TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH TRÌ THÀNH PHỐ HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **112/**2023/DS-ST
Ngày: 13/9/2023
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 HUYỆN THANH TRÌ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thắng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Đức Thành
2. Ông Trần Văn Vinh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Mai Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì tham gia phiên tòa: Bà Chu Thị Hồng Nhung - Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/TLST-DS ngày 03/11/2022 về việc "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2023/QĐXXST-DS ngày 21/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2023/QĐST-DS ngày 07/9/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Dương Văn B, sinh năm 1986 (có mặt)

HKTT: thôn L, xã Đ, huyện V, tỉnh Hưng Yên

Trú tại: số 74 xóm C, thôn C, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội

Đại diện ủy quyền: Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn B

Địa chỉ: Tầng 2, số 31, ngõ 1, phố N, phường N, quận T, Hà Nội

(Hợp đồng ủy quyền số 26/2022/HĐUQ ngày 03/6/2022)

Người đại điện theo ủy quyền: ông Phùng Nguyễn H, sinh năm 1983; bà Lê Thị D1, sinh năm 1996 (Quyết định số 02/2022/QĐ-GĐ ngày 03/6/2022 của Giám đốc Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn B) (ông H có mặt)

Bị đơn: Bà Phạm Thị Tuyết S, sinh năm 1970 (có mặt)

Trú tại: số 3 đường P, thị trấn V, huyện T, thành phố Hà Nội

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Bùi Thị Bích T1, sinh năm 1988 (vợ anh B) (xin vắng mặt)

Trú tại: số 74 xóm C, thôn C, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội

2. Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1964 (chồng bà S) (vắng mặt)

3. Anh Nguyễn Đức T2 (con trai bà S) (xin vắng mặt)

Cùng trú tại: số 3 đường P, thị trấn V, huyện T, thành phố Hà Nội

4. Ông Nguyễn Việt D2, sinh năm 1964 (xin vắng mặt)

5. Bà Hoàng Thị Y, sinh năm 1972 (xin vắng mặt)

Cùng trú tại: Số 114, Khu G, thị trấn V, huyện T, Hà Nội

6. Ông Nguyễn Quốc T3, sinh năm 1968 (xin vắng mặt)

Trú tại: Số 36, đường T, thị trấn V, huyện T, Hà Nội

7. Công ty cổ phần X (xin vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Minh N, Tổng Giám đốc

Trụ sở: Tổ 17, ngõ 2, khu G, đường P, thị trấn V, huyện T, Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 08/10/2016, anh B và bà S đã ký Hợp đồng mua bán nhà viết tay để nhận chuyển nhượng 100m2 đất cùng ngôi nhà cấp 4 trên đất, nằm trong thửa đất 340m2 tại địa chỉ ngõ 2 đường P, thị trấn V, huyện T của bà Phạm Thị Tuyết S. Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Hợp đồng chỉ được lập thành 1 bản, do anh B giữ. Khi ký hợp đồng, anh B đã được xem Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 340m2 đề ngày 08/8/1992 mang tên Nguyễn Quốc C. Anh B biết trong văn bản này có ghi "không được mua bán và chuyển nhượng đất", nhưng do có quan hệ họ hàng, bà S đang cần tiền trả nợ, thửa đất có nguồn gốc của các cụ nên trước sau gì cũng để lại cho con cháu. Vì vậy, anh B vẫn đồng ý mua thửa đất trên. Do thời điểm này, toàn bộ thửa đất của bà S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên đã thoả thuận ký kết Hợp đồng mua bán viết tay trước, sau khi bà Sinh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và làm thủ tục đăng ký biến động sang tên cho anh B. Sau khi ký hợp đồng khoảng nửa tháng, gia đình bà S vẫn chưa được cấp sổ đỏ, nên hai bên gia đình đã gặp nhau và anh T2 có ghi thêm nội dung trong hợp đồng là: nếu gia

đình ông C, bà S không thực hiện được hợp đồng mua bán trên thì sẽ trả lại số tiền anh B toàn bộ tiền gốc và trả thêm 30.000.000 đồng. Anh B hiểu số tiền 30.000.000 đồng này là tiền bồi thường thiệt hại cho anh B. Tại buổi hòa giải sau, anh B sẽ xuất trình bản gốc của hợp đồng, có nội dung thỏa thuận như trên.

Anh B đã thanh toán cho bà S số tiền là 600.000.000 đồng, thanh toán làm nhiều đợt, anh B không nhớ cụ thể. Số tiền 700.000.000 đồng còn lại sẽ được thanh toán sau khi bà S thực hiện đăng ký biến động sang tên quyền sở hữu, sử dụng phần diện tích 100m2 và ngôi nhà cấp 4 trên đất cho anh B. Anh B đã được gia đình bà S bàn giao thửa đất, có xác định ranh giới, mốc giới. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất anh B đã tiến hành lợp lại tôn cho toàn bộ ngôi nhà trên đất, bắn vách tôn, ngăn phòng. Sự việc này được bà S biết nhưng không ai có ý kiến phản đối gì.

Khoảng tháng 5/2019, gia đình bà S đã được UBND huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất trên. Nhưng anh B được biết, phần diện tích gia đình bà S được cấp sổ không đủ 340m2, cụ thể được cấp bao nhiêu mét vuông thì anh B không rõ. Nguyên nhân là do các hộ gia đình xung quanh đã xây lấn sang, nhưng anh B được biết, phần diện tích đất 100m2 của anh vẫn giữ nguyên. Tuy nhiên, bà S đã không thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên phần diện tích 100m2 cho anh B.

Nay anh B khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân huyện Thanh Trì: Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/10/2016; buộc bà Phạm Thị Tuyết S tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng sở hữu, sử dụng đối với nhà, đất nằm trên phần diện tích đất 100m2 theo như hai bên đã thoả thuận trong Hợp đồng mua bán nhà.

Anh B xác định phần diện tích 100m2 đất anh đã mua tại vị trí có nhà tôn theo như buổi xem xét, thẩm định tại chỗ. Nay bà S đã được cấp sổ đỏ tại vị trí khác và diện tích chỉ có 60m2 thì anh B vẫn yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 60m2, số tiền sẽ giảm trừ tương ứng với diện tích đất bị giảm. Anh không có tranh chấp và không có yêu cầu gì về việc hộ liền kề lấn chiếm đất. Trong trường hợp hợp đồng vô hiệu, anh B đề nghị bà S trả lại 600.000.000 đồng tiền gốc và 1.000.000.000 đồng tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm mua đất và thời điểm hiện nay theo kết quả định giá là 30.000.000 đồng/m2.

** Bị đơn là bà Phạm Thị Tuyết S trình bày:*

Bà S và chồng là ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1966 có 01 thửa đất diện tích 340m2 tại số 3, đường P, thị trấn V, huyện T, Hà Nội. Nguồn gốc thửa đất là của cụ Nguyễn Đức T4 và cụ Đoàn Thị T5 (bố mẹ đẻ của ông C) đưa tiền cho vợ chồng bà để mua thửa đất trên của ông Phạm Văn A; trú tại: Khu G, thị trấn V, huyện T, Hà Nội. Sau khi mua đất, ông C đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất ngày 08/8/1992. Quá trình sử dụng, vợ chồng bà đã dựng 01 lều gạch để nuôi gà.

Năm 2016, do cần tiền, vợ chồng bà đã bán 100m2 thuộc thửa đất trên cho vợ chồng cháu ruột của ông C là chị T1 và anh Dương Văn B với giá 1.300.000.000 đồng. Khi đó, ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất có ghi "không được mua bán và chuyển nhượng đất", nhưng do cần tiền nên gia đình bà vẫn bán. Gia đình bà đã đưa cho anh B xem bản Giấy đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Anh B vẫn đồng ý mua đất. Việc mua bán giữa các bên được lập thành văn bản viết tay là Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/10/2016 và chỉ lập 01 bản, chỉ ký 01 lần. Trong hợp đồng có quy định trường hợp gia đình bà không bán đất nữa thì sẽ bồi thường thiệt hại cho anh B 30.000.000 đồng. Thời điểm ký hợp đồng, do ông C thường xuyên vắng nhà, nên đã ủy quyền lại bằng miệng cho bà và con trai là anh T2 để bán phần đất trên. Ông C có biết và đồng ý với việc mua bán đất. Ngoài ra, bà T6 cũng làm chứng việc mua bán giữa hai bên.

Sau khi ký hợp đồng mua bán, anh B đã trả cho gia đình bà tổng số tiền 600.000.000 đồng, trả thành nhiều lần, bà không nhớ cụ thể.

Khoảng năm 2017, sau khi anh B trả 600.000.000 đồng, gia đình bà đã chỉ cho anh B ranh giới phần diện tích 100m2 đất nêu trên, nhưng sau đó, anh B không quản lý, sử dụng phần đất này, cũng không làm gì trên đất, không xây dựng công trình hay trồng cây cối gì.

Các bên đã thỏa thuận sau khi gia đình bà được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh B có trách nhiệm trả nốt 700.000.000 đồng.

Khoảng năm 2020-2021, ông C đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 191m2. Diện tích đất bị giảm so với năm 2016, do các nhà xung quanh đã xây dựng ổn định, gia đình bà cũng chấp nhận việc giảm diện tích đất và không có ý kiến gì. Khi đó, vợ chồng bà yêu cầu anh B trả nốt 700.000.000 đồng nhưng anh B không trả, cũng không nói gì là còn mua đất nữa

hay không. Anh B cũng biết hiện trạng đất đã thay đổi do bị các hộ gia đình lấn chiếm nhưng cũng không có ý kiến gì.

Do tiền mua đất là của cụ T4, cụ T5 nên các cụ yêu cầu vợ chồng bà phải chia cho 2 anh em trai là ông C, ông Nguyễn Quốc T3, sinh năm 1968; trú tại: đường T, thị trấn V, huyện T, Hà Nội và ông Nguyễn Việt D2, sinh năm 1964; trú tại: Khu G, thị trấn V, huyện T, Hà Nội. Năm 2019, vợ chồng bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 31, tờ bản đồ 47, diện tích 191,5m2 sử dụng riêng và 18m2 ngõ đi chung với thửa đất số 30, tờ bản đồ 47 tại thị trấn V, huyện T, Hà Nội cho ông D2. Đây là tài sản riêng của ông D2, không phải là tài sản chung vợ chồng. Ông D2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Năm 2021, ông D2 và ông T3 đã thỏa thuận đồng sử dụng thửa đất trên. Năm 2022, ông D2, ông T3 tặng cho một phần quyền sử dụng đất cho ông C, cụ thể là 64,9m2 (sử dụng chung 18m2 và 16,7m2 ngõ đi chung), phần còn lại, ông D2 và ông T3 vẫn quản lý, sử dụng. Đến tháng 10/2022 thì ông C, ông T3 và ông D2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được chia, mỗi thửa đất có diện tích 60m2 và 11m2 ngõ đi chung. Phần diện tích đất anh B mua của vợ chồng bà năm 2016 nay là phần diện tích đất đã được cấp sổ đỏ cho ông C, nhưng chỉ còn 60m2, do gia đình bà đang quản lý, sử dụng. Còn thiếu 40m2 do hộ liền kề lấn chiếm nhưng gia đình bà không có ý kiến gì và không tranh chấp gì. Hiện phần đất của gia đình bà và ông D2, ông T3 đều đang cho Công ty nhôm kính thuê làm xưởng. Về phần nhà tôn đang cho công nhân của Công ty ở, bà S không biết nhà này do ai xây dựng.

Bà đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, bà đồng ý trả lại anh B 600.000.000 đồng và tiền bồi thường là 30.000.000 đồng theo hợp đồng.

** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức T2 trình bày:*

Anh T2 xác nhận toàn bộ lời trình bày của bà S về nguồn gốc đất, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất và việc mua bán 100m2 đất với anh B là đúng sự thật. Anh T2 là người lập Hợp đồng mua bán nhà ngày 08/10/2016. Về phần nhà tôn trên phần đất của ông D2 hiện nay thì anh T2 không rõ do ai xây dựng. Nay anh B khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì quan điểm của anh T2 là gia đình anh đồng ý trả lại anh B 600.000.000 đồng và tiền đền bù là 30.000.000 đồng theo hợp đồng.

Do bận công việc, anh T2 xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, các buổi hòa giải, họp chứng cứ, các phiên tòa xét xử vụ án. Mọi văn bản, tài liệu, đề nghị giao cho mẹ anh T2 là bà S nhận thay anh T2.

** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Bích T1 trình bày:*

Mẹ đẻ chị T1 là em gái của ông C. Vợ chồng chị T1, anh B được biết ông C, bà S có 01 thửa đất trong ngõ 2, đường P, thị trấn V, huyện T, Hà Nội. Ngày 08/10/2016, vợ chồng chị và ông C, bà S đã lập Hợp đồng mua bán nhà với nội dung là mua của ông C 100m2 đất với giá 1.300.000.000 đồng. Việc mua bán đất cụ thể đều do anh B đứng ra thực hiện nên chị không rõ quá trình thực hiện hợp đồng như thế nào. Nhưng chị được biết, vợ chồng chị đã thanh toán cho ông C, bà S số tiền 600.000.000 đồng, thanh toán thành nhiều lần. Từ khi mua đất đến nay, vợ chồng chị chưa từng sinh sống tại thửa đất này, nhưng đã cải tạo lợp mái tôn và phân vách ngăn thành 5 phòng vào năm 2017. Từ đó đến nay, chị T1 cũng không qua lại mảnh đất này nên hiện giờ chị không rõ hiện trạng thửa đất và chỉ biết vị trí tương đối, còn kích thước của thửa đất từ đâu đến đâu thì chị không rõ. Chị T1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh B, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị và vợ chồng ông C, bà S.

Do bận công việc, chị T1 xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án. Mọi văn bản, tài liệu đề nghị Tòa án giao cho anh B nhận thay. Quan điểm của anh B cũng là quan điểm của chị.

** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Việt D2, bà Hoàng Thị Y, ông Nguyễn Quốc T3 trình bày:*

Ông D2 là anh trai ông Nguyễn Quốc C và ông Nguyễn Quốc T3. Năm 2019, vợ chồng ông C, bà S đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 31, tờ bản đồ 47, diện tích 191,5m2 sử dụng riêng và 18m2 ngõ đi chung với thửa đất số 30, tờ bản đồ 47 tại thị trấn V, huyện T, Hà Nội cho ông D2. Đây là tài sản riêng của ông D2, không phải là tài sản chung vợ chồng. Ông D2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Năm 2021, ông D2 và ông T3 đã thỏa thuận đồng sử dụng thửa đất trên.

Năm 2022, ông D2, ông T3 tặng cho một phần quyền sử dụng đất cho ông C, cụ thể là 64,9m2 (sử dụng chung 18m2 và 16,7m2 ngõ đi chung), phần còn lại, ông D2 và ông T3 vẫn quản lý, sử dụng. Phần tặng cho ông C thuộc một phần xưởng nhôm kính hiện nay, hiện đang cho công ty nhôm kính thuê làm nhà xưởng. Còn phần đất của ông D2, ông T3 cũng đang cho công ty nhôm kính

thuê, hiện là phần bếp và nhà trọ tôn của công nhân công ty nhôm kính. Phần nhà tôn là do vợ chồng ông D2, bà Y xây dựng từ lâu nên không nhớ cụ thể và không có tài liệu gì chứng minh.

Năm 2023, ông D2 cho Công ty X thuê, sau khi thuê, Công ty đã sửa chữa, tôn tạo lại phần nhà tôn và bếp thành hiện trạng như hiện nay. Việc cho thuê có lập hợp đồng thuê, ông T3 biết và đồng ý với việc cho thuê.

Khoảng năm 2015, ông bà được biết bà S, ông C đã bán 100m2 đất cho anh Dương Văn B. Phần diện tích đất bán cho anh B thuộc thửa đất của ông C, bà S hiện nay, không thuộc thửa đất của ông D2, ông T3.

Nay ông B khởi kiện, ông bà đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết vụ án.

Do bận công việc, ông bà xin vắng mặt trong quá trình Tòa án hòa giải, họp chứng cứ, đối chất, các buổi làm việc và các phiên tòa xét xử vụ án tại Tòa án các cấp. Mọi văn bản, tài liệu đề nghị Tòa án giao cho bà S nhận thay.

** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần X trình bày:*

Công ty cổ phần X và ông Nguyễn Việt D2 đã ký hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2023 để thuê của ông D2 127,7m2 đất tại khu G, thị trấn V, huyện T, Hà Nội. Khi thuê đất, Công ty X đã tìm hiểu và xác nhận ông D2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Khi thuê đất, trên đất có 01 phần nhà tạm và 01 phần khung nhà tôn. Sau khi thuê, Công ty đã cải tạo lại: đổ đất, tôn nền, dựng lại nhà tôn thành phòng cho công nhân ở như hiện nay.

Công ty không liên quan gì đến việc khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà S nên công ty từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quốc C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt và không có lời khai.*

Tại phiên tòa:

- Các đương sự giữ nguyên quan điểm như đã trình bày. Bà S xác nhận chữ ký của bà và ông C, anh T2 trong văn bản hợp đồng mua bán nhà ngày 08/10/2016.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trì có quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự. Các đương sự chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2016 giữa anh B và ông C, bà S: Về hình thức: Hợp đồng do các bên viết tay, không được công chứng, chứng thực. Về đối tượng của hợp đồng: Thời điểm các bên chuyển nhượng đất, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà S. Về quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi nhận chuyển nhượng 100m2 với giá 1.300.000.000 đồng, anh B mới trả cho ông C, bà S 600.000.000 đồng. Sau đó, anh B không quản lý, sử dụng thửa đất. Hiện nay, thửa đất này đã có nhiều biến động, không thể xác định được chính xác vị trí, diện tích đất đã chuyển nhượng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2016 giữa anh B và ông C, bà S vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: anh B và ông C, bà S đều biết thửa đất không được chuyển nhượng nhưng vẫn thực hiện chuyển nhượng. Do đó, xác định các bên có lỗi ngang nhau, mỗi bên có lỗi 50% dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Ông C, bà S phải trả lại anh B số tiền 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho anh B tương ứng với phần lỗi và tính theo tỷ lệ số tiền anh B đã trả cho ông bà.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, các chứng cứ và tài liệu do các đương sự xuất trình, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật: Anh Dương Văn B khởi kiện bà Phạm Thị Tuyết S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2016 giữa anh B và ông C, bà S. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật giải quyết vụ án là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn là bà S hiện trú tại: Khu G, thị trấn V, huyện T, Hà Nội thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.3. Về việc tham gia tố tụng của các đương sự:

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức T2, chị Bùi Thị Bích T1, ông Nguyễn Việt D2, ông Nguyễn Quốc T3, bà Hoàng Thị Y, Công ty cổ phần X đã có lời khai và có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Quốc C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] Nội dung vụ án:

2.1. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2016:

Về hình thức của hợp đồng: Anh B, chị T1 và ông C, bà S có quan hệ họ hàng nên được biết ông C, bà S có 01 thửa đất tại khu G, thị trấn V, huyện T, Hà Nội và đang cần tiền nên có nhu cầu chuyển nhượng đất. Ngày 08/10/2016, anh B, chị T và ông C, bà S đã lập "Hợp đồng mua bán nhà" do anh Nguyễn Đức T2 là con trai ông C viết tay, với nội dung: ông C ủy quyền cho anh T2 chuyển nhượng cho anh B căn nhà cấp 4 nằm trên thửa đất với diện tích khoảng 100m2 thuộc thửa đất 340m2 đứng tên Nguyễn Quốc C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 08/8/1992 với giá 1.300.000.000 đồng. Ký tên trong hợp đồng gồm có anh T2, bà S, anh B và người làm chứng là bà Nguyễn Bích T6 (em gái ông C và là mẹ vợ anh B). Cuối hợp đồng có nội dung: ngày 18/4/2017, ông C viết và ký xác nhận đã nhận của anh B số tiền mua nhà là 600.000.000 đồng. Như vậy, mặc dù ông C không ký tên trong hợp đồng nhưng biết và đồng ý với việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng nêu trên. Do đó, xác định đây là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là ông C, bà S, bên mua là anh B, chị T1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được công chứng, chứng thực nhưng đang được thực hiện nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh B đã thanh toán cho gia đình ông C, bà S nhiều lần với tổng số tiền đã thanh toán là 600.000.000 đồng. Gia đình bà S đã chỉ cho anh B ranh giới phần diện tích 100m2 đất đã bán cho anh B nhưng sau đó, anh B, chị T1 không quản lý, sử dụng thửa đất này cũng không sinh sống tại đây.

Như vậy, Hợp đồng mua bán viết tay ngày 08/10/2016 giữa ông C, bà S và anh B, chị T1 không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Sau khi mua đất với giá 1.300.000.000 đồng, anh B đã thanh toán cho ông C, bà S 600.000.000 đồng là

chưa đủ 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch để được công nhận hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về đối tượng của hợp đồng: Ngày 08/8/1992, ông Nguyễn Quốc C đã được UBND huyện Thanh Trì cấp "Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất" đối với 340m2 đất thuộc thửa số 25, tờ bản đồ 10 tại khu G, thị trấn V, huyện T, Hà Nội. Văn bản này đã xác định nguồn gốc đất là chú ruột ông C cho, thửa đất đang chờ Hội đồng ruộng đất xét cấp Giấy chứng nhận; không được mua bán và chuyển nhượng đất khi hội đồng quản lý ruộng đất chưa xét. Căn cứ lời khai của các đương sự và cung cấp của chính quyền địa phương, xác định phần diện tích 100m2 đất các bên đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ 10, diện tích 340m2 (hệ bản đồ năm 1986), tương ứng với thửa đất số 31, tờ bản đồ 47, diện tích 341,2m2 (hệ bản đồ năm 1994) tại thị trấn V, huyện T, Hà Nội. Sau khi các bên giao dịch chuyển nhượng đất, thửa đất đã có nhiều biến động, cụ thể:

Năm 2019, ông C, bà S đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ 47, hiện trạng thửa đất chỉ còn 191,5m2. Nguyên nhân theo bà S trình bày là do các hộ gia đình xung quanh đã xây dựng và sử dụng ổn định. Anh B, bà S xác nhận đều biết về việc các hộ xung quanh lấn đất nhưng không có tranh chấp và không có yêu cầu gì.

Ngày 07/5/2019, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 47, diện tích 191,5m2 đất ở sử dụng riêng, được sử dụng 18m2 ngõ đi chung với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 47 được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 820377 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Quốc C và bà Phạm Thị Tuyết S, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 01687.

Ngày 12/6/2019, ông Nguyễn Quốc C và bà Phạm Thị Tuyết S đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Việt D2 được Văn phòng công chứng M chứng thực tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1319/2019 ngày 10/6/2019. Ngày 19/7/2019, Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 600202 cho ông Nguyễn Việt D2 đối với thửa đất trên.

Ngày 09/11/2021, ông Nguyễn Việt D2 và ông Nguyễn Quốc T3 đã thỏa thuận đồng sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, được Văn phòng công chứng M chứng thực tại Văn bản thỏa thuận đồng sử dụng quyền sử dụng

đất số công chứng 1747 ngày 09/11/2021. Ngày 15/12/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thanh Trì đã xác nhận nội dung đăng ký biến động thỏa thuận đồng sử dụng đất tại thửa đất trên giữa ông Nguyễn Quốc T3 và ông Nguyễn Việt D2 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 600202.

Ngày 19/7/2022, ông Nguyễn Việt D2 và ông Nguyễn Quốc T3 tặng cho ông Nguyễn Quốc C một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, diện tích tặng cho: 64,9m2 (Được sử dụng chung 18m2 và 16,7m2 ngõ đi chung) được Văn phòng công chúng Q chứng thực tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3183/2022/HĐTC ngày 19/7/2022. Ngày 21/10/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 673669 cho ông Nguyễn Quốc C và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 673672 và DH 673673 cho ông Nguyễn Việt D2 và ông Nguyễn Quốc T3.

Ngày 01/01/2023, ông D2, ông C đã cho công ty X thuê lại toàn bộ diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận. Việc thuê nhà giữa ông D2 và Công ty X có lập thành văn bản là hợp đồng thuê nhà, còn việc cho thuê giữa ông C và Công ty chỉ bằng miệng, không có hợp đồng.

Trong hợp đồng mua bán viết tay ngày 08/6/2016, các bên không xác định cụ thể kích thước, tứ cận của phần diện tích 100m2 đất. Anh B, chị T1 trình bày: sau khi mua đất, anh chị đã lợp lại tôn cho ngôi nhà cấp 4 cũ và bắn vách tôn, ngăn phòng, nhưng sau đó, anh chị không quản lý, sử dụng phần đất này. Nay anh B xác định phần diện tích 100m2 đất anh đã mua căn cứ theo vị trí có nhà tôn tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ. Chị T1 cũng chỉ biết vị trí tương đối của thửa đất, còn kích thước thửa đất từ đâu đến đâu thì chị không rõ.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Bích T6 chứng kiến việc mua bán nhà đất giữa các bên nhưng bà T6 cũng không xác định được chính xác vị trí phần diện tích đất anh B đã mua. Người làm chứng là anh Chử Đức L xác nhận khoảng năm 2015-2016, anh B đã thuê anh L làm nhà tôn khoảng 100m2, có vách ngăn ở khu G, thị trấn V, huyện T, Hà Nội, phía bên đường tàu. Vị trí đất cụ thể thì anh không xác định được, nhưng khi anh đến làm thì thửa đất đó là đất hoang, không có công trình, nhà cửa gì. Anh chỉ làm theo anh B chỉ vị trí khi đó. Thời gian đã lâu nên anh không giữ giấy tờ gì. Anh B có xuất trình hóa đơn mua tôn ngày 01/3/2017 có chữ ký "Lợi". Tuy nhiên, lời khai của anh L về hiện trạng

thửa đất khác với hiện trạng thửa đất các bên ghi trong hợp đồng mua bán là có ngôi nhà cấp 4. Như vậy, lời khai của người làm chứng và hóa đơn mua tôn do anh B xuất trình đều không chứng minh được nhà tôn anh B thuê anh L làm chính là nhà tôn hiện tại trên đất.

Bà Y, ông D2, ông T3 xác định phần diện tích đất anh B mua của bà S, ông C thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C. Còn phần nhà tôn xây trên phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D2, ông T3. Nhà tôn này là do vợ chồng bà Y, ông D2 xây dựng từ lâu. Năm 2023, sau khi cho Công ty X thuê, công ty đã sửa chữa, tôn tạo lại phần nhà tôn và bếp thành hiện trạng như hiện nay.

Bên thuê nhà là Công ty X trình bày: khi thuê đất của ông D2, trên đất có 1 phần nhà tạm và một phần khung nhà tôn. Sau khi thuê, công ty đã cải tạo lại thành phòng cho công nhân ở như hiện nay.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2023, nhà tôn hiện đang làm phòng ở cho công nhân của Công ty X. Căn cứ hồ sơ, xác định nhà tôn này thuộc phần diện tích đất 144,6m2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 673672 và DH 673673 cho ông Nguyễn Việt D2 và ông Nguyễn Quốc T3.

Như vậy, anh B xác định phần diện tích đất 100m2 anh đã mua của ông C, bà S năm 2016, nay thuộc một phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D2, ông T3. Còn bà S xác định phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh B năm 2016 nay chỉ còn 60,4m2 đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông C. Phần diện tích đất bị thiếu do các hộ xung quanh lấn thì bà S, anh B đều không có ý kiến gì và không tranh chấp gì. Các bên đều không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình về vị trí 100m2 đất theo hợp đồng mua bán.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2016 giữa ông C, bà S và anh B, chị T1 có đối tượng là phần diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ được cấp "Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất" có ghi rõ "không được phép mua bán, chuyển nhượng". Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều xác nhận biết là thửa đất không được chuyển nhượng nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng. Sau khi thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên không có tài liệu, chứng cứ để xác định được chính xác vị trí, kích thước phần diện tích 100m2 đất đã chuyển nhượng. Căn cứ Điều 117, 123, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều

168 Luật Đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2016 giữa ông C, bà S và anh B, chị T1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2.2. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn là anh B đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2016 giữa ông C, bà S và anh B, chị T1 vô hiệu do lỗi của cả hai bên. Anh B xác nhận, khi mua đất, anh B đã được xem "Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất" ngày 08/8/1992 và biết trong văn bản này có ghi "không được mua bán chuyển nhượng", nhưng do các bên có quan hệ họ hàng, bà S đang cần tiền trả nợ, anh tin tưởng thửa đất này trước sau gì cũng sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh vẫn đồng ý mua đất. Bà S cũng biết việc thửa đất chưa được chuyển nhượng nhưng do cần tiền nên vẫn bán cho anh B. Sau khi anh B mua đất đã không quản lý, sử dụng thửa đất mặc dù đã được gia đình bà S chỉ ranh giới phần đất đã mua. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định anh B, chị T1 và bà S, ông C mỗi bên có lỗi 50% làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

Hợp đồng mua bán ngày 08/10/2016 giữa các bên xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng 100m2 đất thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ 47 (bản đồ đo đạc năm 1994) là 1.300.000.000 đồng, tương đương với 13.000.000 đồng/m2. Các bên đều xác nhận ông C, bà S đã nhận của anh B số tiền 600.000.000 đồng. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, mục 2.4 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, ông C, bà S có trách nhiệm trả lại cho anh B, chị T1 số tiền 600.000.000 đồng.

Trong hợp đồng chuyển nhượng còn quy định trường hợp bên bán vi phạm về việc làm sổ đỏ, giấy tờ trong thời hạn 02 tháng, bên mua vi phạm nghĩa vụ trả tiền thì hợp đồng chấm dứt và bên vi phạm phải bồi thường cho bên còn lại số tiền 30.000.000 đồng. Nhưng trên thực tế, khi hết thời hạn 02 tháng, các bên đều không thực hiện theo quy định về bồi thường, không có ý kiến gì về việc chấm dứt hợp đồng. Quá trình giải quyết tại tòa, bị đơn đồng ý trả lại tiền và bồi thường cho nguyên đơn theo hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý. Do hợp đồng vô hiệu nên điều khoản này cũng không được thực hiện. Căn cứ mục 2.4 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 Hội đồng xét xử xác định thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị, được tính theo tỷ lệ số tiền

anh B đã trả. Tại biên bản định giá tài sản ngày 14/4/2023, hội đồng định giá xác định quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp tại thời điểm hiện nay có giá 30.000.000 đồng/m2, các bên chuyển nhượng 100m2 trị giá 3.000.000.000 đồng. Anh B đã trả 600.000.000 đồng trong tổng số 1.300.000.000 đồng giá trị hợp đồng. Thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu là:

3.000.000.000 x 600.000.000 : 1.300.000.000 – 600.000.000 = 784.615.000 đồng.

Ngoài số tiền 600.000.000 đồng, ông C, bà S còn phải bồi thường cho anh B, chị T1 số tiền tương ứng với mức độ lỗi là:

50% x 784.615.000 đồng = 392.307.000 đồng.

Tổng số tiền ông C, bà S phải trả cho anh B, chị T1 là:

600.000.000 đồng + 392.307.000 đồng = **992.307.000 đồng.**

Do không xác định được chính xác vị trí phần diện tích 100m2 đất anh B đã mua nên Hội đồng xét xử không xem xét bồi thường đối với tài sản trên đất.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà S, ông C phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 36.000.000 đồng + 3% x (992.307.000 đồng – 800.000.000 đồng) = 41.770.000 đồng.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các Điều 117, 123, 129, 131, 407, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;
- Các Điều 26, 35, 39, 171, 188, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dương Văn B đối với bà Phạm Thị Tuyết S.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc C, bà Phạm Thị Tuyết S và anh Dương Văn B, chị Bùi Thị Bích T1 theo "hợp đồng mua bán nhà" ngày 08/10/2016 về việc chuyển nhượng 100m2 đất thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ 47 tại khu G, thị trấn V, huyện T, thành phố Hà Nội vô hiệu.

3. Bà Phạm Thị Tuyết S, ông Nguyễn Quốc C phải thanh toán cho anh Dương Văn B, chị Bùi Thị Bích T1 số tiền 992.307.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành làm đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền chưa thanh toán theo lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, 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 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.

4. Về án phí: Anh Dương Văn B phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 63013 ngày 02/11/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thanh Trì. Anh B đã nộp đủ án phí.

Bà Phạm Thị Tuyết S, ông Nguyễn Quốc C phải nộp 41.770.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

5. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM:

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

NGUYỄN VĂN THẮNG