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Căn cứ kết quả định giá tài sản ngày 16-5-2024, xác định 01 nền đất ngang 5m x 27,6m thuộc một phần thửa 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm có giá hiện nay là 700.000.000 đồng (Bút lục từ số 262-266). Như vậy thiệt hại trong giao dịch chuyển nhượng được xác định là 580.000.000 đồng (700.000.000 đồng - 120.000.000 đồng). Nguyên đơn phải tự chịu thiệt hại tương ứng với số tiền 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng) (580.000.000 đồng x 50%); bị đơn phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền tương ứng với mức độ lỗi (50%) là 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng) (580.000.000 ồngđ x 50%).

12.4. Xác định tổng số tiền hoàn trả và bồi thường thiệt hại:

Từ các nhận định nêu trên, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng 120.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 290.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định, trường hợp hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu bồi thường số tiền 280.000.000 đồng, là có lợi cho bị đơn, nên chấp nhận mức bồi thường như đề nghị của nguyên đơn là phù hợp.

[13] Về nghĩa vụ liên đới:

Bị đơn ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị Ngọc D ly hôn theo Quyết định số 281/2017/QĐST-HNGĐ ngày 19 tháng 6 năm 2017 của Toà án nhân dân thị xã L (nay là thành phố L). Như vậy, thời điểm xác lập giao dịch vào năm 2014 là còn trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị Ngọc D. Do đó, ông T2 và bà D phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả và bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

[14] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm ứng chi phí tố tụng số tiền tổng cộng là 9.304.978 đồng, nguyên đơn xác định không yêu cầu bị đơn hoàn trả chi phí tố tụng, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[15] Về án phí:

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được trả lại tiền tạm ứng án phí; bị đơn phải chịu án phí do hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu số tiền là 300.000 đồng; ngoài ra, bị đơn còn phải chịu án phí có giá ngạch tính trên số tiền buộc hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền là 20.000.000 đồng (400.000.000đ x 5%).

[16] Về quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố L:

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa hoàn toàn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các điều 26, 35, 39, 91, 147, 227, 228, 235, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điều 119, 123, 129, 131, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Các điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T1, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị Ngọc D.

1.1. Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề "Giấy thoả thuận" đề ngày 13-6-2014, thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất ngang 5m x 27m, thuộc một phần của thửa đất số 325, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã Bàu Trâm, được đo đạc lại có diện tích 136,8m^2, giới hạn bởi các điểm (1,1',4',4,1) thể hiện tại Trích vẽ bổ sung thửa đất bản đồ địa chính số 580/2023 do Văn phòng Đăng ký lập ngày 28-02-2023 giữa ông Đoàn Ngọc T2, bà Hồ Thị Ngọc D (bên chuyển nhượng) và bà Nguyễn Thị Kim T1 (bên nhận chuyển nhượng).

1.2. Buộc ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị Ngọc D liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị Kim T1 số tiền chuyển nhượng 120.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 280.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án 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 (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; trường hợp không thỏa thuận được thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

3. Về án phí:

3.1. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 002682 ngày 25 tháng 7 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Đ.

3.2. Buộc ông Đoàn Ngọc T2, bà Hồ Thị Ngọc D liên đới chịu án phí số tiền là 20.300.000 đồng (Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

5. Trường hợp bản án, quyết định được 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.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố L;
- Chi cục THA thành phố L;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, án văn.

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

Lê Đăng Tố