TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG** **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 33 /2018/DS - ST
Ngày 28 tháng 5 năm 2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG, TỈNH TUYÊN QUANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thảo - Ông Hà Hữu Bình

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Triệu Thị Thúy Tình - Cán bộ Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Bà Nông Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 28 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 128/2010/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2010 về việc "*Kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 05/2018/QĐST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Chị Bùi Thị B, sinh năm 1973

Địa chỉ: Tổ 13, Phường Hưng Thành, thành phố T, tỉnh Q. Có mặt.

* *Bị đơn:* Chị Ngô Thị H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ 35, Phường Tân Quang, thành phố T, tỉnh Q.

Hiện đang chấp hành án tại K1 trại giam Quyết Tiến Bộ Công an (địa chỉ; xã Thượng Ấm, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang) Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1/ Chị Trần Thị Phương Th, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số nhà 10, tổ 6, phường Tân Quang, thành phố T, tỉnh Q. Có mặt

2/ Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số nhà 79, đường Nguyễn Trãi, Quận Th, thành phố N. Có mặt

3/ Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số nhà 113, B2 khu tập thể N T, Phường Ng T, quận C, thành phố N. Có mặt

4/ Chị Nguyễn Thị Đ, (tên gọi khác Nguyễn Thị L)sinh năm 1959

Địa chỉ: Phòng 901, toà 27 A1, thành phố Giao Lưu, phường C, quận T Liên, thành phố N. Có mặt

5/ Bà Vũ Thị T, sinh năm 1932.

Địa chỉ: Phường Ngh T, thành phố N: Có đơn xin xét xử vắng mặt

** Người làm chứng:* Chị Trịnh Thị Th.

Địa chỉ: Tổ 13, phường Hưng Thành, thành phố T, tỉnh Q. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn chị Bùi Thị Bình trình bày:

Ngày 04/2/2010 chị có mua của chị Ngô Thị H nhà và đất tại tổ 6, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang nguồn gốc đất là do chị H mua của chị Nguyễn Thị M từ năm 2009. Diện tích đất 120m^2, chiều rộng 04m, chiều dài 30m trên đất có 01 ngôi nhà xây mái bằng diện tích là 44m^2. Do không hiểu biết pháp luật và tin tưởng chị H nên chúng tôi chỉ làm hợp đồng viết tay với nhau, không có xác nhận chứng thực theo quy định. Trong nội dung hợp đồng hai bên thoả thuận số tiền mua nhà và đất là 500.000.000đ *(năm trăm triệu đồng)*. Chị đã giao cho chị H 490.000.000đ *(bốn trăm chín mươi triệu đồng)* giữ lại 10.000.000đ *(mười triệu đồng)* để làm giấy tờ.

Chị H hứa với chị sau một tháng chị H phải làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị, nếu không làm được thì chị H phải hoàn trả lại tiền cho tôi hai bên thoả thuận và thống nhất viết giấy bán đất và giao tiền. Sau hơn một tháng chị H vẫn không làm thủ tục gì cho chị. Chị đã gặp chị H nhiều lần yêu cầu chị H phải hoàn tất thủ tục nhưng chị H thường trốn tránh không gặp. Chị yêu cầu Toà án giải quyết buộc chị H phải thực hiện hợp đồng mua bán. Nếu không thực hiện hợp đồng thì buộc chị H phải thanh toán cho chị số tiền phần nhà đất theo trị giá thời điểm hiện tại. Đến phiên hoà giải chị B yêu cầu chị H phải thực hiện hợp đồng, chị không đòi tiền của chị Hoa.

Tại phiên toà sau khi nghe ý kiến trình bầy của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Chị B yêu cầu HĐXX phải hoãn phiên toà buộc chị Ngô Thị H phải có mặt tại phiên toà vì chị chỉ mua nhà bán với chị H, chứ chị không liên quan đến những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Chị cho biết giấy bán đất và giao tiền ngày 4-2-2010 do chị H viết, chị giữ giấy đó nên chị không cần ký, không qua công chứng chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chị cũng biết giấy bán đất ghi tên bà Vũ Thị M, kèm theo là giất xin tách đất cho con là Nguyễn Thị M, thông báo nộp thuế mang tên Nguyễn Thị M *(đều là bản phô tô*), 01 giấy đặt cọc tiền nhà giữa chị H và chị Đ. Chị biết có sự khác nhau giữa tên người Vũ Thị M và Nguyễn Thị M nhưng do tin tưởng chị H nên chị vẫn giao tiền cho chị H 490.000.000đ, khi nào làm xong thủ tục sổ bìa đỏ thì sẽ giao nốt số tiền còn lại. chị cũng chưa được nhận nhà và đất cũng chưa

được quản lý sử dụng. Chị nhất trí với các biên bản hoà giải, biên bản thẩm định, định giá tài sản. Chị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị giải quyết buộc chị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán ngày 4-2-2010. Chị xác định chỉ có quan hệ mua bán đất với chị H.

* Bị đơn chị Ngô Thị H trình bầy.

Tại bản tường trình gửi công an phường Hưng Thành, thị xã Tuyên Quang ngày 27/4/2010 chị H trình bầy: Chị và chị B là chỗ quen biết có vay nợ với nhau từ năm 2008 đã thanh toán sòng phẳng. Vào ngày 28/12/2009 chị vay chị B tiền sau đó do làm ăn thất bát chị đã chậm lãi của chị B thì chị B đã cộng cả gốc và lãi tổng cộng là 500.000.000đ. Chị B yêu cầu chị phải thế chấp và viết giấy bán đất cho chị B. Chị đề nghị gặp chị B để giải quyết việc vay nợ giữa chị và chị B.

Tại bản tự khai chị Ngô Thị H trình bầy: thnags 12 năm 2009 Do bí tiền trả nợ chị có vay của chị B 170.000.000đ, năm 2010 bị vỡ nợ không còn khả năng thanh toán gốc và lãi nên chị bị chị B ép viết lãi gộp thành một giấy vay tiền tổng cộng là 500.000.000đ *(năm trăm triệu đồng)* và viết nội dung do chị B đọc cho chị viết là giấy bán đất và có kèm theo ngôi nhà 163 Lê lợi 3 tôi đang ở cộng cùng với ngôi nhà của bà Đỗ Thị M tổ 6, phường Hưng Thành nhưng thực tế ngôi nhà tại tổ 6, phường Hưng Thành chị đã bán cho vợ chồng bà Trần Phương Th và anh Nguyễn Văn M vào thời điểm ngày 30/9/2009 nên chị không có nhà để bán cho chị B.

Tại biên bản hoà giải ngày 10/01/2011 chị H trình bầy: Tháng 12 năm 2009 do cần tiền trả nợ chị có vay tiền của chị Bùi Thị B số tiền là 170.000.000đ, đến tháng 1/ 2010 do chị bị vỡ nợ không còn khả năng thanh toán nên chị B ép chị viết cả gốc và lãi thành 500.000.000đ, nội dung chị B đọc cho tôi viết gồm giấy bán đất và giao tiền. Do không hiểu biết pháp luật, sợ bị chị B kiện nên chị viết giấy bán nhà và 01 giấy đạt cọc tiền nhà của người bán là bà Nguyễn Thị Đ là em bà Nguyễn Thị M để đưa chị B làm tin nhưng thực tế chị đã bán ngôi nhà đó cho vợ chồng bà Trần Thị Phương Th, chồng Nguyễn Văn M từ ngày 30/9/2009. Việc mua bán cũng chỉ là giấy tờ viết tay nhưng giấy tờ sang tên từ bà M cho bà Th, ông M. Lý do vì khi mua nhà của bà M tôi chỉ đặt cọc cho bà Đ em bà M số tiền 100.000.000đ và hẹn ngày 30/5/2009 sẽ trả nốt, do không trả được tiền nên tôi phải thoả thuận với bà M, bà Th, ông M là bà M sẽ làm thủ tục mua bán nhà với ông bà Th M chứ không phải bán nhà cho tôi và ông bà Th M. Chị H đã nhận lại 50.000.000đ *(năm mươi triệu*) tiền đặt cọc và bị phạt đặt cọc 50.000.000đ *(năm mươi triệu).* Trước đó khi mua bán đất của chị M chị chưa làm hợp đồng mua bán mà chỉ mới đặt cọc tiền mua bán cho chị Đ.

Nay chị B khởi kiện chị nhất trí trả tiền nhưng chỉ trả số tiền thực tế vay của chị B 170.000.000đ chứ không phải bán nhà. Thực ra ngôi nhà trên không thuộc quyền sở hữu của chị.

Tại biên bản hoà giải ngày 24/4/2012 chị Ngô Thị H trình bầy: việc mua bán nhà và đất là có, hiện chị B yêu cầu tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng tôi nhất trí tuy nhiên tôi phải yêu cầu bà Đ tiếp tục làm thủ tục nhà đất hợp pháp cho tôi để tôi làm thủ tục chuyển nhượng lại cho chị B.

Tại biên bản hoà giải ngày 16/5/2017 chị H trình bầy: Chị có cầm của chị B số tiền 490.000.000đ, chị nhận tiền tại nhà chị B nhưng thực tế chị chỉ cắm đất

cho chị B chứ không phải bán đất cho chị B nội dung là do chị B yêu cầu chị viết là mua bán đất nhưng thực tế là do tôi cắm đất cho chị B để nhận số tiền 490.000.000đ. Đối với yêu cầu của chị B Chị nhất trí trả chị B số tiền vay 490.000.000đ và tiền lãi phát sinh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Trần Thị Phương Th trình bầy: Chị, chị M, chị Đ là bạn của nhau nên chị giới thiệu cho chị H mua nhà và đất của chị M vào đầu năm 2009, chị H có mua nhà và đất vào năm 2009. Nhà và đất là của chị M do chị M đã chuyển nhà đi Hà Nội nên uỷ quyền lại cho chị Đ bán nhà. Chị H đặt cọc 100.000.000đ để mua nhà và đất tại tổ 6, phường Hưng Thành nhưng đến hạn trả tiền H không có tiền trả nên vợ chồng chị đã bỏ tiền ra để mua lại nhà và đất với giá 350.000.000đ. Chị đã trả cho chị M 200.000.000đ + với 100.000.000đ tiền chị H đặt cọc là tiền chị H nợ chị Th. Chị còn nợ lại chị M số tiền 50.000.000đ. Chị không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

2/ Anh Nguyễn Văn M trình bầy: Vợ chồng tôi có mua nhà và đất của chị Nguyễn Thị M từ tháng 9 năm 2009. Chị M uỷ quyền việc mua bán cho chị Đ, chị Đ bán cho chị H và chị H đã đặt cọc tiền 100.000.000đ cho chị Đ nhưng đến hẹn phải thanh toán tiền chị H không có tiền để thanh toán nên vợ chồng tôi tiếc tiền đặt cọc nên đã mua lại. Tôi có đưa cho vợ tôi 200.000.000đ để trả cho chị M còn nợ lại 50.000.000đ hai bên thoả thuận sau khi làm xong giấy tờ thì đưa nốt. Còn số tiền 100.000.000đ chị H đặt cọc là tiền của vợ chồng tôi cho H vay thực tế số tiền vợ chồng tôi bỏ ra mua nhà và đất này là 300.000.000đ. Trị giá nhà đất là 350.000.000đ anh không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

3/ Chị Nguyễn Thị M trình bầy:

Vào tháng 5/2009 tôi có bán một ngôi nhà cho chị H và anh C qua sự giới thiệu của chị Th là mợ của chị H với giá là 350.000.000đ chị H đặt cọc trước 100.000.000đ hẹn ngày 30/5/2009 sẽ trả nốt 200.000.000đ còn lại 50.000.000đ đến khi nào có sổ bìa đỏ sẽ thanh toán nốt. Nhưng do đến hạn trả tiền chị H không trả nên chị Th anh M bỏ tiền ra mua lại căn nhà đó. Số tiền chị Th anh M đã trả cho chị Đ là em gái tôi là 200.000.000đ + 100.000.000đ tiền đặt cọc cùng ngày do chị Th đưa cho em gái tôi . Vậy căn nhà trên tôi chỉ bán cho chị Th anh M, Chị không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

4/ Chị Nguyễn Thị Đ trình bầy.

Vào tháng 5 năm 2009 tôi có viết giấy đặt cọc tiền nhà, nội dung là tôi bán cho chị H ngôi nhà tại tổ 6, Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang với giá 350.000.000đ *(ba trăm năm mươi triệu đồng)* hẹn đến ngày 30/5/2009 sẽ thanh toán đủ. Quá thời hạn thanh toán nhưng chị H không trả được tiền, tôi đã đến huỷ giấy đặt cọc với chị H. Đáng ra là chị H mất toàn bộ tiền đặt cọc nhưng vì chị H là cháu ruột của anh M và chị Th là chỗ quen biết. Nên chị H đã được trả lại tiền đặt cọc. Do chị H nói mới chuyển nhà nên không tìm thấy giấy đặt cọc tiền nhà để đưa lại cho tôi. Sau đó chị M cũng không uỷ quyền cho tôi bán nhà nữa. Đến ngày 30/9/2009 chị M đã bán ngôi nhà trên cho chị Th anh M có cả chữ ký của chị H. Tôi không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

5/ Bà Vũ Thị T trình bầy: Năm 1999 bà có tách đất cho con gái là Nguyễn Thị M đã được tổ trưởng tổ 6 và Chủ tịch UBND phường Hưng Thành xác nhận. Bà không liên quan đến việc chị B mua đất của chị H do vậy bà không yêu cầu Toà án giải quyết nội dung gì.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang*:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán: Từ khi thụ lý đơn và trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử độc lập, chỉ tuân theo pháp luật, trình tự tại phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật; Việc chấp hành pháp luật của đương sự đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70 và Điều 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng ngày 4-2-2010 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang HĐXX nhận định.

1. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn chị Ngô Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt theo khoản 1 Điều 228 BLTTDS. Tại phiên toà sau khi nghe phần trình bầy của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nguyên đơn chị Bùi Thị B đề nghị HĐXX hoãn phiên toà buộc bị đơn chị Ngô Thị H phải có mặt tại phiên toà. HĐXX xét thấy trong hồ sơ vụ án đã có lời khai của chị H. Vụ án đã tiến hành hoà giải giải nhiều lần, chị H đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án.

1. Xác định quan hệ pháp luật: Chị B đề nghị giải quyết buộc chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán ngày 4-2-2010 là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

2. Về nội dung:

Ngày 4/2/2010 chị Ngô Thị H viết giấy bán đất và giao tiền cho chị Bùi Thị B có nội dung *" Tôi là Ngô Thị H, thường trú tại tổ 35, phường Tân Quang TXTQ; CM 070641561 18-8-2000 nay tôi có mảnh đất mang tên bà Vũ Thị M chiều dài là 4m, tổng 120m^2. Nay tôi có bán lại cho chị Bùi Thị B tổ 13, thị xã Tuyên Quang. Số tiền là*

500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Tôi xin hẹn 1 tháng sau tôi phải làm thủ tục bìa đỏ cho chị B kể từ ngày 4-2-2010 đến ngày 4-3-2010 tôi phải làm thủ tục giấy tờ giấy tờ cho chị Bình đầy đủ nếu không làm được thủ tục thì tôi phải thanh toán lại đầy đủ số tiền trên cho chị Bình. Nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Nếu đến ngày 4-3-2010 không có tiền giả thì tôi xin thế chấp 1 ngôi nhà 3 tầng 163 tại tổ 35, phường Tân quang TXTQ cho chị B hoàn toàn sử dụng ngôi nhà đó. Nếu tôi có chuyển nhượng cho ai tôi phải qua chị B". Chỉ có chị H ký và có người làm chứng là chị Trịnh Thị Th ký (chị Th chứng kiến việc chị B giao tiền cho chị H)

Hết thời hạn chị H không làm thủ tục bìa đỏ cho chị B được, chị H cũng không giao nhà và đất cho chị B. Chị B đã làm đơn ra công an phường Hưng Thành đề nghị giải quyết. Sau đó chị tiếp tục làm đơn ra Toà án đề nghị giải quyết buộc chị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không thực hiện hợp đồng chị H phải trả lại chị số tiền đã nhận theo thời điểm hiện nay.

Tại phiên toà chị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy bán đất và giao tiền ngày 4/2/2010. Chị xác định chị chỉ có quan hệ mua bán đất với chị H.

HĐXX nhận định.

Về nguồn gốc đất: Nhà và đất tại tổ 6, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang có nguồn gốc như sau. Qua xác minh tại UBND phường Hưng Thành thể hiện là một phần của thửa đất số 13, tờ bản đồ địa chính số 10, trên đất có 01 nhà xây cấp 4. Toàn bộ thửa đất trên theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1997 tên chủ sử dụng là bà Vũ Thị T. Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 5/5/1999 bà Vũ Thị T có đơn xin tách đất cho con gái là Nguyễn Thị M một phần diện tích đất có chiều dài 4m chạy theo quốc lộ 2, chiều sâu giáp với đầm nước phú Hưng, đã được xác nhận của tổ trưởng, đo đạc của cán bộ địa chính và có xác nhận của Chủ tịch UBND xã Hưng Thành ngày 7/5/1999.

Qua lời trình bầy của các đương sự, căn cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện. Ngày 01/4/2009 chị Nguyễn Thị M có căn nhà tại tổ 6 xã Hưng Thành và chị M nợ tiền của chị Đ nên làm giấy uỷ quyền cho chị Nguyễn Thị Đ để gán nợ căn nhà này cho chị Đ*(chị M là chị gái ruột của chị Đ)*, chị Đ được toàn quyền sử dụng ở hoặc sang nhượng.

Đến ngày 20/5/2009 chị Nguyễn Thị Đ và chị Ngô Thị H có viết giấy đặt cọc tiền. Nội dung bán nhà và đất mang tên chị Nguyễn Thị M tại tổ 6, Hưng Thành cho chị H giá 350.000.000đ (*ba trăm năm mươi triệu đồng*) đặt cọc 100.000.000đ *(một trăm triệu đồng)* số tiền còn lại sẽ trả nốt ngày 30/5/2009. Hết thời gian chị H không thanh toán đủ tiền cho chị Đ, chị Đ đã trả lại tiền đặt cọc cho chị H.

Tại biên bản ngày 10/01/2011 chị H thừa nhận do đã quá hạn trả tiền cho chị Đ, chị không có tiền trả nên chị đã bị phạt đặt cọc, chị đã nhận lại 50.000.000đ không còn liên quan gì đến ngôi nhà tại tổ 6, phường Hưng Thành nữa. Phù hợp với lời

khai, lời trình bầy của chị Đ. Như vậy, giao dịch đặt cọc để mua nhà giữa chị H và chị Đ đã kết thúc. Chị M cũng không uỷ quyền cho chị Đ nữa.

Do chị H không đưa lại giấy đặt cọc cho chị Đ nên đến ngày 30/9/2009 chị Nguyễn Thị M có viết giấy bán nhà cho vợ chồng chị Th và anh M căn nhà tại tổ 6, phường Hưng Thành, giấy này có chị Ngô Thị H ký chuyển nhượng nhà và đất trên cho vợ chồng chị Th và anh M.

Đến ngày 4-2-2010 chị H viết giấy bán đất và giao tiền với chị Bùi Thị B, chị H dùng lại tờ giấy đặt cọc tiền nhà giữa chị H và chị Đ để làm tin với chị B, chị B đã tin tưởng chị H.

Khi mua chị B biết chị H chưa thanh toán xong tiền với chủ trước nhưng do tin chị H nên chị vẫn mua. Từ khi mua nhà và đất cho đến nay chị B chưa được nhận nhà và đất, chưa được sử dụng. Các bên đương sự xác định chị H ghi là bà Vũ Thị M chính là Nguyễn Thị M là một người.

Chị B thừa nhận lỗi là ở chị quá tin tưởng chị H, trong khi mua bán đất không xem xét kỹ và không thực hiện theo quy định của Nhà nước.

- Về hình thức giấy bán đất và giao tiền giữa chị Ngô Thị H bán cho chị Bùi Thị B chỉ có bên bán là chị Ngô Thị H ký, không công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại Điều 698. Hình thức chuyển quyền sử dụng đất, bộ luật Dân sự năm 2005 quy định.

1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật…..

Như vậy, về hình thức đã bị vô hiệu.

- Về nội dung của hợp đồng; Tại giấy bán đất và giao tiền ngày 4-2-2010 không thể hiện vị trí thửa đất ở đâu. Tuy nhiên các bên đương sự đều khẳng định đất tranh chấp tại tổ 6, phường Hưng Thành. Nhà và đất tại tổ 6, phường Hưng Thành chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng.

Tại Điều 106: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền thế chấp, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Luật đất đai năm 2003

*1** Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đát theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3,4,5,6,7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b,c,d,đ và e khoản 1 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và c khoản 2 Điều 120 của luật này khi có các điều kiện như sau*

*a)** Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất **;*

Hơn nữa giấy bán đất và giao tiền ghi rõ xin hẹn 1 (một) tháng kể từ ngày 4/2/2010 đến ngày 4/3/2010 chị H phải làm thủ tục giấy tờ cho chị B, nếu không làm được thì chị H phải thanh toán lại số tiền trên cho chị B. Như vậy, giao dịch mua bán nhà và đất giữa chị H và chị B chỉ có hiệu lực trong thời gian một tháng. Hết thời hạn trên chị H có nghĩa vụ trả đủ lại chị B số tiền đã nhận. Quá trình thực hiện hợp đồng chị Ngô Thị H chưa bàn giao nhà và đất cho chị B, chị B chưa được nhận nhà và đất, chưa được sử dụng nhà và đất. Tại nhiều lời khai, lời trình bầy chị H nhất trí trả tiền chứ nhà và đất không phải của chị H do vậy chị không có tài sản đề bán cho chị B. Về ngôi nhà 3 tầng 163 tại tổ 35, phường Tân Quang TXTQ chị B không đề nghị Toà án xem xét giải quyết.

Do vậy HĐXX không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị B, về việc yêu cầu chị Ngô thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 4-2-2010. Tuyên bố hợp đồng mua bán ngày 4-2-2010 vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Chị H không có nhà và đất giao cho chị B; chị B chưa nhận nhà và đất. Tại biên bản định giá ngày 20/3/2018 Hội đồng định giá kết luận giá trị quyền sử dụng đất tại tổ 6, phường Hưng Thành là 2.389.000đ/m^2 x diện tích đất tranh chấp 120m^2 = 286.680.000đ. Về tài sản và vật kiến trúc trên đất theo biên bản định giá ngày 11/8/2015 trị giá 46.604.000đ. Tổng cộng là 333.284.000đ *(ba trăm ba mươi ba triệu hai trăm tám mươi tư nghìn đồng)*. Như vậy giá trị thực tế tài sản tại thời điểm xét xử thấp hơn giá trị chuyển nhượng nên không có thiệt hại xảy ra. Chị Bùi Thị Bình xác định chị đã đưa cho chị Ngô Thị H số tiền là 490.000.000đ *(bốn trăm chín mươi triệu đồng)* và chị H thừa nhận có nhận của chị Bình số tiền 490.000.000đ do vậy, cần buộc chị Ngô Thị H phải trả chị B số tiền đã nhận là 490.000.000đ *(Bốn trăm chín mươi triệu đồng)*.

3. Về các chi phí tố tụng: Chị B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000đ. Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 750.000đ. Số tiền chi phí định giá 3 lần là 1.250.000đ. Tổng cộng là 2.000.000đ *(hai triệu đồng)*

Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 BLTTDS năm 2015 thì chị Bình phải chịu phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản Chị Bùi Thị Bình đã nộp đủ toàn bộ số tiền thẩm định, định giá là 2.000.000đ.

4. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của chị B không được chấp nhận nên chị B phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Chị Ngô Thị H không chịu án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 228, 238; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 122; Điều 127; Điều 134; Điều 137; Điều 410; Điều 689; Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Uỷ ban th- ờng vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Bùi Thị B về việc yêu cầu chị Ngô Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 4-2-2010.

- Tuyên bố Hợp đồng ngày 4-2-2010 giữa chị Ngô Thị H và chị Bùi Thị B vô hiệu.

- Buộc chị Ngô Thị H phải trả cho chị Bùi Thị B số tiền 490.000.000đ (*bốn trăm chín mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí. Chị Bùi Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ *(hai trăm nghìn đồng)* nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000đ *(mười hai triệu đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 003915 ngày 12/10/2010 của chi cục thi hành án dân sự Thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Hoàn trả chị B số tiền tạm ứng án phí là 11.800.000đ *(mười một triệu tám trăm nghìn đồng)*. Chị Bùi Thị B đã nộp đủ án phí.

Án xử sơ thẩm công khai nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; bị đơn vắng mặt tại phiên toà và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt khi tuyên án có lý do được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

"Trường hợp quyết định 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, 7, 7a 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:
- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND thành phố TQ (2 bản);
- THADS thành phố TQ;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc lan