TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN H** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 10/2024/DS-ST Ngày 06 tháng 6 năm 2024 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Tài Em

Ông Võ Tấn Phước

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phúc Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Văn Hữu Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2024/QĐXX-ST ngày 15 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2024/QĐST-DS ngày 07/5/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1965

Bà Hồ Thị Hoa T, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- *Bị đơn:* Ông Lê Ngọc Có B1, sinh năm 1957

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê QuốcK, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

(Ông B, bà T, ôngK có đơn xin xét xử vắng mặt; Ông B1, bà H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơnK kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bà Hồ Thị Hoa T thống nhất trình bày*: Ngày 21/9/2018 vợ chồng ông bà có nhận cầm cố của ông B1, bà H 06 công đất tầm cấy tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với giá 90.000.000 đồng với thời hạn 05 năm kể từ ngày 21/9/2018. Ngày 16/5/2019 ông B1, bà H tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng tạm thời (thực chất là cầm cố đất) thêm cho vợ chồng ông B, bà T 03 công đất tầm cấy tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với giá 45.000.000 đồng với thời hạn 03 năm kể từ ngày 16/5/2019. Khi cầm cố đất hai bên có làm hợp đồng cầm cố viết tay, ông B1, bà H đã nhận đủ tiền cầm cố là 135.000.000 đồng của chúng tôi. Tại "hợp đồng chuyển nhượng tạm thời" đề ngày 16/5/2019 và "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018 và "biên nhận" đề ngày 22/9/2018 là do phía ông B1, bà H mướn người viết dùm rồi vợ chồng ông B, bà T và ông B1, bà H ký tên vào, ngoài ra còn có ông Lê Quốc K là con trai của ông B1, bà H ký chứng kiến và bà Lê Kim Y, trưởng ấp A ký xác nhận. Ông B, bà T đã giao tiền nhận cầm cố các phần đất trên cho ông B1, bà H vào tại thời điểm ký các hợp đồng trên, có ông Lê Văn K là con trai của ông B1, bà H và bà Lê Kim Yến, trưởng ấp A chứng kiến.

Sau khi nhận cầm cố và nhận chuyển nhượng tạm thời các phần đất trên thì ông B1, bà H không giao đất cho ông B, bà T mà ông B1, bà H vẫn tiếp tục sử dụng bình thường, do ông B, bà T thấy hoàn cảnh ông B1, bà H khó khăn nên cho ông B1 bà H thuê lại nhưng đến nay ông B1 bà H cũng chưa trả tiền thuê cho ông B, bà T. Tuy nhiên ông B, bà T không yêu cầu giải quyết đối với số tiền thuê này. Nay ông B, bà TK kiện yêu cầu Tòa án hủy "hợp đồng chuyển nhượng tạm thời" đề ngày 16/5/2019 và "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018 và buộc ông Lê Ngọc Có B1 và bà Nguyễn Thị H trả cho ông B, bà T số tiền là 135.000.000 đồng. Ngoài ra ông B, bà T không còn yêu cầu gì khác.

* Đồng bị đơn ông Lê Ngọc Có B1 và bà Nguyễn Thị H sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông B1, bà H, nhưng ông B1, bà H không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng cho ông B1, bà H; ông B1, bà H cũng không có mặt tham gia tố tụng tại Tòa trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án; ông B1, bà H đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ nhưng không có mặt tại Tòa án, nên không có lời khai.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê QuốcK trình bày:* ÔngK là con trai của ông B1 và bà H. ÔngK biết việc ông B1 và bà H có từng cầm cố 09 công đất tầm cấy cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Hoa Tranh. Cụ thể là: Ngày 21/9/2018 ông B1, bà H có cầm cố cho ông B, bà T 06 công đất tầm cấy tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với giá 90.000.000 đồng với thời hạn 05 năm kể từ ngày 21/9/2018. Ngày 16/5/2019 ông B1, bà H tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng tạm thời để cố thêm cho ông B, bà T 03 công đất tầm cấy tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với giá 45.000.000 đồng với thời hạn 03 năm kể từ ngày 16/5/2019. Khi cầm cố đất hai bên có làm hợp đồng viết tay. Ông B1, bà H đã nhận đủ tiền cầm cố là 135.000.000 đồng từ ông B, bà T. Tại "hợp đồng chuyển nhượng tạm thời" đề ngày 16/5/2019 và "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018 và "biên nhận" đề ngày 22/9/2018 là có thật, đúng là do ông B1,

bà H ký tên bên cố đất và nhận tiền. Chữ ký tên Lê Quốc K tại "hợp đồng chuyển nhượng tạm thời" đề ngày 16/5/2019 và "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018 và "biên nhận" đề ngày 22/9/2018 đúng là chữ ký và chữ viết của ông K. Tuy nhiên thời điểm đó ôngK chỉ ký chứng kiến việc cầm cố và việc giao nhận tiền chứ không liên quan đến việc cầm cố do đất là của ông B1 và bà H không phải của ôngK, ông cũng không có nhận bất kỳ khoản tiền cầm cố nào từ ông B, bà T. Nay ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Hoa Tranh khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy "hợp đồng chuyển nhượng tạm thời" đề ngày 16/5/2019 và "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018 và buộc ông Lê Ngọc Có B1 và bà Nguyễn Thị H trả cho ông B, bà T số tiền nhận cầm cố là 135.000.000 đồng thì ông không có ý kiến gì do ông chỉ là người chứng kiến không liên quan đến vụ việc nên ôngK yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hồi đồng xét xử

+ Chấp nhận yêu cầuK kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Hồ Thị Hoa T đối với ông Lê Ngọc Có B1 và bà Nguyễn Thị H. Tuyên bố "hợp đồng chuyển nhượng tạm thời" đề ngày 16/5/2019 và "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018 vô hiệu. Hủy "hợp đồng chuyển nhượng tạm thời" đề ngày 16/5/2019 và "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018.

+ Buộc ông Lê Ngọc Có B1 và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông B, bà T tổng số tiền 135.000.000 đồng.

+ Buộc ông B1, bà H nộp án phí không có giá ngạch của 02 hợp đồng vô hiệu là 600.000 đồng và án phí có giá ngạch là 6.750.000 đồng. Hoàn lại tiền dự nộp án phí cho nguyên đơn theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bà Hồ Thị Hoa T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ "hợp đồng chuyển nhượng tạm thời" đề ngày 16/5/2019 và "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018 nên đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn ông Lê Ngọc Có B1 và bà Nguyễn Thi Hiệp có nơi cư trú tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, do đó Tòa án nhân dân huyện H thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn ông B, bà T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê QuốcK vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án: Ông B, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ "hợp đồng chuyển nhượng tạm thời" đề ngày 16/5/2019 và "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018, buộc ông B1, bà H hoàn trả cho ông B, bà T số tiền đã nhận là 135.000.000 đồng.

Ông B, bà T cung cấp cho Tòa án 01 "hợp đồng chuyển nhượng tạm thời" đề ngày 16/5/2019 và 01 "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018.

[2.1] Xét "hợp đồng chuyển nhượng tạm thời" đề ngày 16/5/2019 và "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018 Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1.1] Nguyên đơn ông B, bà T xác định có ký hợp đồng chuyển nhượng tạm thời ngày 16/5/2019 có nội dung ông B1, bà H chuyển nhượng phần đất diện tích 03 công tầm cấy tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với giá 45.000.000 đồng trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 16/5/2019 đến 16/5/2022 cho ông B, bà T và "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018 có nội dung ông Lê Ngọc Có B1, bà Nguyễn Thị H cầm cố cho ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Thị Hoa T 06 công đất tầm cấy tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với giá 90.000.000 đồng, thời hạn 05 năm kể từ ngày 21/9/2018.

Tại cả "hợp đồng chuyển nhượng tạm thời" đề ngày 16/5/2019 và "đơn cố đất" đề ngày 21/9/2018 đều thể hiện ông B1, bà H có ký tên vào, ngoài ra còn có con trai ông B1, bà H là ông Lê QuốcK ký vào hợp đồng và bà Lê Kim Yến, trưởng ấp A xác nhận vào hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có làm việc với ông Lê QuốcK và bà Lê Kim Yến, cả ôngK và bà Yến đều xác định có chứng kiến việc chuyển nhượng và cầm cố trên.

Mặc dù Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông B1, bà H nhưng tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ chứng minh: " *Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp*...", đồng thời "*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*", "*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*".

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án cho ông. Đồng thời Tòa án triệu tập ông Thành đến Tòa án để làm việc, tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng ông Thành cũng không đến. Do đó, việc ông Trần Hiếu Thành đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng có thể hiện nội dung mà bà MaiK kiện nhưng ông Thành

không có ý kiến, không có yêu cầu gì là từ bỏ quyền chứng minh của mình khi tham gia tố tụng tại tòa án, cố tình trốn tránh trách nhiệm.

Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"2. Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh".*

Đối chiếu với khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thì ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Thị Hoa T không cần phải chứng minh về hợp đồng cầm cố này, vì ông Lê Ngọc Có B1, bà Nguyễn Thị H không phản đối yêu cầu của ông B, bà T

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng tạm thời ngày 16/5/2019 có tên là hợp đồng chuyển nhượng tạm thời nhưng nội dung hợp đồng thể hiện thực chất đây là cố đất chứ không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.1.2] Ông B, bà T xác định giá chuyển nhượng phần nhà đất trên là 750.000.000 đồng, ông B, bà T đã thanh toán cho bà Hai được số tiền 505.000.000 đồng. Ông B1, bà H cũng xác định giá chuyển nhượng phần nhà đất trên là 750.000.000 đồng, tuy nhiên bà Hai cho rằng lý do ký hợp đồng chuyển nhượng là do gia đình bà nợ của ông B, bà T số tiền là 305.000.000 đồng nên ông B, bà T yêu cầu gia đình bà chuyển nhượng phần đất trên cho ông B, bà T để trừ nợ. Ngày 29/11/2021 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông B, bà T giao kết sẽ giao thêm cho gia đình bà 200.000.000 đồng nên tại hợp đồng có ghi số tiền cọc mà gia đình bà đã nhận của ông B, bà T là 505.000.000 đồng. Do chính quyền địa phương không đồng ý ký xác nhận vào hợp đồng nên ông B, bà T không giao cho gia đình bà 200.000.000 đồng như đã giao kết. Ngoài ra từ đầu năm 2022 đến nay thì bà đã trả cho ông B, bà T được 15.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng ghi tiền cọc đã nhận là 505.000.000 đồng nhưng thực tế bà không nhận bất kỳ tiền cọc nào mà chỉ còn nợ ông B, bà T số tiền 290.000.000 đồng. Bà Hai xác định chữ ký và dấu lăn tay trên giấy xác nhận đã nhận tiền cọc đề ngày 23/01/2022 là của bà tuy nhiên bà không có ký hoặc lăn tay vào bất kỳ giấy xác nhận đã nhận tiền cọc nào, chỉ có một lần ông B, bà T đến nhà kêu bà ký và lăn tay vào một tờ giấy trắng và nói rằng sẽ giúp bà vay tiền để trả nợ nên bà mới ký và lăn tay vào chứ không có ký hay lăn tay vào giấy nhận tiền cọc.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình Ông B, bà T cung cấp cho Tòa án "hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/11/2021" và "giấy xác nhận đã nhận tiền cọc ngày 23/01/2022". Xét thấy, tại hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/11/2021 thể hiện giá chuyển nhượng phần đất và tài sản trên đất là 750.000.000 đồng, hình thức thanh toán bằng tiền mặt, trả lần thứ nhất số tiền 505.000.000 đồng vào ngày 29/11/2021, cả Ông B, bà T, ông B1, bà H, ông Lê Minh Sơn, bà Lê Kiều Trang, bà Lê Thị Kiều Oanh đều ký tên vào hợp đồng này. Tại giấy xác nhận đã nhận tiền cọc ngày 23/01/2022 thể hiện nội dung ông B1, bà H đã nhận đủ số tiền 505.000.000 đồng, ông B1, bà H có ký tên và lăn tay vào giấy trên. Ông B1, bà H thừa nhận chữ ký, chữ viết, dấu lăn tay tại hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/11/2021 và giấy xác nhận đã nhận tiền cọc ngày 23/01/2022 đúng là của bà, do

đó đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, quy định về nghĩa vụ chứng minh: *"Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó"*. Trong vụ án này, bị đơn là ông B1, bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận trình bày này của bà Hai.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định Ông B, bà T đã thanh toán cho ông B1, bà H số tiền 505.000.000 đồng.

[3.2] Theo quy định tại khoản 2, Điều 117 Bộ luật dân sự quy định: *"2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định."*

Theo quy định tại khoản 2, Điều 119 Bộ luật dân sự quy định: *"2. Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó."*

Theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất như sau:

"1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan."

Theo điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định:

"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;"

Theo điểm a, khoản 1, Điều 119 Luật nhà ở năm 2014 quy định:

"1.Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện sau đây:

a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự;…"

Xét hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 29/11/2021 thể hiện với tên gọi "hợp đồng chuyển nhượng đất" có chữ ký của Ông B, bà T, ông B1, bà H, ông Lê

Minh Sơn, bà Lê Kiều Trang và bà Lê Thị Kiều Oanh. Căn cứ vào nội dung hợp đồng và lời trình bày của của nguyên đơn, bị đơn thì hợp đồng này chuyển nhượng cả quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm chuyển nhượng trên phần đất có 01 căn nhà loại IV do bà Lê Kiều Trang và chồng là ông Trương Minh Nhân cùng xây dựng nhưng hợp đồng không thể hiện được các nội dung quy định tại Điều 121 Luật nhà ở năm 2014. Mặt khác, căn nhà trên đất là tài sản chung của bà Lê Kiều Trang và ông Trương Minh Nhân, nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 29/11/2021 ông Trương Minh Nhân không ký vào hợp đồng này.

Theo Điều 31 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: *"Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt các giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng phải có sự thỏa thuận của vợ chồng..."*

Theo khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: *"2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây:*

a) Bất động sản;..."

Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện bởi những chủ thể có năng lực hành vi dân sự, thể hiện ý chí tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng chuyển nhượng không trái pháp luật, đạo đức xã hội, đất chuyển nhượng đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Minh Sơn nhưng trên đất có căn nhà là tài sản chung của vợ chồng bà Lê Kiều Trang và ông Trương Minh Nhân nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 29/11/2021 ông Trương Minh Nhân không ký vào hợp đồng nên có căn cứ xác định việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên đất không có sự thỏa thuận, thống nhất của đồng chủ sở hữu là ông Nhân. Do đó việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm về chủ thể xác lập hợp đồng quy định tại Điều 31, Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm a, khoản 1, Điều 119 Luật nhà ở năm 2014.

Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng không được lập theo mẫu quy định, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do đó hợp đồng này đã vi phạm Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 121, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầuK kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự 2015.

[3.3] Về xử lý hậu quả pháp lý khi hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu:

Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả."*

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến nay, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn ông B1, bà H được số tiền cọc cho việc chuyển nhượng là 505.000.000 đồng, tuy nhiên các bên chưa thực hiện bàn giao đất trên thực tế cũng như chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Do đó cần buộc ông B1, bà H trả cho Ông B, bà T số tiền 505.000.000 đồng.

Về bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu do nguyên đơn Ông B, bà T không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu của Ông B, bà T nên ông B1, bà H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 3.984.909 đồng. Ông B, bà T không phải chịu, ông B, bà T đã nộp và chi xong nên buộc bà Hai phải hoàn lại cho ông B, bà T số tiền 3.984.909 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ông B, bà T được chấp nhận nên ông B, bà T không phải chịu án phí; Ông B1, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 24.200.000 đồng.

[6] Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 184; điểm b, khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 129; Điều 131; Điều 429; Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm a, khoản 3, Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm a, khoản 1 Điều 119, Điều 121 Luật nhà ở năm 2014;

Áp dụng Điều 31; khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm b, khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông B, bà T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ông B, bà T với ông B1, bà H, ông Lê Minh Sơn ngày 29/11/2021 đối với phần đất diện tích 357,75m^2 thuộc thửa đất số 1077-2, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu vô hiệu.

Buộc ông B1, bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho Ông B, bà T số tiền 505.000.000 đồng *(Năm trăm lẻ năm triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông B1, bà H phải hoàn lại cho Ông B, bà T số tiền 3.984.909 đồng (*Ba triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn chín trăm lẻ chín nghìn đồng)*.

3. Về án phí: Ông B, bà T không phải nộp án phí. Ông B, bà T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0003379 ngày 31/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp.

Ông B1, bà H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 24.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bạc Liêu;
-VKSND huyện H;
-CCTHADS huyện H;
-Đương sự;
-Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Tâm