TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: **59**/2024/DS-ST
Ngày: 11 - 6 - 2024.
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT, TỈNH KIÊN GIANG

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm, gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Dũng

Bà Phạm Hồng Gái

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Mộng Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang: Bà Trần Phương Thuý - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 188/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2024/QĐXXST- DS ngày 02/5/2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 48/2024/QĐST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Chị Văng Thị Lệ T, sinh năm: 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số G đường T, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

**** Bị đơn:*** Ông Lê Thành V, sinh năm: 1967 (có mặt).

Bà Trịnh Thị Tuyết H, sinh năm: 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số E ấp K, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H***: Luật sư Huỳnh Quốc C văn phòng luật sư Trần Minh H1 – Chi nhánh R thuộc Đoàn luật sư tỉnh K (có mặt).

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

1. Anh Lê Xuân P, sinh năm: 2004 (vắng mặt).

Đại chỉ: Số E ấp K, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Phòng giao dịch huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền là ông Trần Văn D1 – Trường phòng giao dịch huyện H (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Bà Văng Thị Lệ T trình bày:

Vào ngày 26/5/2021, ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H có đồng ý bán cho bà miếng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 973443, số thửa 40, 40b và thửa 43, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 22.887 m^2, trong đó đất thổ cư là 300 m^2, 4.750 m^2 đất vườn tạp và 17.837 m^2 cấp ngày 16/9/2003 do ông Lê Thành V đứng tên. Trên phần đất có căn nhà cấp 4, giá bán miếng đất và căn nhà là 2.600.000.000 đồng (2,6 tỷ).

Trong ngày 26/5/2021, bà có đặt cọc cho ông V và bà H số tiền 200.000.000 đồng đến ngày 12/6/2021, ông V và bà H có nhận thêm số tiền cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng ông V, bà H nhận số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) hai bên có làm hợp đồng đặt cọc kèm theo. Sau khi thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông V, bà H có hứa khi nào cắt lúa xong sẽ mời chính quyền địa phương xuống xác nhận ranh đất vì ranh đất chưa thống nhất với hộ giáp ranh phần đất này. Hai bên thống nhất ranh đất xong và ra công chứng hợp đồng mua bán đất thì sẽ giao số tiền còn lại cho ông V, bà H là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Thời điểm nàu ông V, bà H có hứa 15 ngày sẽ chuyển nhượng sang tên nhưng thời gian 01 tháng sau thì bà H vẫn không thực hiện. Khi đó, bà có nói với chị H không bán thì trả tiền cọc và đóng lãi Ngân hàng cho bà để bà mua đất

khác, để kéo dài đất lên giá bà không mua được. Khi đó, chị H có nói hứa bán là bán, không thay đổi và kêu bà chờ đợi chị H làm giáp ranh xong ra công chứng, buộc bà phải chờ đợi. Sau đó, bà có thường xuyên điện thoại cho ông V, bà H để yêu cầu giải quyết ranh đất cũng như yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán thì ông V, bà H lấy lý do dịch covid-19 chính quyền địa phương chưa giải quyết được.

Đến ngày 07/3/2022, ông V, bà H có gọi điện thoại báo cho bà đã giải quyết xong phần ranh đất và hẹn bà ngày 09/3/2022 bà sẽ lại miếng đất để xem lại ranh đất nhưng đến nơi bà điện thoại thì ông V, bà H không bắt máy. Từ đó đến nay bà nhiều lần liên lạc nhưng ông V, bà H cố tình không liên lạc, né tránh và không thực hiện hợp đồng như đã cam kết. Khi đó, bà có đem 500.000.000 đồng đến chợ C1 điện thoại bà H để cùng đến Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H kêu đưa đủ, lúc đó bà hẹn lại thứ 2 bà sẽ đưa đủ tiền cho bà H để ra công chứng luôn nhưng bà H không đồng ý, yêu cầu đưa đủ tiền mua đất, chỉ dặn 200.000.000 đồng, nếu không chịu thì bà H không bán đất nữa.

Đến ngày 14/4/2022, bà làm đơn yêu cầu Tổ hòa giải Ban lãnh đạo ấp K hòa giải nhưng không thành. Ngoài ra, để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng bà đã vay mượn của người quen số tiền 2.200.000.000 đồng để chuẩn bị tiền trả cho ông V, bà H với lãi suất 2%/tháng bằng số tiền 44.000.000 đồng, thời hạn vay 1 năm, tổng số tiền lãi bà phải trả cho người vay là 528.000.000 đồng, đối với số tiền lãi này bà yêu cầu ông V, bà H phải trả cho tôi do cố tình không thực hiện hợp đồng bán đất.

Nay bà làm đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà với ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H, buộc bà H, ông V phải trả số tiền 1.328.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 400.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng, tiền lãi bà phải trả khi vay tiền để mua đất là 528.000.000 đồng, ngoài ra, bà không có yêu cầu gì thêm.

Tại đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 26/6/2023, nguyên đơn chị Văng Thị Lệ T có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn chị Văng Thị Lệ T thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Chị Văng Thị Lệ T yêu cầu ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/5/2021

đối với diện tích đất 22.887 m^2 thửa đất số 40, 40-a, 43, tờ bản đồ số 02 tại ấp K, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V978443 ngày 16/9/2003 do Lê Thành V đứng tên. Bà đồng ý trả cho vợ chồng ông V số tiền chuyển nhượng còn lại là 2.200.000.000 đồng.

Trường hợp, ông V, bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu ông V, bà H phải bồi thường thiệt hại cho bà theo giá thị trường, riêng đối với số tiền phạt cọc và tiền lãi thì bà xin rút lại yêu cầu này.

2. Ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H thống nhất trình bày:

Ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H thống nhất trình bày: Gia đình ông bà có miếng đất ruộng diện tích 22.837 m^2 vì thiếu nợ Ngân hàng không có khả năng trả nên đã bán. Ngày 26/5/2021, bà Văng Thị Lệ T đồng ý mua với giá 2.600.000.000 đồng, chị T đưa tiền cọc 200.000.000 đồng đến ngày 12/6/2021 chị T đưa thêm số tiền 200.000.000 đồng nhưng do dịch bệnh Chỉ thị 16 nên hai bên không tiếp tục thực hiện đến tháng 01/2022 hoạt động lại việc cấm ranh giữa ông bà và ông L đã xong thì bà báo cho chú H2 (em bà T) biết là đến khi thu hoạch lúa sẽ giao đất cho bà T, chờ đợi đến giao đất thì bà T có nói với bà nếu có ai mua thì bán đi và trả tiền cọc lại và lãi nhà nước, và một thời gian nữa chị T điện thoại nói lấy nhà lại để ở, ông bà nói bán là bán hết, để nhà lại là để hết.

Đến ngày 07/3/2022, việc để xong thì ông bà gọi điện báo cho chị T biết để đưa tiền rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi công chứng và sang tên, chị nói là chị T tính lại đến ngày 17/3/2022 chị T gọi điện thoại nói là sẽ đưa thêm số tiền 500.000.000 đồng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông bà đã nợ Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng nhưng chưa tính lãi, ông bà nói với chú H2 nếu chị T đưa 1 tỷ thì ông bà mới xoay sở lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra được nhưng đến ngày 30/3/2022, ông bà được Ban lãnh đạo ấp mời hòa giải và chị T đòi số tiền 1.328.000.000 đồng thì ông bà không đồng ý, ông bà đồng ý trả lại số tiền 400.000.000 đồng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

1. Anh Lê Xuân P trình bày: Anh không đồng ý với giao dịch bán đất và nhà ở giữa gia đình anh. Vì hoàn cảnh khó khăn, cha mẹ lớn tuổi không có nghề

nghiệp, anh còn đi học nên cần sự hỗ trợ tài chính của Nhà nước. Mặt khác, hợp đồng viết tay không có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian bán đất không thành nên gia đình anh phải đi mượn tiền bên ngoài và Ngân hàng để bù vào số tiền lãi Ngân hàng và các chi phí khác trong quá trình mua bán nên thiệt hại rất lớn. Do đó, anh đề nghị gia đình anh sẽ hoàn trả tiền nhận cọc, còn các khoản tổn thất như chi phí thì sẽ giải quyết theo quy định pháp luật.

2. Ông Trần Văn D1 đại diện Ngân hàng TMCP S – Phòng G có ý kiến trình bày: Ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H có thực hiện hợp đồng vay số 202025846246 ngày 06/11/2020 và đang thế chấp giấy chứng nhận QSD đất tại ấp K, xã M, huyện H theo giấy chứng nhận QSD đất số V978443, số vào sổ HS001083/QSDĐ/1178 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 16/9/2003, diện tích 22.887 m^2. Giấy nhận nợ số LD2330700571 ký ngày 03/11/2023 với dư nợ hiện tại là 500.000.000 đồng, theo hợp đồng vay thời hạn thanh toán là 03/01/2024. Hợp đồng đã gia hạn và thời hạn thanh toán lãi là 03/11/2024 theo Hợp đồng vay số LD2330700571 với số tiền gốc vay là 500.000.000 đồng.

Trường hợp Toà án đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện thì Ngân hàng yêu cầu không tham gia, do chưa phát sinh nợ quá hạn. Đồng thời, Ngân hàng xin xét xử vắng mặt trong quá trình tố tụng của Toà án cấp sơ thẩm.

**** Tình tiết đương sự đã thống nhất:*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện Hòn Đất và Kết quả của chứng thư định giá số 570/2023/CT-BĐS/MIVC ngày 25/9/2023 của Công ty cổ phần T1 theo Thông báo kết quả định giá số 40/TB-TA ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm:**

- *Nguyên đơn chị Văng Thị Lệ T có ý kiến*: Sau khi chị đã ký hợp đồng mua bán đất với ông V, bà H ngày 26/5/2021 và bà đã đặt cọc cho ông V, bà H số tiền 200.000.000 đồng thì bà mới biết đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau đó, bà tiếp tục đưa thêm cho ông V, bà H số tiền 200.000.000 đồng, tổng cộng bà đưa cho ông V, bà H số tiền 400.000.000 đồng. Số tiền này, bà đưa cho ông V, bà H

nhằm mục đích cấn trừ vào số tiền chuyển nhượng khi hai bên tiến hành việc mua bán đất. Nay bà T yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông V, bà H là vô hiệu. Bà yêu cầu Toà án buộc ông V, bà H phải trả lại cho bà số tiền 400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Riêng đối với các yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu phạt cọc và yêu cầu trả tiền lãi bà xin rút lại các yêu cầu này.

- *Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trịnh Thị Tuyết H có ý kiến:* Đây là hợp đồng đặt cọc, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì nội dung bán đất là hợp đồng đặt cọc nên phải xử lý theo hợp đồng đặt cọc khi hai bên tranh chấp. Tại phiên toà, nguyên đơn không yêu cầu xử lý hợp đồng đặt cọc nhưng bị đơn ông V, bà H đồng ý trả cho nguyên đơn bà T số tiền 400.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

Giả sử đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn ông V, bà H không có lỗi. Vì khi hai bên thoả thuận làm ranh với ông L xong thì ông V, bà H có điện thoại báo cho bà T biết để tiến hành hợp đồng chuyển nhượng theo như giấy mua bán hai bên đã thoả thuận (việc này có ghi âm và luật sư có phát ghi âm này tại phiên toà). Đồng thời, việc thoả thuận mua bán đất hai bên thì bà T biết đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Do đó, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văng Thị Lệ T và ghi nhận sự tự nguyện của ông V, bà H trả lại cho bà T số tiền 400.000.000 đồng.

- *Bị đơn bà Trịnh Thị Tuyết H có ý kiến*: Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà. Đồng thời bà có ý kiến bổ sung, bà T cho rằng bà T không biết việc đất đang thế chấp tại Ngân hàng là không đúng. Vì bà không có tiền trả Ngân hàng khi hợp đồng vay đến hạn nên bà mới bán đất cho bà T và bà có nói cho bà T biết bà bán đất để trả tiền Ngân hàng nên bà T đồng ý mua. Sau khi cắm ranh đất với ông L xong bà có điện thoại báo cho bà T theo đúng thoả thuận giấy mua bán đất và bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, bà đồng ý trả cho bà T số tiền 400.000.000 đồng mà

vợ chồng bà đã nhận của bà T và không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà T.

- *Bị đơn ông Lê Thành V có ý kiến*: Ông thống nhất với ý kiến của bà Trịnh Thị Tuyết H, đồng ý trả bà T số tiền 400.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà T.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang có ý kiến phát biểu:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Việc cấp tống đạt cho người tham gia tố tụng nhìn chung đã thực hiện đúng quy định. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình như cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, chấp hành các văn bản tố tụng của Toà án theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, xét thấy quá trình các bên thực hiện hợp đồng đã không tuân thủ quy định pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, hồ sơ diễn biến tại phiên toà cho thấy có đủ căn cứ để xác định lỗi của bị đơn nhiều hơn, cụ thể bị đơn có lỗi 70%, nguyên đơn lỗi 30% nên bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho phía nguyên đơn tương ứng với phần lỗi với số tiền là 308.311.500 đồng là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 92, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văng Thị Lệ T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Văng Thị Lệ T với bị đơn ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H là vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H trả cho bà Văng Thị Lệ T số tiền 400.000.000 đồng. Buộc ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H phải bồi thường thiệt hại cho bà Văng Thị Lệ T số tiền 308.311.500 đồng. Đình chỉ một

phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văng Thị Lệ T đối với yêu cầu phạt cọc và phạt lãi. Ngoài ra, đề nghị HĐXX tuyên về chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn anh Lê Xuân P vắng mặt lần thứ hai, không có lý do; đồng thời Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh P và Ngân hàng.

[2]. *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Căn cứ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văng Thị Lệ T thì quan hệ pháp luật được xác định là: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do bị đơn ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H có nơi cư trú tại xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

[3]. *Về nội dung:*

[3.1]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự (bà T, ông V và bà H) đều thống nhất thừa nhận: Vào ngày 26/5/2021, các bên có ký giấy tay mua bán đất với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 22.887 m^2, đất tại ấp K, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang với giá thỏa thuận là 2.600.000.000 đồng *(Hai tỷ sáu trăm triệu đồng)*; bà T đặt cọc trước cho ông V, bà H số tiền 200.000.000 đồng; đến ngày 12/6/2021 bà T có đưa thêm cho bà H, ông V số tiền 200.000.000 đồng và ông V, bà H thừa nhận có nhận của bà T hai lần với tổng số tiền là 400.000.000 đồng.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T với ông V, bà H đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, đó là: Người tham gia giao dịch dân sự (bà T, ông V và bà H) đều có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái đạo

đức xã hội, người tham gia giao dịch đều hoàn toàn tự nguyện, theo quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định. Đối chiếu quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Hợp đồng chuyển 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.

Tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, phải có công chứng, chứng thực. Đồng thời, căn cứ Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Cho nên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T với bà H, ông V chưa đúng quy định về hình thức.

Đồng thời, các bên chưa thực hiện việc giao nhận đất với nhau trên thực tế và hiện nay bà H, ông V đang là người trực tiếp sử dụng đất đang tranh chấp.

Xét về nội dung của hợp đồng, tại thời điểm các bên thỏa thuận và lập giấy tay mua bán quyền sử dụng đất đề ngày 26/5/2021 thì đất đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Phòng giao dịch huyện H, hợp đồng này đang có hiệu lực và tại thời điểm Tòa án xét xử thì đã đang thế chấp tại Ngân hàng. Cho nên, nội dung của hợp đồng đã vô hiệu tại thời điểm xác lập giao dịch theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2]. Theo khoản 2 và khoản 4 của Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"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… bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".*

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự bà T với ông V và bà H thống nhất xác định: Bà T đã đưa tiền cọc và đưa thêm cho bà H, ông V hai lần với tổng số tiền 400.000.000 đồng và ông V, bà H thống nhất đã nhận và đồng ý trả số tiền 400.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự, không vi

phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[3.3]. Về giá trị thiệt hại: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện Hòn Đất và Kết quả của chứng thư định giá số 570/2023/CT-BĐS/MIVC ngày 25/9/2023 của Công ty cổ phần T1 theo Thông báo kết quả định giá số 40/TB-TA ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất. Theo đó, kết quả định giá theo chứng thư định giá là 5.464.558.000 đồng. Đối chiếu theo hợp đồng, giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 2.864.558.000 đồng.

[3.4]. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu: Nguyên đơn bà Văng Thị Lệ T và ông Lê Thành V, bà Trịnh Thị Tuyết H đều có lỗi ngang nhau (50/50) dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Vì thời điểm ký kết hợp đồng nguyên đơn cũng như bị đơn biết được việc đất chuyển nhượng đang bị thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý mua và lập hợp đồng mua bán đất ngày 26/5/2021. Điều này phù hợp với lời khai của các đương sự đã thống nhất tại biên bản ghi ý kiến đương sự ngày 10/8/2022 (BL 57) và biên bản không tiến hành hoà giải được ngày 20/2/2024 (BL 132) của Toà án nhân dân huyện Hòn Đất. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà hai bên xác lập cũng không tuân thủ về hình thức và các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Do đó, bà T với ông V và bà H phải chịu thiệt hại tương đương với phần lỗi của mình, cụ thể: bà T phải chịu lỗi 50% với số tiền thiệt hại tương đương là 1.432.279.000 đồng và ông V và bà H phải chịu lỗi 50% tương đương với số tiền thiệt hại là 1.432.279.000 đồng.

Do bà T đã thanh toán cho ông V, bà H số tiền 400.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 26/5/2021 với giá thỏa thuận là 2.600.000.000 đồng, tương đương tỷ lệ thanh toán là 15,4% nên ông V, bà H phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền tương đương với tỷ lệ mà bà T đã thanh toán cho ông V và bà H, cụ thể số tiền là: 1.432.279.000 đồng x 15,4% = 220.571.000 đồng.

[4]. *Về chi phí tố tụng*: Căn cứ Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 25.906.000 đồng, bà T đã nộp toàn bộ số tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của bà

T được chấp nhận nên bà T không phải chịu nên buộc ông V, bà H phải trả lại cho cho bà T số tiền là 25.906.000 đồng.

[5]. *Về án phí*: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất; chấp nhận một phần ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trịnh Thị Tuyết H; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văng Thị Lệ T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 37, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 95, 166, 167, 168, 170, 179 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các điều 117, 122, 357, 468, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 27, 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Văng Thị Lệ T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bị đơn ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/5/2021 giữa nguyên đơn bà Văng Thị Lệ T với ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H là vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Văng Thị Lệ T về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H phải tiếp tục thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu phạt cọc và tiền lãi.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H trả lại số tiền 400.000.000đ *(bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng)* cho bà Văng Thị Lệ T.

5. Buộc vợ chồng ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H phải bồi thường thiệt hại cho bà Văng Thị Lệ T với số tiền là 220.571.000 đồng.

Tổng cộng: Ông V, bà H phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Văng Thị Lệ T với số tiền là 620.571.000 đồng *(Bằng chữ: Sáu trăm hai mươi triệu, năm trăm bảy mươi mốt nghìn đồng).*

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không trả hoặc trả không đủ số tiền nêu trên, thì người bị thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 25.906.000 đồng, bà T đã nộp toàn bộ số tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên bà T không phải chịu nên buộc ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H phải trả lại cho cho bà T số tiền là 25.906.000 đồng *(bằng chứ: Hai mươi lăm triệu, chín trăm lẽ sáu nghìn đồng).*

6. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Bà Văng Thị Lệ T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Văng Thị Lệ T số tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007916 ngày 20/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang và số tiền tạm ứng án phí là 25.920.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008018 ngày 15/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất.

- Buộc ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 28.823.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi tám triệu, tám trăm hai mươi ba nghìn đồng).*

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự bà Văng Thị Lệ T, ông Lê Thành V và bà Trịnh Thị Tuyết H có mặt tại phiên toà nên được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, riêng Ngân hàng và anh Lê Xuân P vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết.

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, 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 KG.
- VKS huyện;
- Cục T.H.A DS huyện;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Tú Quỳnh