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

Bản án số: 13/2023/DS-ST
Ngày: 19/4/2023
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 BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trường Trung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Quang Hợi

Bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vân Thanh; bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh tham gia phiên toà: Bà Vũ Thị Chiêm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/4/2023 và 19/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2022/TLST-DSST ngày 05 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2023/DSST ngày 16/01/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975;

HKTT: Số a, đường V, H, phường K, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt

Bị đơn: Bà Đặng Thị A, sinh năm 1987;

HKTT: Căn hộ 919, tầng 9, tòa nhà C, chung cư T, phường N, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt

Ông Nguyễn Bá D, sinh năm 1987;

HKTT: Thôn A, xã L, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị Th, 90 tuổi; ông Trương Ngọc T, sinh năm 1968; cùng HKTT: khu S, phường H, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. (cùng vắng mặt)

- Bà Chu Thị D, sinh năm 1968; HKTT: tập thể học viện H, phường N, quận L, thành phố Hà Nội. người đại diện theo ủy quyền của bà D: bà Nguyễn Thị H. Có mặt.

Người làm chứng: Văn phòng công chứng L; người đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn L – Trưởng văn phòng (vắng mặt – có đề nghị xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, bà Nguyễn Thị H trình bày như sau:

Ngày 26/9/2017, qua người quen của bà H là anh Nguyễn Văn T1, một người con gái tự giới thiệu tên là Nguyễn Thị Th1 (sau này bà H biết là Đặng Thị A) đến nhà bà H. Khi đó, chị Thảo nói là có miếng đất muốn bán với giá 306.000.000 đồng. Để chứng minh thửa đất trên, chị Thảo có cho bà H xem 01 danh sách các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện giao đất ở dân cư dịch vụ tại phường H, thành phố Bắc Ninh. Trong đó tên người chủ đất được cấp là Trương Ngọc Tr và Trần Thị Th (số thứ tự 203). Ông Tr, bà Th đã bán lại suất đất trên và bà H sẽ mua lại của Nguyễn Thị Th1 (Đặng Thị A) và anh Nguyễn Bá D (người mà A giới thiệu là chồng). Trong quá trình mua bán bà H chỉ làm việc với Th1 (A) chứ không làm việc với anh Nguyễn Bá D.

Đến ngày 27/9/2017, bà H cùng chị Nguyễn Thị Th1 (Đặng Thị A) và anh Nguyễn Văn T có đến văn phòng công chứng M để lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất và giấy biên nhận tiền. Trong hợp đồng đặt cọc cùng giấy biên nhận tiền trên, phần chữ ký của anh Nguyễn Bá D là do Đặng Thị A ký và ghi là ký thay chồng.

Tại văn phòng công chứng M, bà H đã giao cho Nguyễn Thị Th1 (Đặng Thị A) số tiền 306.000.000 đồng và được nhận 01 bộ hồ sơ khống về việc mua bán nhà đất do gia đình bà Trần Thị Th ký.

Khoảng vài tháng sau, bà H có đến UBND phường H xin đóng hạ tầng (đợt đóng hạ tầng đợt 1) mới được biết không hề có thửa đất mà bà đã mua của chị Nguyễn Thị Th1 cùng chồng là Nguyễn Bá D. Bà H đã liên hệ nhiều lần với chị Nguyễn Thị Th1 (tức Đặng Thị A) nhưng không liên lạc được. Bà H có liên lạc với gia đình bà Trần Thị Th và được anh Trương Ngọc T – là con trai bà Th cam kết trả lại tiền và đã trả số tiền 120.000.000 đồng. Sau đó ông T không tiếp tục trả tôi nữa.

Đầu năm 2021, bà H có làm đơn đề nghị Công an thành phố Bắc Ninh điều tra sự việc trên. Đến ngày 11/8/2021, Công an thành phố Bắc Ninh xác định đây là vụ việc dân sự và có chuyển toàn bộ hồ sơ sang Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh để giải quyết.

Với nội dung trên, bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh buộc chị Đặng Thị A và anh Nguyễn Bá D trả lại tôi số tiền là 306.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, bị đơn là bà Đặng Thị A trình bày như sau:

Bà Đặng Thị A và ông Nguyễn Bá D có quen biết nhau do ở cùng thôn An Động, xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Vào khoảng tháng 9 năm 2017, ông D có nhờ bà A bán hộ 01 bộ hồ sơ lúa non ở khu Sơn, phường H, thành phố Bắc Ninh. Tên hồ sơ là bà Trần Thị Th. Ông D nhờ bà A bán hồ sơ lúa non trên với giá 285.000.000 đồng (nếu bà A bán được giá cao hơn thì sẽ được phần tiền chênh lệch)..

Sau khi giao bán, bà A được một người tên là Tân – là môi giới bất động sản liên hệ và cho biết có khách hỏi mua hồ sơ lúa non nêu trên. Tân đã đưa bà A đến nhà bà Nguyễn Thị H để xem hồ sơ (trước đó bà A và bà H không quen biết). Khi đến, Tân giới thiệu với bà A là bà H đã từng mua mấy bộ hồ sơ lúa non và từng mua đi bán lại rất nhiều nên khá am hiểu về hồ sơ.

Sau khi xem hồ sơ, bà H đã gọi về khu Sơn để hỏi về hồ sơ xem người đứng tên bán (bà Th) có phải là người khu đó và có suất đất thì được trả lời là có. Bà H đã xin danh sách mất đất ở xã lần 1 thì có tên là Thông.

Sau khi tìm hiểu xác minh, bà H đã thống nhất mua định suất đất (hồ sơ lúa non) với giá 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi viết giấy nhận tiền, bà H có nói mua hộ bà Chu Thị D (là chị dâu bà H) và nhờ bà A viết số tiền là 350.000.000 đồng. Ngoài ra, để khớp với hồ sơ nên bà A đã ký giấy nhận tiền tên là Thảo (vợ ông D). Các bên đã thực hiện việc giao nhận hồ sơ và giao nhận tiền tại văn phòng công chứng Minh Phương.

Sau khi nhận tiền của bà H, bà A đã liên hệ với ông D để nhận tiền. Khi đó ông D có nhờ bố là ông Nguyễn Bá Quấn lên nhận thay số tiền là 285.000.000 đồng.

Sau khi mua bán một thời gian, bà H có liên hệ với bà A và bảo bà Th không được cấp thửa đất trên. Bà A có nói là chỉ bán hộ ông D và cho bà H số ông D để liên hệ. Sau này bà A được biết ông Trương Ngọc T là người bán định suất đất đầu tiên có trả cho bà H 120.000.000 đồng và hứa sẽ trả toàn bộ tiền cho bà H nên bà không để ý đến sự việc trên nữa.

Về yêu cầu khởi kiện của bà H, bà A cho rằng mình chỉ là môi giới và ông T đã hứa trả cho bà H số tiền trên nên đề nghị ông T, ông D có trách nhiệm trả cho bà H.

Bị đơn là ông Nguyễn Bá D trình bày như sau:

Ông Nguyễn Bá D và bà Đặng Thị A có quen biết do ở cùng thôn An Động, xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Về hợp đồng mua bán nhà đất: Nguồn gốc định suất đất (đất lúa non) là do ông D mua của người tên Đáng và Hồng vào khoảng năm 2016. Khi đó ông D mua với giá 280.000.000 đồng cộng với phí môi giới 5.000.000 đồng, phí công chứng 1.000.000 đồng. Đến tháng 9 năm 2017, bà Đặng Thị A có hỏi ông D bán lô đất không. Ông D đồng ý bán, giá tiền bán cho bà A là 285.000.000 đồng. Sau này, bà A bán cho bà H như thế nào thì ông D không hề biết. Toàn bộ chữ ký của ông D trong việc mua bán với bà Nguyễn Thị H là do bà Đặng Thị A tự ký.

Trong hợp đồng mua bán và các thủ tục với bà Nguyễn Thị H, bà A tự nhận là vợ ông D và ký tên Thảo. Thực chất, gia đình ông D không hề có mối quan hệ giao dịch gì với bà H, Hoàn toàn là do bà A tự viết, tự ký.

Về yêu cầu khởi kiện của bà H, ông D không đồng ý đề nghị tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông D. Về việc bà H khởi kiện bà A, ông D không có ý kiến.

Tại vi bằng được lập ngày 02/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Chu Thị D trình bày: bà Chu Thị D là chị dâu của bà Nguyễn Thị H. Bà D chỉ được bà H nhờ đứng tên mua đất hộ, không biết về vấn đề mua bán đất liên quan đến ông Nguyễn Bá D. Bà D chỉ được bà H nhờ chụp chứng minh nhân dân để đứng tên hộ trong giấy biên nhận tiền, thực tế số tiền 350.000.000 đồng là tiền của bà H và bà H cũng là người trực tiếp giao tiền mà không phải bà D. Bà D không biết gì về giấy biên nhận tiền ngày 27/9/2017. Vì lý do trên, ngày 02/01/2018, để hợp lý hóa việc bà Nguyễn Thị H nhờ bà D đứng tên, bà D đã ký giấy nhận tiền với bà Hạnh với nội dung: bán cho bà Nguyễn Thị H lô đất dân cư dịch vụ, mang tên bà Trần Thị Th với số tiền: 500.000.000 đồng và đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng. Thực tế thì không có việc mua bán trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trương Ngọc T trình bày:

Khoảng năm 2016, mẹ ông T là bà Trần Thị Th có trong danh sách được nhận định suất đất tại phường H. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà Th có bán phần định suất trên. Người mua khi đó là ai thì hiện ông T không nhớ.

Đến khoảng 2018, có bà Nguyễn Thị H đến nhà ông T trao đổi là mua suất đất của mẹ ông T nhưng giờ không còn xuất đất này nữa. Khi đó ông T mới biết mẹ ông T không được cấp định suất đất đã bán. Để hòa giải, ông T có hứa trả bà H số tiền 370.000.000 đồng. Ông T đã trả được cho bà H 120.000.000 đồng. Việc trả số tiền trên là trả hộ bà Th và để tránh kiện cáo. Khi nhận trả tiền cho bà H, ông T không hề biết ông D là người bán bộ hồ sơ (đất lúa non) cho bà H và cũng không hề trao đổi với ông D hay những người từng mua khác.

Tòa án có làm việc với bà Trần Thị Th nhưng do tuổi cao, không còn minh mẫn nên bà Th không nhớ về sự việc mua bán định suất đất trên.

Căn cứ phiếu tiếp nhận hồ sơ số 402 của văn phòng công chứng Lê Văn Lâm, Tòa án đã tiến hành làm việc với văn phòng công chứng và được cho biết ngày 28/9/2017, nhân viên văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ số 402 do người nộp là bà Chu Thị D. Tuy nhiên, văn phòng công chứng Lê Văn Lâm chưa công chứng bất kỳ hợp đồng nào liên quan bộ hồ sơ trên.

Tại biên bản làm việc ngày 14/7/2021 với Cơ quan cảnh sát điều tra, công an thành phố Bắc Ninh, ông Nguyễn Như Cương – trưởng khu khu Sơn phường H, thành pố Bắc Ninh cho biết: "Năm 2017, UBND phường H có danh sách các hộ gia đình cá nhân đủ điều kiện giao đất ở dân cư dịch vụ trong danh sách này có hộ gia đình nhà ông Trương Ngọc Trung và bà Trần Thị Th đều ở khu Sơn. Khi có danh sách UBND phường H yêu cầu chính quyền khu Sơn rà soát xem những hộ gia đình nào đủ điều kiện giao đất dân cư dịch vụ. Quá trình rà soát thì gia đình nhà ông Trương Ngọc Trung, Trần Thị Th và anh Trương Ngọc T là con trai của ông Tr, bà Th năm 2013 đã được cấp 01 xuất đất định xuất dân cư dịch vụ tại khu Trần. Nên đợt này sẽ loại ra khỏi danh sách các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện giao đất dân cư dịch vụ. Đến tháng 4/2018, ông Nguyễn Như Cương có gặp anh Tuấn tại hội trường của khu Sơn và có thông báo bằng miệng cho anh Trương Ngọc T, sinh năm 1968, HKTT: khu Sơn, Hạp Lĩnh, thành phố Bắc Ninh, Bắc Ninh về việc loại ra khỏi danh sách dân cư dịch vụ. Ông T đồng ý và không có ý kiến gì. Ngày 07/5/2018, ban chỉ đạo khu SƠn có biên bản xét duyệt đơn xin giao đất dân cư dịch vụ cho nhân dân khu sơn lên UBND phường H, thành phố Bắc Ninh."

Tại biên bản làm việc ngày 13/7/2021 với Cơ quan cảnh sát điều tra, công an thành phố Bắc Ninh, Ủy ban nhân dân phường H cho biết: "Từ trước đến nay hộ gia đình nhà ông Trương Ngọc Trung, sinh năm 1931 và bà Trần Thi Thông, sinh năm 1935, đều có HKTT: khu Sơn, phường H, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh không có tên trong danh sách những hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở dân cư dịch vụ, dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở dân cư dịch vụ ở khu Trần, khu Sơn, khu Ấ. Riêng khu Sơn theo quy định diện tích đất thu hồi là 897m^2 thì sẽ được cấp 01 xuất đất định xuất dân cư dịch vụ.

Tại biên bản làm việc ngày 14/7/2021 với Cơ quan cảnh sát điều tra, công an thành phố Bắc Ninh, Ủy ban nhân dân phường H cho biết: "Năm 2017, UBND phường H có lập danh sách các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện giao đất ở dân cư dịch vụ trong đó có hộ gia đình nhà ông Trương Ngọc Trung và bà Trần Thị Th đều ở khu Sơn, Hạp Lĩnh, thành phố Bắc Ninh, Bắc Ninh. Quá trình UBND phường H lên danh sách các hộ gia đình cá nhân đủ điều kiện giao đất ở

dân cư dịch vụ thì UBND phường yêu cầu các khu rà soát các hộ ở khu đủ điều kiện giao đất. Ngày 07/5/2018, UBND phường H, ban chỉ đạo khu Sơn có biên bản xét duyệt đơn xin giao đất dân cư dịch vụ cho nhân dân khu Sơn, Hạp Lĩnh, thành phố Bắc Ninh. Đến ngày 06/7/2018, UBND phường H có quyết định số 29 về biên bản xét duyệt đơn xin giao đất dân cư dịch vụ cho nhân dân khu phố Trần, khu Sơn, phường H. Đến ngày 17/6/2019, UBND phường H có biên bản xét duyệt đơn xin giao đất dân cư dịch vụ cho nhân dân khu Sơn, Hạp Lĩnh. Ngày 07/7/2019, UBND phường H có biên bản xét duyệt đơn xing iao đất dân cư dịch vụ cho nhân dân khu sơn, Hạp Lĩnh. Ngày 28/01/2019, UBND phường H có tờ trình UBND thành phố Bắc Ninh về việc phê duyệt giao đất cho các hộ đủ điều kiện giao đất dân cư dịch vụ đợt 1. Ngày 30/07/2019, UBND phường H có tờ trình UBND thành phố Bắc Ninh về việc phê duyệt danh sách các hộ gia đình cá nhân đủ điều kiện được giao đất dân cư dịch vụ đợt 2. Quá trình đề xuất cấp đất dân cư dịch vụ thì gia đình hộ nhà ông Tr và bà Th đã bị loại ra khỏi danh sách các hộ gia đình đủ điều kiện giao đất. Lý do là không đủ điều kiện về diện tích đất. Ngày 18/3/2019, UBND thành phố bắc Ninh có quyết định số 549/QĐ-UBND về việc phê duyệt danh sách 221/233 hộ gia đình cá nhân đủ cấp đất dân cư dịch vụ đợt 1 và ngày 30/8/2019, UBND thành phố Bắc Ninh có quyết định số 2225 về việc danh sách 11 hộ gia đình cá nhân đủ điều kiện giao đất DCDV đợt 2”

Tại phiên tòa, sau khi được giải thích quy định của pháp luật, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H thay đổi yêu cầu khởi kiện: đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán định suất đất mang tên bà Trần Thị Th giữa bà H với bà Đặng Thị A, ông Nguyễn Bá D là vô hiệu. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu, do ông Trương Ngọc T đã trả cho bà H số tiền 120.000.000 đồng nên bà H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện (đối với số tiền 126.000.000 đồng) đề nghị tòa án buộc bà A, ông D phải trả cho bà số tiền còn lại là 180.000.000 đồng. Bà H cũng rút yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn là bà Đặng Thị A trình bày việc mua bán với bà H là do ông Nguyễn Bá D nhờ. Sau khi nhận tiền của bà H, bà A đã giao lại cho ông D số tiền 285.000.000 đồng. Bà A cũng nhận thức việc mua bán định suất đất (đất lúa non) như vậy là trái với quy định của pháp luật và tình nguyện trả lại số tiền chênh lệch (bao gồm cả phần tiền bà A đã trả cho môi giới là ông Tân) là 15.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H.

Trình bày về nguồn gốc định suất đất, bị đơn là ông Nguyễn Bá D khẳng định phần đất trên là do ông D một mình mua của ông Đáng, bà Hồng và không hề liên quan gì đến vợ là bà Nguyễn Thị Th1. Ông Nguyễn Bá D cũng thừa nhận có nhờ bà Đặng Thị A bán hộ hồ sơ định suất đất mang tên bà Trần Thị Th. Khi

có người mua, bà A có thông báo với ông D, ông D đã đồng ý và giao hồ sơ cho bà A. Tuy nhiên, ông D cho rằng bản chất sự việc là bà A mua định suất của ông D rồi tự bán cho bà H. Ông D không hề ký kết hợp đồng với bà H. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông D đề nghị tòa án bác yêu cầu khởi kiện đối với ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Ngọc T và bà Trần Thị Th vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện VKSND thành phố Bắc Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Xác định trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tuân theo đúng pháp luật tố tụng dân sự về việc nhận đơn khởi kiện, thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, cấp tống đạt và gửi các văn bản tố tụng cũng như thời hạn giải quyết vụ án; tại phiên toà HĐXX đã đảm bảo đúng các nguyên tắc và thủ tục tố tụng tại phiên toà; nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 132, 385, 401, 407, 408, 500, 502, 503 Bộ luật Dân Sự; Luật đất đai; Điều 26, 35, 39, 147, 227, 260, 262, 264, 266 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14:

Đề nghị tuyên bố hợp đồng mua bán định suất đất giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đặng Thị A, ông Nguyễn Bá D là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị A trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 15.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Bá D phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 165.000.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả số tiền 126.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bà Nguyễn Thị H phải bàn giao lại cho ông Nguyễn Bá D toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan hợp đồng mua bán định suất đất trên

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Bá D phải chịu án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu tính trên nghĩa vụ phải thực hiện.

Bà Đặng Thị A phải chịu án phí giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu tính trên nghĩa vụ phải thực hiện.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] *Về tố tụng*

Theo nội dung vụ án, đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu và đề nghị tòa án buộc bị đơn là ông Nguyễn Bá D, bà Đặng Thị A phải trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận và bồi thường thiệt hại. Vụ án có 02 bị đơn trong đó ông Nguyễn Bá D có hộ khẩu thường trú tại xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, bà Đặng Thị A có hộ khẩu thường trú tại căn hộ 919, tầng 9, tòa nhà CT1, chung cư Thanh Bình, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Địa điểm giao kết và thực hiện hợp đồng được xác định tại văn phòng công chứng Minh Phương đặt tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh giải quyết tranh chấp là đúng thẩm quyền theo quy định Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 40 BLTTDS năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Qua lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có thể xác định:

Vào khoảng năm 2016, 2017, hộ bà Trần Thị Th biết chủ chương của UBND phường H là lập danh sách các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện giao đất ở dân cư dịch vụ tại khu Sơn, phường H và hộ gia đình bà Th, ông Trương Ngọc Trung (chồng bà Th – đã chết) thuộc đối tượng có tên trong danh sách. Do không có nhu cầu sử dụng, hộ bà Trần Thị Th có bán định xuất đất sẽ được cấp theo chủ trương trên. Để thuận lợi cho việc mua bán và làm thủ tục sau này, các bên đã lập 01 bộ hồ sơ khống bao gồm: 01 giấy ủy quyền không ghi người ủy quyền, người được ủy quyền với nội dung được toàn quyền sử dụng lô đất và làm thủ tục liên quan lô đất (có sẵn chữ ký và dấu điểm chỉ của bà Trần Thị Th); 01 giấy xác minh thửa đất không điền nội dung có sẵn chữ ký và điểm chỉ của bà Trần Thị Th; 01 đơn xin xác nhận định xuất chia ruộng năm 1993 không điền nội dung có sẵn chữ ký và điểm chỉ của bà Trần Thị Th; 01 biên bản họp gia đình không điền nội dung sẵn chữ ký và điểm chỉ của bà Trần Thị Th, anh Trương Ngọc T; 01 hợp đồng ủy quyền để trắng trang 01 và một phần trang 02 sẵn chữ ký và điểm chỉ của bà Trần Thị Th; 01 giấy nhận tiền bán định xuất lao động không điền nội dung sẵn chữ ký và điểm chỉ của bà Trần Thị Th, anh Trương Ngọc T; 01 cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất DCDV không điền nội dung bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, diện tích đất, giá trị chuyển nhượng có sẵn chữ ký và điểm chỉ của bà Trần Thị Th, anh Trương Ngọc T; 01 đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất không điền nội dung có sẵn chữ ký của bà Trần Thị Th; 01 hợp đồng chuyển nhượng định xuất chia ruộng, đất giãn dân dân cư dịch vụ không điền nội dung có sẵn chữ ký và điểm chỉ của bà Trần Thị Th, anh Trương Ngọc T; 01 biên bản thống nhất ghép định suất giãn dân không điền nội dung có sẵn chữ ký và điểm chỉ của bà Trần Thị Th, anh Trương Ngọc T; 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trắng trang 01 có sẵn chữ ký và điểm chỉ của bà Trần Thị Th; 01 hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất chưa điền nội dung; 01 bản sao sổ hộ khẩu, căn cước công dân, xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Trần Thị Th (sau đây gọi tắt là bộ hồ sơ định xuất đất của hộ bà Trần Thị Th) và giao toàn bộ cho người mua đầu tiên. Hiên nay, bà Th và ông Trương Ngọc T (con bà Th) không còn nhớ rõ đã bán cho ai, chỉ nhớ khi đó bán được số tiền 220.000.000 đồng.

Đến đầu năm 2017, ông Nguyễn Bá D mua định xuất đất của hộ bà Trần Thị Th từ bà Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1973 trú tại khu 6, phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh với giá 280.000.000 đồng và được nhận toàn bộ hồ sơ định xuất đất của hộ bà Trần Thị Th đã lập ban đầu.

Vào khoảng tháng 9 năm 2017, ông Nguyễn Bá D muốn bán phần định xuất đất của hộ bà Trần Thị Th và có nhờ bà Đặng Thị A môi giới bán với giá 285.000.000 đồng, nếu bán được giá cao hơn thì bà A được hưởng. Bà A đã đồng ý.

Qua anh Nguyễn Văn Tân, bà A biết bà Nguyễn Thị H muốn mua định xuất đất (đất lúa non) trên nên có thông báo cho ông D và được ông D đồng ý và giao toàn bộ hồ sơ, hợp đồng khống để bán phần định xuất đất. Bà A đã mang toàn bộ hồ sơ và hợp đồng khống trên đến nhà bà H để bà H xem. Sau khi kiểm tra các tài liệu, bà H đồng ý mua phần định suất đất với giá 300.000.000 đồng. Vào ngày 27/9/2017, bà Đặng Thị A, bà Nguyễn Thị H cùng người môi giới là anh Tân đã lập 01 hợp đồng đặt cọc với nội dung bên bán là Nguyễn Bá D nhận đặt cọc 5.000.000 đồng của bên mua là Nguyễn Thị H để chuyển nhượng thửa đất lúa non khu Sơn với giá 350.000.000 đồng và 01 giấy biên nhận tiền với nội dung anh Nguyễn Bá D, chị Nguyễn Thị Th1 (vợ anh Duy) nhận của bà Chu Thị D số tiền 350.000.000 đồng. Thực tế, lập hợp đồng đặt cọc, giấy biên nhận tiền là bà Đặng Thị A và bà Nguyễn Thị H. Chữ ký của anh Nguyễn Bá D trong hợp đồng đặt cọc và chữ ký của anh Nguyễn Bá D, chị Nguyễn Thị Th1 trong giấy nhận tiền là do bà Đặng Thị A ký. Về số tiền mua bán thực tế các bên cũng khẳng định là 300.000.000 đồng và số tiền trên do bà Nguyễn Thi Hạnh trả cho bà Đặng Thị A. Sau khi nhận số tiền 300.000.000 đồng từ bà H, bà A đã giao cho bà H toàn bộ bộ hồ sơ định xuất đất của hộ bà Trần Thị Th.

Ngày 28/9/2017, bà Đặng Thị A đã liên hệ với ông Nguyễn Bá D để giao tiền từ việc bán định suất đất cho bà H. Ông D đã nhờ bố là ông Nguyễn Bá

Quấn nhận của bà A số tiền 285.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền được thể hiện bằng giấy biên nhận tiền đề ngày 28/9/2017 giữa ông Nguyễn Bá Quấn và bà Đặng Thị A. Bà A được hưởng lợi 15.000.000 đồng

Đến năm 2018, bà Nguyễn Thị H tới phường H để đóng tiền hạ tầng thì được biết bà Trần Thị Th không hề được cấp định suất đất tại phường H. Bà H đã liên hệ với bà A, ông D và gia đình bà Th để giải quyết. Khi này, ông Trương Ngọc T là con trai bà Th có cam kết sẽ trả cho bà H số tiền 370.000.000 đồng để bồi thường và coi như chưa có việc mua bán. Việc cam kết trên được thể hiện bởi giấy nhận nợ đề ngày 23/4/2019 giữa ông Trương Ngọc T và bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên, ông T mới chỉ trả được số tiền 120.000.000 đồng.

Với nội dung trên, Hội đồng xét xử nhận định về quan hệ hợp đồng giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đặng Thị A, ông Nguyễn Bá D như sau:

- Về chủ thể tham gia hợp đồng:

Về bên mua: Tại biên bản giao nhận tiền ngày 27/9/2017 thể hiện ông Nguyễn Bá D nhận tiền của bà Chu Thị D. Tuy nhiên căn cứ lời khai của bà Chu Thị D tại vi bằng số 351 ngày 02/6/2022, lời khai của bà Nguyễn Thị H, lời khai của bà Đặng Thị A, hợp đồng đặt cọc ngày 27/9/2017 và các tài liệu có trong hồ sơ đủ cơ sở xác định bên mua là bà Nguyễn Thị H.

Về bên bán, qua lời khai của bà Nguyễn Thị H, lời khai của bà Đặng Thị A thì xác định bà Đặng Thị A là người trực tiếp làm việc, thỏa thuận và ký kết hợp đồng với bà Nguyễn Thị H. Nhưng, việc thỏa thuận, ký kết hợp đồng của bà A chỉ nhằm thực hiện việc môi giới mua bán cho ông Nguyễn Bá D. Điều này được thể hiện tại những điểm sau: Mặc dù ông D cho rằng không ký kết hợp đồng trực tiếp với bà Nguyễn Thị H và ông đã bán định xuất đất của hộ bà Trần Thị Th cho bà Đặng Thị A. Tuy nhiên, giữa bà A và ông D không có hợp đồng mua bán. Tại phiên tòa, ông D và bà A cũng đều thống nhất lời khai với nội dung ông Nguyễn Bá D có nhờ bà Đặng Thị A bán hộ phần định xuất đất của hộ bà Trần Thị Th. Sau khi tìm được người mua, bà Đặng Thị A có thông báo cho ông D và được ông D đồng ý cùng với giao cho bộ hồ sơ định xuất đất của hộ bà Trần Thị Th để thực hiện việc giao dịch. Toàn bộ tài liệu bà A giao cho bà H ban đầu đều thể hiện người mua cuối cùng trước khi bán cho bà H là ông D. Ngoài ra, việc giao nhận tiền giữa bà Đặng Thị A và ông Nguyễn Bá D (giao qua ông Nguyễn Bá Quấn là bố ông D qua giấy biên nhận tiền ngày 28/9/2017) diễn ra sau khi bà A ký kết và nhận tiền từ bà H. Với nội dung trên đủ cơ sở xác định bà Đặng Thị A chỉ thực hiện việc môi giới mua bán cho ông Nguyễn Bá D để hưởng lợi và ông Nguyễn Bá D được xác định là bên bán trong hợp đồng mua bán với bà Nguyễn Thị H.

Hợp đồng mua bán trên có sai phạm về chủ thể ký kết khi người trực tiếp ký hợp đồng không phải là chủ thể tham gia mua bán trong hợp đồng.

- Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng mua bán định xuất giữa các bên được lập dưới hình thức văn bản và được thể hiện bằng hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất và giấy biên nhận tiền vào ngày 27/9/2017. Hợp đồng mua bán trên không được thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, không đảm bảo hình thức hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Về đối tượng của hợp đồng: Hợp đồng mua bán định suất trên không chỉ rõ đối tượng mua bán mà chỉ nêu chung chung là "mảnh đất khu sơn – phường H – thành phố Bắc Ninh" hay "lúa non Khu Sơn". Qua lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ có thể xác định đối tượng của hợp đồng mua bán là phần đất mà bà Trần Thị Th sẽ được phường H giao đất dân cư dịch vụ tại khu phố Sơn, phường H. Việc mua bán đối tượng trên được cụ thể hóa bằng việc giao nhận bộ hồ sơ định xuất đất của hộ bà Trần Thị Th giữa các bên mua bán. Khi ký kết hợp đồng mua bán, các bên ký kết xác định đối tượng của hợp đồng chưa được hình thành. Căn cứ Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 18/3/2019 của UBND thành phố Bắc Ninh về việc phê duyệt phương án giao đất và danh sách 221/233 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được giao đất dân cư dịch vụ trên địa phàn khu Trần và khu Sơn, phường H, thành phố Bắc Ninh (đợt 1); Quyết định số 2225/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của UBND thành phố Bắc Ninh về việc danh sách 11 hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được giao đất dân cư dịch vụ trên địa bàn khu Sơn, phường H, thành phố Bắc Ninh (đợt 2); biên bản làm việc các ngày 13, 14 tháng 7 năm 2021 giữa cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố Bắc Ninh với UBND phường H; biên bản làm việc ngày 14/7/2021 giữa cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố Bắc Ninh với trưởng khu Sơn, phường H có thể khẳng định hộ bà Trần Thị Th, ông Trương Ngọc Trung (chồng bà Th – đã chết) anh Trương Ngọc T (con bà Th) không có trong danh sách những hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở dân cư dịch vụ dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở dân cư dịch vụ khu Trần, khu Sơn, khu Ất. Như vậy, đối tượng của hợp đồng mua bán trên không hề tồn tại.

Từ những phân tích nêu trên có đủ căn cứ khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị A, ông Nguyễn Bá D với bà Nguyễn Thị H là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm về hình thức, và do đối tượng không thể thực hiện được.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, do hợp đồng mua bán định suất đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá D là vô hiệu nên các bên phải có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận. Theo nội dung vụ án, ông Trương Ngọc T có thỏa thuận sẽ trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 370.000.000 đồng (theo giấy nhận nợ đề ngày 23/4/2019). Theo lời khai của ông T, bà H, khi các bên thỏa thuận ông T không biết người bán bộ hồ sơ định suất đất cho bà H là ai và cũng hề trao đổi với ông Nguyễn Bá D

cùng những người mua khác. Việc trả tiền của ông T là trả thay bà Th và tránh kiếu kiện sau này. Thực tế, ông T mới trả được cho bà H số tiền 120.000.000 đồng và đến nay không tiếp tục thực hiện thỏa thuận. Tại phiên tòa, bà H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và đề nghị ông D, bà A phải trả bà số tiền 180.000.000 đồng là khoản tiền gốc bà bỏ ra để mua định suất đất sau khi trừ số tiền ông T đã trả. Xét thấy yêu cầu của bà H là phù hợp cần được chấp nhận.

Tại phiên tòa, bà Đặng Thị A có ý kiến tự nguyện trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền hưởng lợi từ việc môi giới là 15.000.000 đồng là phù hợp với nội dung của vụ án nên cần ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị A. Đối với ông Nguyễn Bá D, từ tài liệu trong hồ sơ thể hiện ông D đã nhận số tiền bán định suất đất 285.000.000 đồng từ bà A nên ông D có trách nhiệm trả cho bà H số tiền mua bán còn lại là 180.000.000 đồng – 15.000.000 đồng = 165.000.000 đồng.

Đối với bộ hồ sơ mua bán định suất đất của hộ bà Nguyễn Thị Thông. Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả bản gốc bộ hồ sơ trên cho người bán là ông Nguyễn Bá D.

Về lỗi làm hợp đồng vô hiệu và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên: khi giao dịch mua bán định xuất đất, toàn bộ giấy tờ, hồ sơ các bên giao nhận với nhau đều là tài liệu khống. Các bên đều biết phần đất trên chưa được UBND thành phố Bắc Ninh phê duyệt đủ điều kiện được giao đất dân cư dịch vụ trên địa bàn khu Sơn, phường H. Do vậy, trường hợp này lỗi của các bên là ngang nhau. Tại phiên tòa, bà H đã rút yêu cầu bồi thường thiệt hại nên hội đồng xét xử không xem xét vấn đề bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu trong vụ án.

Đối với quan hệ mua bán định suất đất giữa ông Nguyễn Bá D và bà Nguyễn Thị Hồng được điều chỉnh bởi một hợp đồng khác nên không giải quyết trong cùng vụ án.

- Về án phí:

Ông Nguyễn Bá D phải chịu án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tương ứng với số tiền phải hoàn trả.

Bà Nguyễn Thị Anh phải chịu án phí giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tương ứng với số tiền phải hoàn trả.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 132, 385, 401, 407, 408, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự.

Điều 167, 170 Luật đất đai.

Căn cứ vào các Điều: 26, 35, 39, 147, 184, 185, 220, 227, 228, 235, 254, 262, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là định xuất đất của hộ bà Trần Thị Th, sinh năm 1935 tại khu Sơn, phường H, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Bá D (thể hiện tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất và giấy biên nhận tiền ngày 27/9/2017) vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Công nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị A: bà Đặng Thị A có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng)

Buộc ông Nguyễn Bá D phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 165.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng)

Bà Nguyễn Thị H phải bàn giao lại cho ông Nguyễn Bá D toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan hợp đồng mua bán định suất đất trên.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 126.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người thi hành án không tự nguyện thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; Nếu không có thỏa thuận thì được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Bá D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng và án phí giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là 8.250.000 đồng.

Bà Đặng Thị A phải chịu án phí giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là 750.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí 7.650.000 đồng đã nộp theo biên lai số

AA/2021/0001047 ngày 05/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

7. 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 bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án này được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại Điều 6,7, 7a 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND thành phố Bắc Ninh
- VKSND tỉnh Bắc Ninh
- Chi cục THADS TP. Bắc Ninh
- Các đương sự
- Lưu HS, VP

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

Phạm Trường Trung

THÀNH PHẦN HĐXX

Nguyễn Thị Liên

Bùi Quang Hợi

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Trường Trung