

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2020/DS-ST

Ngày: 14-9-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy
giấy chứng nhận QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- T phân Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hải Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thu;

2. Bà Nguyễn Thị Lệ Mỹ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Đình Thìn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 210/2019/TLST-DS ngày 11/6/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Hoàng T, sinh năm 1970; HKTT: 338 Quốc lộ A, khóm B, Phường C, Thành phố Đ, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lý Đức T1, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ G, ấp H, xã I, huyện K, tỉnh Bình Dương là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2019). Ông T1 có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Đình H1, sinh năm 1972; HKTT: Ấp M, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương; Ông H1 có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1985; trú tại: Ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L: Ông Lý Đức T1, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 21, ấp H, xã I, huyện K, tỉnh Bình Dương là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 12/8/2019). Ông T1 có mặt.

3.2. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1977; HKTT: Ấp M, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương; Có mặt.

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tầng 09 - Tháp A - Tòa nhà trung tâm Hành chính tỉnh, phường O, thành phố P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Chí L1 – Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng (đại diện theo ủy quyền theo Văn bản số 860/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 04/3/2020 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương). Ông L1 vắng mặt, có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.4. Văn phòng Công chứng F; địa chỉ: ĐT744 ấp M, xã F, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Ngọc B1 – Trưởng văn phòng. Bà B1 vắng mặt, có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 04 tháng 6 năm 2019 và trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn do ông T1 đại diện trình bày:***

Ngày 26/7/2013 bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L thỏa thuận bán cho ông Lê Đình H1 một phần đất có chiều ngang khoảng 30m, chiều dài khoảng 30 – 32m tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng nêu trên thuộc một phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 449417 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH02247 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp ngày 24/5/2012 cho bà Lê Thị Hoàng T và một phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị Ngọc L (năm 2018 bà L đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hoàng T phần đất này bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM728187 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS05802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2018).

Ngay sau khi ký hợp đồng thì ông Lê Đình H1 đã giao cho bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 20.000.000 đồng. Ngày 04/10/2013 ông Lê Đình H1 đã giao tiếp cho bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 130.000.000 đồng. Tổng cộng ông Lê Đình H1 đã giao cho bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 150.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận là ông H1 có trách nhiệm làm thủ tục sang tên. Sau đó bà T nhiều lần yêu cầu ông H1 làm sổ để thanh toán số tiền còn lại nhưng ông H1 không thực hiện mà cứ kéo dài cho đến nay. Do ông H1 không làm thủ tục sang tên và trả hết tiền còn lại nên bà T đã làm thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất của bà L (bao gồm cả phần đất bà L bán cho ông H1) và đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM728187 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS05802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2018 cho bà Lê Thị Hoàng T.

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2.427,3m² (2.741,9m² – 314,6m² thuộc sông Sài Gòn) thuộc thửa 447 và 505, tờ bản đồ 16 đất tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy tay bán đất ngày 26/7/2013 giữa bà Lê Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Lê Đình H1 là vô hiệu. Bà Lê Thị Hoàng T nhận trách nhiệm thay bà Nguyễn Thị Ngọc L trả lại cho ông H1 số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận và bồi thường thiệt hại nếu có.

Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định, định giá phần đất và tài sản trên đất tranh chấp thì nguyên đơn thống nhất không có ý kiến gì.

Ngoài ra nguyên đơn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Đình H1 trình bày:**

Bị đơn thống nhất trình bày của nguyên đơn về việc ngày 26/7/2013 bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L có thỏa thuận bán cho bị đơn một phần đất có chiều ngang khoảng 30m, chiều dài khoảng 30 - 32m tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Bị đơn thống nhất trình bày của nguyên đơn về việc bị đơn đã giao cho bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 150.000.000 đồng. Tiền nhận chuyển nhượng đất là của vợ chồng bị đơn (ông Lê Đình H1, bà Lê Thị H2). Sau ngày 26/7/2013 khoảng 1-2 ngày thì bà T, bà L giao đất cho bị đơn sử dụng.

Khi nhận chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận là bị đơn có trách nhiệm làm thủ tục sang tên, bên bán có trách nhiệm giao sổ và các giấy tờ liên quan. Sau khi giao số tiền 150.000.000 đồng thì ông H1 nhiều lần yêu cầu phía bà T, bà L giao các giấy tờ liên quan để ông H1 đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng bà T, bà L không giao nên ông không làm thủ tục sang tên được. Việc yêu cầu này chỉ bằng lời nói chứ không có chứng cứ nào.

Hiện nay, bà T đã làm thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất của bà L và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số CM728187 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS05802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2018 cho bà Lê Thị Hoàng T trong đó có phần diện tích theo đo đạc thực tế là 975,2m² đất tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương mà bà L đã chuyển nhượng cho ông H1.

Nay bị đơn yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/7/2013 giữa bà Lê Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Lê Đình H1. Bị đơn ông H1 đồng ý thanh toán số tiền 100.000.000 đồng còn lại cho bà T, bà L và hỗ trợ thêm 200.000.000 đồng.

- Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L ký ngày 22/03/2018 tại Văn phòng Công chứng F (số công chứng 729) và Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM728187 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS05802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2018 cho bà Lê Thị Hoàng T đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 975,2m² đất tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương vì phần đất này bà L đã chuyển nhượng cho ông H1 trước nhưng bà L lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà T.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định, định giá phần đất và tài sản trên đất tranh chấp thì bị đơn thống nhất không có ý kiến gì.

Ngoài ra bị đơn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

*** *Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L do ông T1 đại diện trình bày:*** Thống nhất toàn bộ ý kiến, trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà T.

*** *Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2:*** Thống nhất toàn bộ ý kiến, trình bày và yêu cầu của bị đơn ông H1.

*** *Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng F có ý kiến:***

Văn phòng Công chứng F thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L ký ngày 22/03/2018 tại Văn phòng Công chứng F (số công chứng 729, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD) đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH004739, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS01101 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/3/2017 cho bà Nguyễn Thị Ngọc L diện tích đất 2.188,8m² thuộc thửa 447 tờ bản đồ 16 đất tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng (có xác nhận tình trạng bất động sản của địa phương); đã giải thích rõ cho người

yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng.

**** Quá trình tham gia tố tụng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương do ông Đinh Chí L1 đại diện có ý kiến:***

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS05802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2018 cho bà Lê Thị Hoàng T là đúng theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 15 Quyết định 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận được cấp theo trích lục Bản đồ địa chính ngày 22/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D có biên bản về việc khảo sát hiện trạng ngày 22/12/2017 có xác nhận của UBND xã F.

**** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:***

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng, đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung về thủ tục tố tụng.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Xử lý giao dịch vô hiệu thì các đương sự phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên cùng phải chịu thiệt hại. Yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay bán đất ngày 26/7/2013 giữa bà Lê Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Lê Đình H1 đối với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 2.427,3m² (2.741,9m² – 314,6m² thuộc sông Sài Gòn) thuộc thửa 447 và 505, tờ bản đồ 16 đất tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

Bị đơn phản tố: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/7/2013 giữa bà Lê Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Lê Đình H1 là có hiệu lực. Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L ký ngày 22/03/2018 tại Văn phòng Công chứng F (số công chứng 729) và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM728187 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS05802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2018 cho bà Lê Thị Hoàng T đối với diện tích đất 975,2m² thuộc thửa 447, tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương vì phần đất này bà L đã chuyển nhượng cho ông H1 trước nhưng bà L lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà T.

Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Bị đơn ông Lê Đình H1 có nơi cư trú tại ấp M, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương; quyền sử dụng đất các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng nay có tranh chấp tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương và Văn phòng Công chứng F vắng mặt đã có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định.

[1.3] Theo đơn khởi kiện nộp ngày 04/6/2019, và đơn khởi kiện bổ sung nộp ngày 18/5/2020 nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2013 giữa bà Lê Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Lê Đình H1 đối với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 2.427,3m² thuộc thửa 447 và 505, tờ bản đồ 16 đất tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn xác định yêu cầu tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay bán đất ngày 26/7/2013 giữa bà Lê Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Lê Đình H1 đối với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế nêu trên là vô hiệu. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định tại các Điều 5, Điều 71, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, bà H2 thống nhất nội dung ngày 26/7/2013 bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị

Ngọc L và ông Lê Đình H1 có lập Giấy bán đất theo đó bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L thỏa thuận bán cho ông Lê Đình H1 một phần đất có chiều ngang khoảng 30m, chiều dài khoảng 30 – 32m tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng thì ông Lê Đình H1 đã giao cho bà T và bà L số tiền 20.000.000 đồng; Ngày 04/10/2013 ông Lê Đình H1 đã giao tiếp số tiền 130.000.000 đồng. Tổng cộng ông Lê Đình H1 đã giao cho bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 150.000.000 đồng. Cho đến nay, hai bên chưa lập hợp đồng công chứng theo quy định, bị đơn chưa thanh toán nốt số tiền còn lại cho nguyên đơn. Do đó, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thời điểm xác lập hợp đồng là vào ngày 26/7/2013 nên Tòa án áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2013 giữa bà Lê Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Lê Đình H1 với tiêu đề “Giấy bán đất”, hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng văn bản được các bên ký xác nhận nhưng chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, không thể hiện diện tích đất cụ thể (mà chỉ ước lượng đất có chiều ngang khoảng 30m, chiều dài khoảng 30 – 32m) là không đúng quy định tại các Điều 689, 691, 698 Bộ luật dân sự 2005. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, bà H2 đều xác định không yêu cầu hoàn thiện về hình thức hợp đồng chuyển nhượng đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay bán đất ngày 26/7/2013 giữa bà Lê Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Lê Đình H1. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Lê Đình H1 theo giấy bán đất ngày 26/7/2013 là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại các Điều 122, 124, 134 Bộ luật dân sự 2005.

Bên cạnh đó, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn đều xác định sau khi nhận đất thì bị đơn chỉ trồng dặm lại một số cây cao su bị chết mà nguyên đơn trồng trước đó, bị đơn cũng không làm nhà hay công trình kiên cố trên đất... Đồng thời, khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 250.000.000 đồng nhưng cho đến nay bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn được số tiền 150.000.000 đồng là chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên không có cơ sở công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2013 giữa bà Lê Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Lê Đình H1.

[2.2] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Từ ngày 26/7/2013 khi lập Giấy bán đất cho đến nay, bà Lê Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Lê Đình H1 chưa lập hợp đồng công chứng theo quy định, bị đơn chưa thanh toán nốt số tiền 100.000.000 đồng còn lại cho bà Lê Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L. Nguyên đơn cho rằng có nhiều lần yêu cầu ông H1 làm thủ tục sang tên để thanh toán số tiền còn lại nhưng ông H1 không thực hiện mà cứ kéo dài cho đến nay. Bị đơn trình bày có nhiều lần yêu cầu phía bà T, bà L giao các giấy tờ liên quan để đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng bà T, bà L không giao nên ông không làm thủ tục sang tên được. Tuy nhiên, nguyên đơn, bị đơn đều không có chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình mà xác định việc yêu cầu này chỉ là bằng lời nói. Do đó, Hội đồng xét xử xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu có lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn khi không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng.

Do giao dịch bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo những nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng từ thời điểm xác lập. Các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên cùng phải chịu thiệt hại theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005.

Giá trị đất và tài sản trên đất cụ thể như sau: Diện tích đất $2.427,3m^2 \times 350.000\text{đồng}/m^2 = 849.555.000$ đồng; Nhà vệ sinh $13m^2 \times 410.000\text{đồng}/m^2 \times 30\% = 1.599.000$ đồng; Bồn Inox giá 2.000.000 đồng; 02 cây sưa $\times 200.000\text{đồng}/cây = 400.000$ đồng; 01 cây Bùng giá 100.000 đồng; 03 cây dừa $\times 170.000\text{đồng}/cây = 510.000$ đồng; 04 cây tràm $\times 70.000\text{đồng}/cây = 280.000$ đồng; 63 cây cao su $\times 250.000\text{đồng} = 15.750.000$ đồng. Tổng giá trị tài sản là: 870.194.000 đồng.

Đối với 01 căn nhà mát đã xuống cấp hư hỏng, phần lớn nằm ngoài diện tích tranh chấp, các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Ông H1 đã thanh toán 150.000.000 đồng tại thời điểm chuyển nhượng tương đương 60% giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất; 60% giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là: $870.194.000\text{đồng} \times 60\% = 522.116.400$ đồng; khấu trừ 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đã thanh toán, số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: $522.116.400 - 150.000.000 = 372.116.400$ đồng, lỗi các bên là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại về chênh lệch giá là: $372.116.400 : 2 = 186.058.200$ đồng. Diện tích đất chuyển nhượng được giao trả lại cho bà T, đồng thời bà T nhận bồi thường thiệt hại thay cho bà L nên bà T phải trả cho ông H1, bà H2 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đã nhận, bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá đất và tài sản trên đất 186.058.200 đồng, tổng cộng bà T phải thanh toán cho ông H1, bà H2 tổng số tiền 336.058.200 đồng.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/7/2013 giữa bà Lê Thị Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L với ông Lê Đình H1 là có hiệu lực. Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L ký ngày 22/03/2018 tại Văn phòng Công chứng F (số công chứng 729) và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM728187 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS05802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2018 cho bà Lê Thị Hoàng T đối với diện tích đất 975,2m² thuộc thửa 447, tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương vì phần đất này bà L đã chuyển nhượng cho ông H1 trước nhưng bà L lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà T.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Lê Đình H1 theo giấy bán đất ngày 26/7/2013 là vô hiệu; 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 xác lập do đó bà L được thực hiện các quyền nghĩa vụ đối với diện tích đất 975,2m² thuộc thửa 447, tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/03/2018 tại Văn phòng Công chứng F bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng 729, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD) đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH004739, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS01101 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/3/2017 cho bà Nguyễn Thị Ngọc L diện tích đất 2.188,8m² thuộc thửa 447 tờ bản đồ 16 đất tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có đầy đủ các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số công chứng 729, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD) ký ngày 22/03/2018 tại Văn phòng Công chứng F giữa bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L nêu trên thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS05802 ngày 28/6/2018 cho bà Lê Thị Hoàng T là đúng theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 15 Quyết định 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận được cấp theo trích lục Bản đồ địa chính ngày 22/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng có biên bản về việc khảo sát hiện

trạng ngày 22/12/2017 có xác nhận của UBND xã F là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng F là phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương là phù hợp quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án, các thủ tục tố tụng, quá trình tiến hành tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa là phù hợp quy định của pháp luật.

[6] Chi phí tố tụng giải quyết vụ án:

[6.1] Chi phí đo đạc đất và tài sản tranh chấp là 1.078.477 đồng (một triệu không trăm bảy mươi tám ngàn bốn trăm bảy mươi bảy đồng), bà T và ông H1 mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí với số tiền là 539.238,5 đồng (năm trăm ba mươi chín ngàn hai trăm ba mươi tám phẩy năm đồng). Do bà T đã tạm ứng toàn bộ nên ông H1 phải nộp 539.238,5 đồng (năm trăm ba mươi chín ngàn hai trăm ba mươi tám phẩy năm đồng) hoàn trả lại cho bà T.

[6.2] Chi phí định giá đất và tài sản tranh chấp là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng), bà T và ông H1 mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí với số tiền là 350.000 đồng (ba trăm năm mươi nghìn đồng). Do bà T đã tạm ứng toàn bộ nên ông H1 phải nộp số tiền là 350.000 đồng (ba trăm năm mươi nghìn đồng) hoàn trả lại cho bà T.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền bồi thường thiệt hại. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu và án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 71, 92, 147, 165, 228, 244, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 122, 124, 134, 137, 689, 691, 698 Bộ luật dân sự 2005;

Điều 117, 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hoàng T đối với bị đơn ông Lê Đình H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Lê Đình H1 theo giấy bán đất ngày 26/7/2013 là vô hiệu

- Buộc bà Lê Thị Hoàng T có trách nhiệm trả cho ông Lê Đình H1, bà Lê Thị H2 số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 150.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 186.058.200 đồng, tổng cộng là 336.058.200 đồng (ba trăm ba mươi sáu triệu không trăm năm mươi tám ngàn hai trăm đồng).

- Ông Lê Đình H1, bà Lê Thị H2 có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất diện tích là 2.427,3m² thuộc thửa 447 và 505, tờ bản đồ 16 đất tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản trên đất cho bà Lê Thị Hoàng T (có trích đo vị trí đất kèm theo).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Đình H1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Lê Đình H1 theo giấy bán đất ngày 26/7/2013 là có hiệu lực.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Đình H1 về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L ký ngày 22/03/2018 tại Văn phòng Công chứng F (số công chứng 729) và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM728187 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CS05802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2018 cho bà Lê Thị Hoàng T đối với diện tích đất 975,2m² thuộc thửa 447, tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc tại ấp E, xã F, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc đất và tài sản tranh chấp là 1.078.477 đồng (một triệu không trăm bảy mươi tám ngàn bốn trăm bảy mươi bảy đồng), bà T và ông H1 mỗi bên chịu ½ chi phí với số tiền là 539.238,5 đồng (năm trăm ba mươi chín ngàn hai trăm ba mươi tám phẩy năm đồng). Do bà T đã tạm ứng toàn bộ nên

ông H1 phải nộp 539.238,5 đồng (năm trăm ba mươi chín ngàn hai trăm ba mươi tám phẩy năm đồng) hoàn trả lại cho bà T.

- Chi phí định giá đất và tài sản tranh chấp là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng), bà T và ông H1 mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí với số tiền là 350.000 đồng (ba trăm năm mươi nghìn đồng). Do bà T đã tạm ứng toàn bộ nên ông H1 phải nộp số tiền là 350.000 đồng (ba trăm năm mươi nghìn đồng) hoàn trả lại cho bà T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà T phải chịu 4.651.455 đồng (bốn triệu sáu trăm năm mươi một ngàn bốn trăm năm mươi năm đồng) án phí sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) bà T đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0031583 ngày 04/6/2019 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) bà T đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0032794 ngày 18/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà T còn phải nộp 4.051.455 đồng (bốn triệu không trăm năm mươi một ngàn bốn trăm năm mươi năm đồng).

- Bị đơn ông H1 phải chịu 1.200.000 (một triệu hai trăm ngàn đồng) tiền án phí sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) ông H1 đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0031806 ngày 30/7/2019 và 600.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) ông H1 đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0032380 ngày 09/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông H1 còn phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng)

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Lê Thị H2 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, Văn phòng Công chứng F vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án 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 được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; 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 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 Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHADS huyện D;
- Các đương sự;

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

- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Trần Hải Nam