

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ VIỆT YÊN
TỈNH BẮC GIANG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 33/2024/DS -ST
Ngày: 03 - 6 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VIỆT YÊN, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Luyện

- **Các Hội thẩm nhân dân:** 1. Ông Lương Thanh Văn
2. Ông Nguyễn Đức Hiền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:** Ông Ong Văn Chúc - Kiểm sát viên

Trong các ngày 25/4/2024, 25/5/2024 và 03/6/2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2023/TLST-DS ngày 09/5/2023, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2023/QĐXXST-DS ngày 10/11/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường B, thị xã V, tỉnh Bắc Giang

- **Bị đơn:** Anh Lê Thanh T1, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Chị Võ Thị V, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Nông Lâm, phường Bích Động, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

Anh Lê Thanh T1 ủy quyền cho anh A Lê Thanh T2, sinh năm 1996 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

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

1. Ông Lê Phạm K, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố Nông Lâm, phường Bích Động, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

2. Anh Lê Thanh T2, sinh năm 1996 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

3. UBND phường B, thị xã V, tỉnh Bắc Giang – Do ông Nguyễn Văn V1, Chủ tịch UBND phường đại diện (có đơn xin vắng mặt).

4. UBND thị xã V, tỉnh Bắc Giang do bà Thân Thị L, Phó Phòng Tài nguyên Môi trường đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Diện tích đất bà đang khởi kiện hiện nay có nguồn gốc là của Trường T6. Năm 1986 T3 có luận chứng khoa học kỹ thuật được Bộ nông nghiệp phê duyệt xây dựng nhà tập thể cho các gia đình cán bộ giáo viên trong trường. T3 có giao cho ông Lê Duy T4 ở và sử dụng, đến năm 2005 ông T4 chuyển nhượng một phần đất ở cho bà diện tích 96m² chiều rộng 5m chiều dài 19,2m, trên đất có một ngôi nhà cấp bốn hai bên có làm giấy viết tay đề ngày 10/02/2005. Sau khi mua của ông T4 bà có xây nhà trọ cho học sinh thuê. Đến năm 2017 do anh T1, chị V là học trò cũ và cùng công tác tại Khoa Lâm nghiệp – Trường Đại học N không có chỗ ở nên bà có cho ở nhờ diện tích đất này. Sau đó anh T1 có nguyện vọng mua nên bà đồng ý hai bên làm giấy mua bán ngày 20/5/2017 với nội dung gia đình bà chuyển nhượng thửa đất trên cho anh T1, chị V với giá 450.000.000đ. Anh T5, chị V chưa thanh toán cho gia đình bà. Bà đã đòi nhiều lần nhưng anh T5 không thanh toán, đến ngày 16/4/2019 anh T5 viết Giấy biên nhận nợ tiền đất ở nội dung anh T5 xác định còn nợ lại số tiền 450.000.000đ hẹn đến 12/01/2020 sẽ trả gia đình bà, nếu không trả được sẽ trả gia đình bà đất. Trong quá trình ở tại diện tích đất trên anh T5 có sửa lại nhà gồm làm lại cửa cuốn và lợp lại tôn mái. Anh T5 ở từ năm 2017 đến năm 2020 thì đi nơi khác, anh Lê Thanh T2 (em trai anh T5) ở đến năm 2023 thì anh T2 đi nơi khác. Sau đó bà T quản lý từ đó đến nay. Từ năm 2023 bà tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đối với thửa đất này.

Đối với giấy biên nhận ngày 10/12/2017. Bà T xác định có giấy biên nhận này, nhưng bà thủy không nhận tiền, mà đây là thỏa thuận giữa anh T5 và bà T về việc góp tiền vào làm vườn cây đình làng. Anh T5 đề nghị góp vốn bằng tiền đặt cọc mua bán đất. Bà T chấp nhận trả số tiền 150.000.000 đ. Ngoài ra, bà T chấp nhận trả cho anh T5 và chị V số tiền 40.000.000đ chi phí sửa chữa, cải tạo công trình trên đất.

Nay bà T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 20/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Lê Phạm K và anh Lê Thanh T1 là vô hiệu; yêu cầu anh Lê Thanh T1, chị Võ Thị V trả lại diện tích đất anh T1 đã nhận chuyển nhượng tại thửa số 8, tờ bản đồ số 65, tổ dân phố N, thị trấn B, huyện V (nay là phường B, thị xã V) diện tích 96m² (diện tích thực tế là 109,2m²) trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn diện tích 100m².

Bà T đã được nghe Tòa án giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và không yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Lê Thanh T1 do anh Lê Thanh T2 đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa thể hiện: Anh Lê Thanh T2 có biết năm 2017 bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho anh Lê Thanh T1 thửa đất có diện tích 96m² (diện tích thực tế là 109,2m²) đất có chiều dài 20m chiều rộng 5m tại TDP N, thị trấn B (nay là phường B). Diện tích này trước kia là của Trường N cấp cho cán bộ nhà trường phía Tây giáp ông Đỗ Ngọc D, phía Đông giáp đất ông Lê Duy T4, phía Tây giáp đường tiêu nước đường bờ hồ cá nhà trường, phía Nam giáp đường nội bộ khu dân cư nhà trường, với giá thỏa thuận là 340.000.000đ, đến ngày 05/11/2017 trả trước cho bà T 150.000.000đ. Bà T có viết giấy biên nhận với nội dung “... có chuyển nhượng cho anh T1 một mảnh đất làm nhà ở với giá là 340.000.000đ, ông Lê Thanh T1 đã đặt cọc 150.000.000đ, tôi đã nhận ngày 05/11/2017. Vậy số tiền ông T1 còn nợ tôi là 190.000.000đ”. Trên đất có một dãy nhà trọ đã dột nát, sau khi mua đất năm 2017 anh T1 vào ở đến năm 2018 anh T1 cải tạo nhà cũ lợp lại mái tôn, lắp cửa cuốn và sơn lại, tổng chi phí hết khoảng hơn 100.000.000đ. Anh T5 sử dụng, quản lý đến 2020 chuyển đi nơi khác sinh sống. Từ năm 2020 đến 2023, anh T2 trông nom nhà cửa thay anh T5. Sau đó anh T2 chuyển đi nơi khác bà T quản lý.

Nay bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và anh Lê Thanh T1 vô hiệu buộc anh T1 trả lại diện tích đất anh T1 đã nhận chuyển nhượng tại thửa số 8, tờ bản đồ số 65, tổ dân phố N, thị trấn B, huyện V diện tích hiện tại là 109,2m² (khi chuyển nhượng là 96m²). Anh Tú đại diện theo ủy quyền của anh T1 đồng ý với việc bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T và anh T1 là vô hiệu, phía anh T1 đồng ý trả lại đất cho bà T, bà T có trách nhiệm trả lại anh T1 số tiền 150.000.000đ và 40.000.000đ tiền cải tạo nhà. Anh Tú xác nhận hai bên đã thực hiện xong. Anh Tú đã được nghe Tòa án giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định Điều 131 của Bộ luật Dân sự và không yêu cầu gì khác.

Bị đơn chị Võ Thị V đã được Toà án triệu tập họp lệ, niên yết các văn bản tố tụng theo quy định nhưng không đến toà án làm việc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Phạm K có lời khai trình bày trong hồ sơ: Gia đình ông có thửa đất diện tích 96m² trên đất có căn nhà cấp bốn nhận chuyển nhượng của ông Lê Duy T4 năm 2005, hiện nay là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 65 diện tích 109,2m². Năm 2007 vợ chồng ông có nhượng lại cho anh Lê Thanh T1 và chị Võ Thị V là người cùng cơ quan, hai bên làm giấy viết tay, chưa làm thủ tục mua bán theo quy định của pháp luật lý do anh T1 xin được thanh toán tiền trong vòng một năm, khi thanh toán xong sẽ làm thủ tục chính thức, nhưng sau 01 năm anh T1 không thanh toán được, đến nay ông đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông với anh T1 là vô hiệu, để gia đình ông được sử dụng đất.

Anh Lê Thanh T2 trình bày: Anh là em trai anh Lê Thanh T1, năm 2017 bà Nguyễn Thị T có chuyển nhượng cho anh Lê Thanh T1 01 thửa đất, về giá cả anh không rõ

bao nhiêu tiền, anh có nghe anh T1 nói anh T1 đã trả tiền bà T, việc trả nợ là do anh T1 tiến hành, anh không liên quan. Khi anh T1 nhận chuyển nhượng trên đất có một dãy nhà trọ đã dột nát, sau khi mua đất năm 2017 anh T1 vào ở đến năm 2018 anh T1 phá bỏ nhà cũ làm nhà mới hiện tại, anh T1 ở đến 2020 thì anh lên trông nom nhà cửa thay anh T1 cho đến năm 2023 anh chuyển đi nơi khác, trong quá trình ở anh không tôn tạo thêm tài sản gì.

UBND phường B trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp tại thửa đất tại Khu tập thể Trường Đại học N là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 65, diện tích 96m² (diện tích thực tế 109,2m²) trên đất có nhà cấp 4.

Năm 1987, ông Lê Duy T4, vợ Nguyễn Thị Q được Trường T6 giao đất để làm nhà ở (việc giao đất này được thực hiện trên cơ sở Luận chứng kinh tế kỹ thuật được Bộ N1 duyệt năm 1986, không thu tiền. Đến ngày 10/02/2005, vợ chồng ông T4 chuyển nhượng cho bà T bằng giấy viết tay hai bên không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực.

Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất huyện V được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 27/3/2023, xác định vị trí đất nằm trong quy hoạch khu dân cư.

UBND thị xã V trình bày quan điểm: Nguồn gốc đất đang tranh chấp tại thửa đất tại Khu tập thể Trường Đại học N là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 65, diện tích 96m² (diện tích thực tế 109,2m²) là của ông Lê Duy T4, vợ Nguyễn Thị Q được Trường T6 giao đất để làm nhà ở năm 1987, không có giấy tờ, không thu tiền. Đến ngày 10/02/2005, vợ chồng ông T4 chuyển nhượng cho bà T bằng giấy viết tay. Đến năm /2017, bà T chuyển nhượng diện tích đất này cho anh Lê Thanh T1.

Năm 2017, Trường Đại học N bàn giao lại cho UBND xã B (nay là phường B) quản lý.

Về quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch khu dân cư) vị trí thửa đất có phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở và có cơ sở để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu quy định tại khoản 1 Điều 82, Nghị định 43/2014/NĐ-Cp ngày 15/5/2014.

** Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử là đúng với quy định của pháp luật.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của pháp luật tại các Điều 70, Điều 71, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn không cung cấp chứng cứ, không đến phiên tòa làm việc dẫn đến phải mở phiên tòa nhiều lần là chưa chấp hành đúng quy định Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 117; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 158, 161, 166, 169; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự 2015; Điểm a khoản 3 Điều

167; điểm a khoản 1 Điều 188; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27, 37 của Luật hôn nhân và gia đình; Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự

Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký ngày 20/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Lê Phạm K và anh Lê Thanh T1 là vô hiệu;

Buộc anh Lê Thanh T1, chị Võ Thị V trả lại bà Nguyễn Thị T, ông Lê Phạm K thửa đất số 8, tờ bản đồ số 65, tổ dân phố N, thị trấn B, huyện V diện tích thực tế là 109,2m² trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn diện tích 100m².

Ông K, bà T có trách nhiệm trả anh T1, chị V 150.000.000đ và 40.000.000đ giá trị cải tạo ngôi nhà, tổng cộng là 190.000.000đ (xác nhận hai bên đã thực hiện xong).

Về chi phí thẩm định: Bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định và chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

Về án phí: anh Lê Thanh T1, chị Võ Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về Tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện, tài liệu kèm theo đơn của bà Nguyễn Thị T và các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án xác định đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Bị đơn anh Lê Thanh T1 và chị Võ Thị V có hộ khẩu thường trú tại: TDP N, phường B, thị xã V nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Anh Lê Thanh T1 và chị Võ Thị V đi khởi nơi cư trú không báo cho người có quyền lợi là bà Nguyễn Thị T được biết do đó vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh T1, chị V lấy địa chỉ tại TDP N, phường B, thị xã V để giao dịch với bà T do đó Tòa án đã tiến hành niêm yết Thông báo Thụ lý, Thông báo tiếp cận công khai chứng cứ tại nơi ở cuối cùng của anh T1, chị V và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng anh T1, chị V không đến Tòa án làm việc do đó Tòa án không lấy được lời khai anh T1, chị V.

Tại phiên tòa anh T1, chị V đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt tại phiên

tòa, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa ngày 25/5/2024 anh Lê Thanh T2 cung cấp Giấy ủy quyền của anh Lê Thanh T1 ủy quyền cho anh T2 tham gia giải quyết tranh chấp với bà Nguyễn Thị T.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tòa án thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất hiện nay tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 65 diện tích hiện tại là 109,2m²: Năm 1984, Trường T6 được Nhà nước giao cho quản lý, sử dụng trụ sở tại xã B, huyện V (nay là phường B, thị xã V). Nhà trường đã giao cho cán bộ nhà trường mảnh đất để an cư lạc nghiệp, trong đó có giao cho vợ chồng ông Lê Duy T4, bà Nguyễn Thị Quảng m đất trên để ở. Đến ngày 10/02/2005, vợ chồng ông T4 chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T bằng giấy viết tay, khi chuyển nhượng trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn, bà T sử dụng ổn định đến năm 2017 thì chuyển nhượng diện tích đất này cho anh Lê Thanh T1, đồng thời năm 2017, Trường Đại học N đã bàn giao toàn bộ những diện tích đã giao cho các hộ gia đình trong đó có phần đất đã giao cho ông T4 bà Q cho UBND xã B (nay là phường B) quản lý.

[2.2] Về kết quả thẩm định, định giá: Diện tích 109,2m² x 7.000.000đ/m² = 764.400.000đ; trên đất có 01 nhà cấp bốn lợp mái tôn diện tích 100m² x 3.400.000đ giá trị còn lại là 40% = 136.000.000đ.

[2.3] Về “*Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 20/5/2017*”: Do có nhu cầu sử dụng đất ở nên ngày 20/5/2017 anh Lê Thanh T1 có nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị T và ông Lê Phạm K, hai bên có làm “*Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 20/5/2017*” có chữ ký của ông Lê Phạm K và bà Nguyễn Thị T” nội dung ông K bà T chuyển nhượng cho anh T1 diện tích 100m² đất, chiều rộng 05m, chiều dài 20m, phía Tây giáp ông Đỗ Ngọc D, phía Đông giáp đất ông Lê Duy T4, phía Tây giáp mương tiêu nước đường bờ hồ cá nhà trường, phía Nam giáp đường nội bộ khu dân cư nhà Trường. Xét giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 20/05/2017 giữa bà T và anh T1 không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông K, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa có quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất vi phạm pháp luật cả về hình thức và nội dung, vô hiệu ngay khi ký kết theo Điều 117; Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Sự vô hiệu của hợp đồng này là vô hiệu tuyệt đối ngay tại thời điểm ký kết.

[2.4] Về lỗi và hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, như sau: “*Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:*

1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Trong giao dịch dân sự nói trên, cả hai bên đương sự đều là người có lỗi khi cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc họ phải biết. Vì vậy, chiếu theo những điều luật đã viện dẫn, thì “...các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”, các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra khắc phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.4] Đối với ý kiến phía bị đơn cho rằng đã chuyển cho nguyên đơn 150.000.000đ, Tòa án thấy rằng phía bà T cho rằng bà không được nhận số tiền này, bản chất số tiền này là số tiền góp vốn trồng cây đinh lăng cùng anh T1. Mặt khác đến ngày 16/4/2019 anh T1 có viết giấy biên nhận xin nợ tiền đất ở với nội dung còn nợ bà T 450.000.000đ (do thời điểm năm 2019 giá đất lên, nên hai bên thống nhất lại giá đất là 450.000.000đ) hẹn đến 12/01/2020 sẽ trả nếu không trả được thì sẽ trả đất, số tiền 450.000.000đ là số tiền của thửa đất trên nên xác định bà không nhận 150.000.000đ của anh T1.

Căn cứ vào “Giấy biên nhận” ngày 10/12/2017 thì thấy sau khi làm giấy chuyển nhượng đất ở 20/05/2017, đến ngày 05/11/2017 bà T có viết giấy biên nhận với nội dung “... có chuyển nhượng cho anh T1 một mảnh đất làm nhà ở với giá là 340.000.000đ, ông Lê Thanh T1 đã đặt cọc 150.000.000đ, tôi đã nhận ngày 05/11/2017. Vậy số tiền ông T1 còn nợ tôi là 190.000.000đ”.

Bà T thừa nhận chữ viết và chữ ký trong giấy biên nhận là của bà, bà không có căn cứ gì khác chứng minh bà không nhận số tiền 150.000.000đ của anh T1, do đó căn cứ vào Giấy biên nhận ngày 10/12/2017 bà T đã viết và thừa nhận đã nhận 150.000.000đ,

Tại phiên tòa bà T đồng ý trả anh T1 số tiền này và hai bên xác nhận đã thực hiện xong.

[2.5] Về bồi thường thiệt hại: Do cả hai bên đương sự đều là người có lỗi khi cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc họ phải biết do đó các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra mặt khác các bên đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.6] Đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 65 phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở và có cơ sở để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu quy định tại khoản 1 Điều 82, Nghị định 43/2014/NĐ-Cp ngày 15/5/2014, do diện tích đất này đang tranh chấp nên chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, do vậy có thể tiếp tục giao cho đương sự sử dụng.

[2.7] Đối với ngôi nhà trên đất do anh T1 cải tạo tại phiên tòa bà T đồng ý trích trả anh T1 số tiền 40.000.000đ bà T đã trả cho đại diện theo ủy quyền của anh T1.

[2.6] Từ phân tích nêu trên Tòa án thấy rằng: Thực tế bà T là người quản lý diện tích đất này từ năm 2022 sau khi anh T2 dời đi và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2017 là vô hiệu cho nên anh T1, chị V có nghĩa vụ giao lại bà T, ông K diện tích đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 65, diện tích 109,2m² trên đất có 01 nhà cấp bốn diện tích 100m²; ông K, bà T có trách nhiệm trả anh T1, chị V 150.000.000đ tiền đã trả trước và 40.000.000đ giá trị cải tạo ngôi nhà, tổng là 190.000.000đ. (hai bên đã thực hiện xong).

[3] Về án phí: Anh Lê Thanh T1 và chị Võ Thị V phải chịu tiền án phí tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 26, của Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Về chi phí thẩm định, định giá: Bà T tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá là 6.000.000đ.

Về chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 3000.000đ, bà T phải chịu số tiền này, xác nhận bà T đã nộp đủ.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 227, Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117, Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 500; Điều 501; Điều 502, Bộ luật dân sự 2015; Điều 27, Điều 37 Luật hôn nhân gia đình

Đ a khoản 3 Điều 167; điểm a khoản 1 Điều 188; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Khoản 2 Điều 26, Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2017 giữa ông Lê Phạm K, bà Nguyễn Thị T và anh Lê Thanh T1 là vô hiệu.

Anh T5, chị V giao lại bà T, ông K diện tích đất tại: Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 65, diện tích 109,2m² trên đất có 01 nhà cấp bốn diện tích 100m², bà T, ông K có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ông K, bà T có trách nhiệm trả anh T5, chị V

150.000.000đ và 40.000.000đ giá trị cải tạo ngôi nhà, tổng cộng là 190.000.000đ (xác nhận hai bên đã thực hiện xong).

Về án phí: anh Lê Thanh T1 và chị Võ Thị V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Về chi phí thẩm định, định giá: Bà T tự nguyện chịu cả 6.000.000đ tiền chi phí thẩm định, định giá (xác nhận bà T đã nộp đủ số tiền này)

Về chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 3.000.000đ, bà T phải chịu số tiền này, xác nhận bà T đã nộp đủ.

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 thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án, hoặc bản án được niêm yết theo thủ tục tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang;
- Viện KSND tỉnh Bắc Giang;
- Viện KSND thị xã Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án tối cao.

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

Phạm Hữu Luyện