TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẤT ĐỎ** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **23**/2019/DS-ST Ngày: 27-11-2019 V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Duy Đạt

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hà

Bà Huỳnh Thị Thuận

-Thư ký phiên toà: Bà Châu Nguyễn Xuân Thu -Thư ký TAND huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Các ngày 23, 29 tháng 10 và ngày 27 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 66/2019/TLST-DS ngày 08/7/2019 về tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2019/QĐXXST-DS ngày 19/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2019/QĐST-DS ngày 07/10/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 27/2019/QĐST-DS ngày 29/10/2019, giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn***:** Bà M Thị A, sinh năm 1976; địa chỉ: KP 2, phường 2, TP. 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(có mặt)

-Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc H là luật sư thuộc Văn phòng luật sư Huỳnh Ngọc H-Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

2.*Bị đơn***:** Ông Hồ Văn Thi B, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp 3, xã 3, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

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

3.1.Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1971; địa chỉ: khu phố 2, phường 2,

thành phố 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (có mặt)

3.2.Bà Lê Thị M, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp 3, xã 3, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

3.3.Bà Hồ Thị Bích H, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp 3, xã 3, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (có mặt)

3.4.Bà Đỗ Thị Phương Th, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp 3, xã 3, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết tại tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/5/2014 bà M Thị A và ông Nguyễn Minh C có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn Thi B diện tích đất 156m^2 (ngang 6m, dài 26m), thửa đất số 800, tờ bản đồ số 28 xã Láng Dài, theo GCNQSD đất AM 159471 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 29/5/2008, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý trang tư cho ông B ngày 30/6/2016; giá nhận chuyển nhượng là 36.000.000 đồng nhưng bớt 1.000.000 đồng, còn lại 35.000.000 đồng và hai bên đã bàn giao đủ tiền và đất cho nhau.

Sau khi chuyển nhượng ông B đã đo đất, đóng cọc và bàn giao đất cho bà A và ông C quản lý. Do điều kiện ở xa nên bà A và ông C nhận đất nhưng không canh tác gì trên đất mà để đất trống.

Khi chuyển nhượng ông B nói giấy đỏ đang thế chấp ngân hàng, khi nào lấy về sẽ tách thửa sang tên cho bà A và ông C.

Tuy nhiên đến nay đã nhiều lần bà A và ông C yêu cầu nhưng ông B không tách thửa, công chứng hợp đồng cho bà A và ông C.

Tháng 4/2019 bà A và ông C tới thăm đất thì phát hiện ông B đã xây nhà cấp 4 trên phần đất đã chuyển nhượng cho bà A và ông C.

Nay bà A yêu cầu Tòa án:

Buộc ông Hồ Văn Thi B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2014, giao cho bà A và ông C diện tích đất 156m^2 (ngang 6m, dài 26m), thửa đất số 800, tờ bản đồ số 28 xã Láng Dài, đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số AM 159471 ngày 29/5/2008, được Chi nhánh VPĐKQSD đất chỉnh lý trang tư ngày 30/6/2016.

Trường hợp ông B không tiếp tục thực hiện HĐCNQSD đất cho bà A và ông C, yêu cầu Tòa án hủy HĐCNQSD đất, buộc ông B trả lại cho bà A, ông C số tiền 35.000.000 đồng và bồi thường cho bà A, ông C giá trị đất theo giá tại thời điểm

hiện nay (giá đất theo biên bản định giá là 1.900.000/m^2, tương đương 50.000.000/m ngang.

-Qúa trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày: Ông B đang sử dụng thửa đất số 800, tờ bản đồ số 28 xã Láng Dài, đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số AM 159471 ngày 29/5/2008, được Chi nhánh VPĐKQSD đất chỉnh lý trang tư ngày 20/5/2016, diện tích đất 562m^2, ngoài thửa đất này ông B không còn thửa đất nào khác;

Giữa ông B và bà A, ông C không có việc chuyển nhượng đất. Việc ông B viết giấy bán đất cho bà A, ông C là do em gái ông B bà Hồ Thị Bích H vay nợ của bà A nhưng lãi suất quá cao (30%/tháng) không có khả năng trả nên bỏ nhà đi trốn, do đó ông B nói bà A để ông B đứng ra chịu trách nhiệm trả nợ cho bà H (*bà H vay tiền của bà A nhưng không lập thành văn bản*). Bà A yêu cầu ông B phải viết giấy bán đất để làm tin nên ông B mới viết; chữ viết trong giấy bán đất là do ông B tự tay viết và ký vào bên người bán, giấy này được lập thành 01 bản giao cho bà A giữ.

Trong giấy bán đất ông B chỉ ghi ngang 6m, dài từ trên xuống mà không ghi cụ thể là bao nhiêu mét, đất tọa lạc tại đâu, hay lô đất nào, đồng thời ông B ghi rõ giá đất là 6.000.000 đồng/1m^2, nên tính ra chỉ có 6m^2, ông B đã trả xong số tiền 35.000.000 đồng cho bà A và lấy lại bản chính giấy bán đất ngày 16/5/2014, nếu bà A cung cấp được bản chính giấy bán đất thì ông B đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của bà A (BL 45)

Tại buổi hòa giải ông B cho rằng chưa trả nợ xong số tiền 35.000.000 đồng cho bà A; nay ông B đồng ý giao diện tích đất 156m^2, thửa đất số 800 xã Láng Dài cho bà A với điều kiện bà A, ông C trả thêm tiền cho ông B với giá 6.000.000 đồng/1m^2. Nếu bà A lấy tiền thì ông B chỉ đồng ý trả lại bà A số tiền 35.000.000 đồng nợ gốc, không trả nợ lãi vì khi viết giấy bán đất ông B đã có vợ nhưng vợ ông B không biết việc ông B bán đất (BL 57).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh C trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà A; đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

-Bà Hồ Thị Bích H trình bày: Cách đây chừng 4 đến 5 năm bà H có vay của bà A 20.000.000 đồng, trong đó có 10.000.000 đồng tiền lãi góp (mỗi ngày trả 400.000 đồng cả lãi và gốc, trả trong vòng 30 ngày) và 10.000.000 đồng tiền lãi đứng (cứ 10 ngày trả 3.000.000 đồng tiền lời), khi vay có lập thành văn bản giao bà A giữ nhưng khi trả lãi thì không lập thành văn bản. Khoản vay 20.000.000 đồng lãi gốc và lãi đứng thì anh bà là ông Hồ Văn Thi B đã bán diện tích đất ngang 6m, dài hết đất, thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 28 xã Láng Dài, theo GCNQSD đất AM

159471 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 29/5/2008, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý trang tư ngày 30/6/2016 sang tên ông B cho bà A để trừ nợ nên đã trả xong. Sau nàybà H có mượn thêm bà A số tiền 5.000.000 đồng đến nay vẫn còn nợ.

-Bà Lê Thị M trình bày: Bà có xây dựng nhà cấp 4 trên thửa đất số 800, tờ bản đồ số 28 xã Láng Dài, theo GCNQSD đất AM 159471 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 29/5/2008, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý trang tư cho ông B ngày 30/6/2016. Thửa đất này trước đây là của H con gái bà, nhưng do làm ăn thua lỗ nên bán lại cho con trai bà. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 nhưng đã cũ, mấy mẹ con bà cùng sinh hoạt thì cũng tạm ổn nhưng hiện nay các cháu đã lớn nên sinh hoạt khá chật chội vì vậy mấy mẹ con bà cùng vay mượn, gom góp xây thêm căn nhà cấp 4 trên thửa đất này. B có tự tay viết giấy bán cho bà A diện tích đất ngang 6m, dài từ trên xuống mà không ghi cụ thể là bao nhiêu mét. Lý do là H con gái bà có vay tiền của bà A nhưng mất khả năng trả nợ, nên B đứng ra nhận trả nợ thay, thay vì trả tiền B viết giấy bán đất cho bà A diện tích đất như trên; khi viết giấy bán đất bà A nói sau này nếu muốn chuộc lại bà chỉ lấy bằng giá lúc bán là 35.000.000 đồng. Nay bà A yêu cầu giao đất hoặc yêu cầu bồi thường theo giá đất hiện nay thì bà không đồng ý, vì toàn bộ đất của B là đất nông nghiệp, có muốn tách cũng không được.

-Về tài liệu chứng cứ của vụ án gồm:

+Về tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp: "Giấy bán đất", GCNQSD đất (viết tắt là GCNQSD đất), Sơ đồ vị trí đất; Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Xác nhận địa chỉ cư trú của bị đơn.

+Về tài liệu chứng cứ do bị đơn giao nộp: Giấy chứng nhận kết hôn;

+Về tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập: Các biên bản lấy lời khai, Biên bản hòa giải; Biên bản xác minh; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; Biên bản định giá tài sản; Công văn số 33/VPCCLS ngày 29/8/2019 của Văn phòng công chứng Lam Sơn, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phiếu yêu cầu công chứng, sổ hộ khẩu, GCNQSD đất; mảnh trích đo ngày 13/10/2019 của trung tâm ký thuật tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải

quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, HĐXX cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong vụ án này đúng theo những quy định của BLTTDS. Bà Th vắng mặt tại phiên tòa là chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70 và 72 BLTTDS; ông B yêu cầu giám định nhưng không nộp chi phí tố tụng là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ khi yêu cầu giám định.

Về nội dung: Có căn cứ cho rằng giữa nguyên đơn với bị đơn có lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau vào ngày 16/5/2014 diện tích 156m^2, (diện tích trích đo là 157,2m^2): ngang 6m, dài hết đất như nguyên đơn trình bày; tuy nhiên hợp đồng chỉ lập bằng giấy tay với nhau, thời điểm chuyển nhượng ông B chưa được cấp GCNQSD đất, tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân nhưng vợ ông B không ký là vi phạm quy định của pháp luật; nay ông B và bà A, ông C thống nhất hủy HĐCNQSD đất và trả lại tiền đã nhận cho nhau nên ghi nhận. Xét về lỗi cả hai bên cùng có lỗi nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại chênh lệch do giá đất tăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết:* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn (BL 6) và lời trình bày của các bên đương sự, hợp đồng được thực hiện tại xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ đất cùng tài sản có trên đất tọa lạc tại xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS) vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện*: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 thì "*thời hiệu khởi kiện… tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*", khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định "*Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc"*.Tuy nhiên các đương sự không ấn định thời điểm cụ thể thực hiện hợp đồng, không có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[1.3] *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HDCNQSD đất và hợp đồng); trường hợp bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, nguyên đơn yêu

cầu Tòa án hủy hợp đồng, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận và giá trị đất chênh lệch theo giá đất thời điểm xét xử sơ thẩm; căn cứ khoản 3 Điều 26 BLTTDS; Điều 697, và Điều 698 BLDS 2005 HĐXX xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

[1.4] *Về áp dụng pháp luật:* Bà A, ông C và ông B thực hiện giao dịch dân sự với nhau từ năm 2014 là thời điểm Bộ luật Dân sự (viết tắt là BLDS) 2005 và Luật đất đai 2003 đang có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng BLDS 2005, Luật đất đai 2003, 2013 và điểm b khoản 1 Điều 688 BLDS 2015 để giải quyết vụ án.

[1.5] *Về người tham gia tố tụng:* Qua xác minh của Tòa án bà Đỗ Thị Phương Th có KHTT tại ấp 3, xã 3, huyện 3 nhưng hiện không thực tế cư trú tại địa chỉ trên; bà Th dù đã được Tòa án tống đạt Giấy triệu tập, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa theo đúng quy định tại các Điều 173, 177, 179 BLTTDS nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng nên theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 BLTTDS HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bà Th.

Bà Lê Thị M là mẹ của ông B đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần đất tranh chấp nên đưa vào tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; bà M có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà M.

[1.6] *Về chênh lệch diện tích đất và giá đất định giá:* Nguyên đơn yêu cầu đối với diện tích đất 156m^{2,} qua trích lục thực tế diện tích là 157,2m^2. Gía đất định giá theo m^2 là 1.900.000 đồng/m^2, định giá theo mét ngang là 50.000.000 đồng/m; tuy nhiên nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất 156m^2 và lấy giá đất tính trên m^2 để giải quyết. HĐXX xét thấy việc yêu cầu này là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

[2] *Về tài liệu chứng cứ:* HĐXX xác định những tài liệu chứng cứ nguyên đơn, bị đơn cung cấp và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được để xem xét, giải quyết có trong hồ sơ vụ án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại các Điều 92, 93, 94, 95, 96 BLTTDS là chứng cứ của vụ án.

[3] *Về nội dung:*

[3.1] *Về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

[3.1.1] Nguyên đơn cho rằng ngày 16/5/2019 bà A và ông C có nhận chuyển nhượng của ông B diện tích đất ngang 6m, dài 26m (khoảng 156m^2), thửa đất số 800, tờ bản đồ số 28 xã Láng Dài, theo GCNQSD đất AM 159471 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 29/5/2008, đã trả xong tiền và nhận đất. Tuy nhiên "giấy bán đất" ngày 16/5/2014 chỉ ghi:

"*tôi: Hồ Văn Thi B có bán 1 lô đất cho chị:*

Mai Thị A và anh Ân

Ngang 6m dài từ trên xuống (m^2) với giá 6 triệu đồng/m. Tổng là 36 triệu…..

bớt 1 triệu còn 35 triệu. Đã đưa hết tiền…."

mà không ghi cụ thể diện tích, số tờ, số thửa, số GCNQSD đất và tứ cận của diện tích đất, thời hạn công chứng hợp đồng là chưa rõ ràng.

[3.1.2] Ông B cho rằng không có bán đất cho bà A và ông C, việc ông viết "giấy bán đất" là do bà H em gái ông có vay tiền của bà A nhưng mất khả năng trả nợ nên ông viết giấy này để trả nợ thay; ông đã trả xong số nợ 35.000.000 đồng cho bà A và lấy lại bản chính "giấy bán đất". Tuy nhiên bà A không thừa nhận giữa bà với bà H có giao dịch vay mượn tài sản với nhau. Ông B đưa ra ý kiến phản bác nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lập luận của mình; nợ giữa cá nhân bà H với bà A nhưng lại viết "giấy bán đất" cho bà A và ông C, bà H khai vay của bà A số tiền 20.000.000 đồng nhưng ông B khai trừ vào số nợ vay 35.000.000 đồng là mâu thuẫn.

Ông B cho rằng khi bán đất cho bà A ông đã có vợ nhưng vợ ông B là bà Đỗ Thị Phương Th không biết việc bán đất; thấy rằng theo giấy chứng nhận kết hôn ông B và bà Th đăng ký kết hôn ngày 05/4/2005 (BL52), theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng Lam Sơn chứng thực ngày 20/5/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C1, bà Hồ Thị Bích H và bên nhận chuyển nhượng ông Hồ Văn Thi B (BL 29-30) thì việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 800, tờ bản đồ số 28 xã Láng Dài, theo GCNQSD đất AM 159471 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 29/5/2008 là giữa cá nhân ông B với vợ chồng bà H, theo nội dung chỉnh lý tại trang tư của GCNQSD đất cho cá nhân ông B; bà Th được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng không có ý kiến xác nhận hay phản bác, tại bản khai (BL45) ông B khẳng định đây là tài sản riêng của ông nên việc ông B thay đổi lời khai cho rằng đây là tài sản chung của ông và bà Th là không có căn cứ; không có cơ sở để tin việc ông B viết "giấy bán đất" cho bà A, ông C là để trừ nợ, bởi quá trình hòa giải tại UBND xã Láng Dài ông B thừa nhận việc bán 1 lô đất cho bà A và ông C, đồng ý giao đất cho bà A vị trí phía sau nhà ông B đang ở (*tức thửa đất số 800, tờ bản đồ số 28 xã Láng Dài*), ông B không hề đề cập đến việc viết giấy bán đất để trừ nợ.

Ông B cho rằng chỉ bán cho bà A và ông C 1 lô đất có diện tích $6m^2$, không phải 6m ngang như bà A, ông C trình bày. Đối chiếu mục 2.8.9 Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ xây dựng thì diện tích lô đất tối thiểu phải bằng hoặc lớn hơn $36m^2$, bề rộng và chiều sâu của lô đất phải bằng hoặc lớn hơn

4m; do đó việc ông B cho rằng chỉ bán lô đất có diện tích 6m^2 là không phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật.

Xét lời trình bày của các bên đương sự thấy rằng, tại thời điểm thỏa thuận "bán đất" hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, giao dịch giữa các bên được lập thành văn bản trên cơ sở tự nguyện, đối tượng của giao dịch được phép chuyển nhượng, đất đã được cấp GCNQSD đất, hợp đồng này không che dấu cho một hợp đồng nào khác, không trái pháp luật và không vi phạm đạo đức xã hội. Bị đơn cũng thừa nhận bán cho bà A và ông C 1 lô đất, chữ ký và chữ viết trong "giấy bán đất" là của mình và khai nhận ngoài thửa đất số 800, tờ bản đồ số 28 xã Láng Dài, huyện Đất Đỏ thì không còn thửa đất nào khác, nếu bà A cung cấp được bản chính "giấy bán đất" thì ông B đồng ý giao trả theo yêu cầu của bà A; đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS nên có căn cứ để khẳng định các bên chuyển nhượng cho nhau 1 lô đất có diện tích đất ngang 6m, dài hết đất, thuộc một phần thửa đất số 800, tờ bản đồ số 28 xã Láng Dài.

Tuy nhiên, khi thỏa thuận toàn bộ đất là đất nông nghiệp, ông B nhận chuyển nhượng đất từ năm 2011 nhưng chưa lập thủ tục để được cơ quan có thẩm quyền xác nhận quyền sở hữu vào sổ địa chính, hai bên chỉ lập giấy tay mua bán bán đất với nhau mà không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực là không tuân thủ về hình thức, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 124, Điều 134, Điều 689 BLDS 2005 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013; đồng thời bị đơn không muốn tiếp tục thực hiện thỏa thuận. HĐXX thấy có đủ căn cứ để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn Thi B với bà M Thị A và ông Nguyễn Minh C là vô hiệu do không tuân thủ về hình thức. Tuy nhiên nay bà A, ông C và ông B đều thống nhất hủy HĐCNQSD đất ngày 16/5/2014 nên ghi nghận.

[3.2] *Về số tiền 35.000.000 đồng*: Theo quy định tại khoản 3 Điều 425 BLDS 2005 " *khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không trả được bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền*"; khoản 2 Điều 137 BLDS 2005 cũng 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....".* Nay hợp đồng bị vô hiệu; bà A, ông C yêu cầu ông B trả lại số tiền 35.000.000 đồng và được ông B đồng ý nên ghi nhận.

[3.3] *Về yêu cầu bồi thường giá trị đất chênh lệch*: Khoản 4 Điều 425 BLDS 2005 quy định "*Bên có lỗi trong việc hợp đồng bị hủy bỏ phải bồi thường thiệt hại",* khoản 2 Điều 137 BLDS 2005 quy định "*khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu,....Bên có lỗi gây thiệt hai phải bồi thường";* điểm b.3 tiểu mục 2.4 mục 2 của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội

đồng Thẩm phán TAND tối cao quy định "*Nếu bên bán có lỗi làm cho hợp đồng mua bán ... bị vô hiệu, thì bên bán phải trả cho bên mua số tiền đã nhận …… Trong trường hợp có sự chênh lệch giá ..... mà bên mua bị thiệt hại thì bên bán phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá…*".

Qúa trình giải quyết ông B thừa nhận việc viết "giấy bán đất" cho bà A, ông C, thừa nhận từ năm 2014 đến nay bà A, ông C nhiều lần yêu cầu ông công chứng sang tên diện tích đất đã bán; cá nhân ông B đã được cơ quan có thẩm quyền xác thực quyền sở hữu vào sổ địa chính tại trang tư GCNQSD đất từ ngày 30/6/2016, vị trí đất tranh chấp thuộc thửa đất số 800, tờ bản đồ số 28 xã Láng Dài, diện tích 562m^2. Theo Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND ngày 28/11/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu quy định về diện tích tối thiểu sau khi tách thửa…thì diện tích đất nông nghiệp phù hợp với quy hoạch khu dân cư đảm bảo kích thước và diện tích tối thiểu là được phép tách thửa, không nhất thiết phải có đất ở nên diện tích lô đất 156m^2 các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau đủ điều kiện tích thửa theo quy định pháp luật. Tuy nhiên lúc thì ông B đồng ý giao đất cho bà A nhưng là đất "*phía sau nhà ông B chứ không phải vị trí đất như bà A nói lúc mua đất*" (BL 12), lúc thì ông B đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với điều kiện bà A và ông C phải trả thêm tiền theo giá 6.000.000 đồng/1m^2 (BL 57), lúc thì ông B cho rằng "giấy bán đất" ngày 16/5/2014 chỉ có 01 bản, ông đã trả xong tiền cho bà A và ông đã lấy lại, nếu bà A cung cấp được bản chính "giấy bán đất" thì ông B đồng ý giao trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà A (BL 45). Tuy nhiên nay bà A cung cấp được bản chính "giấy bán đất" nhưng ông B cũng không thiện chí tiếp tục hợp đồng với bà A và ông C.

Từ các phân tích ở trên và qua tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và đối chiếu quy định của pháp luật, thấy rằng: Xét về lỗi, bà A, ông C và ông B đều có lỗi nhưng bị đơn là người có lỗi chính trong việc hai bên không thực hiện được hợp đồng. Bởi lẽ bị đơn lúc thì không thừa nhận bán đất nhưng có lúc lại thừa nhận; lúc thì cho rằng lô đất là vị trí phía sau nhà mình đang ở nhưng có lúc lại cho rằng vị trí đất bán như bị đơn yêu cầu nhưng đòi hỏi được trả thêm tiền, lúc thì bị đơn khẳng định đất là tài sản riêng của mình nhưng có lúc lại cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng, lúc thì cho rằng đã trả xong tiền và lấy lại bản chính "giấy bán đất" nếu bà A cũng cấp được bản chính "giấy bán đất" sẽ giao đất theo yêu cầu nhưng khi bà A cung cấp bản chính "giấy bán đất" thì bị đơn không thiện chí thực hiện, lúc thì đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với điều kiện bà A và ông C phải thanh toán theo giá 6.000.000 đồng/m^2; do đó bị đơn phải chịu 2/3 thiệt hại (70%), nguyên đơn phải chịu 1/3 thiệt hại (30%) do giá đất tăng lên.

Gía trị quyền sử dụng đất tại thời điểm các bên thỏa thuận là 35.000.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán đủ cho bị đơn, tương đương tỉ lệ 100%.

Theo biên bản định giá ngày 12/8/2019, giá trị quyền sử dụng đất là 296.400.000 đồng (1.900.000 đồng/m^2 x 156m^2);

So với thời điểm các bên giao dịch với nhau giá trị tài sản tăng 261.400.000 đồng.

Hai bên thừa nhận giao dịch chuyển nhượng cho nhau tài sản là 01 lô đất; vì vậy buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là 182.980.000 đồng (*giá trị thực tế: 300.000.000 đồng – (trừ) giá trị thỏa thuận chuyển nhượng: 35.000.000 đồng x (nhân) tỉ lệ hoàn thành hợp đồng (100%) x (nhân) tỉ lệ lỗi (70%)*)

Tổng cộng bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 217.980.000 đồng (*35.000.000 đồng + 182.980.000 đồng*).

Buộc nguyên đơn phải chịu 1/3 thiệt hại (30%) là 78.420.000 đồng (*giá trị thực tế: 300.000.000 đồng – (trừ) giá trị thỏa thuận chuyển nhượng: 35.000.000 đồng x (nhân) tỉ lệ hoàn thành hợp đồng (100%) x (nhân) tỉ lệ lỗi (30%)*).

[6]. *Về yêu cầu giám định:* Tại phiên tòa ngày 29/10/2019, bị đơn ông Hồ Văn Thi B có yêu cầu HĐXX yêu cầu cơ quan chuyên môn giám định việc xóa phía trên **m** trong phần "với giá 6 triệu đồng/**1m**", có phải trước khi xóa là "với giá 6 triệu đồng/**1m^2** "; tuy nhiên Tòa án thông báo cho ông B nộp tạm ứng chi phí tố tụng để thực hiện việc giám định nhưng ông B không nộp. Do đó HĐXX không xem xét đối với yêu cầu giám định của ông B.

[7] *Về phát biểu của Kiểm sát viên:* Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa ngày 27/11/2019 về việc tuân theo pháp luật và về việc giải quyết vụ án thống nhất với quan điểm giải quyết vụ án của HĐXX nên ghi nhận.

[8] *Về chi phí tố tụng:*

Tổng chí phí: 4.696.596 đồng, bao gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích lục sơ đồ vị trí. Bà A và ông C đã nộp đủ.

Do cả hai bên đều có lỗi trong việc hợp đồng vô hiệu, nên các bên phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần lỗi của mình; ông B phải chịu 3000.000 đồng, bà A và ông C phải chịu 1.969.596 đồng. Ông B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà A và ông C số tiền 3.000.000 đồng.

[8] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội thì "*Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận*".

[8.1] *Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch*: Án phí dân sự hủy HĐCNQSD đất là 300.000 đồng nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên HĐXX ghi nhận.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[8.2] *Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:*

Do bị đơn phải thanh toán cho bà A và ông C số tiền đã nhận và 2/3 (70%) thiệt hại về giá trị đất nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 217.980.000 đồng x 5% = 10.899.000 đồng.

Do bà A và ông C phải chịu 1/3 (30%) thiệt hại về giá trị đất nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 78.420.000 đồng x 5% = 3.921.000 đồng.

Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà A và ông C phải chịu là 4.221.000 đồng (300.000 đồng + 3.921.000 đồng) nhưng được trừ vào số tiền 2.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0006811 ngày 04/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Bà A và ông C còn phải nộp số tiền 1.721.000 đồng.

[9] *Về quyền kháng cáo:* Các dương sự được quyền kháng cáo theo Điều 271 và khoản 1 Điều 273 BLTTDS.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 143, 160, 165, 166, 184, 271, 273 BLTTDS;

Các Điều 4, 7, 121, 122, 124, 127, 134, 137, 425, 697, 689 BLDS 2005; Điều 357, Điều 468 và Điều 688 BLDS;

Điều 127 Luật đất đai 2003;

Mục 2 của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao;

Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M Thị A.

2.Ghi nhận sự thỏa thuận của bà M Thị A, ông Nguyễn Minh C và ông Hồ Văn Thi B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2014 đối với diện tích đất 156m^2*(diện tích thực tế 157,2m^2)*, thửa đất số 800, tờ bản đồ số 28 xã Láng Dài, theo GCNQSD đất AM 159471 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 29/5/2008, được chỉnh lý trang tư cho ông B ngày 30/6/2016.

3.Ghi nhận việc ông Hồ Văn Thi B tự nguyện hoàn trả cho bà M Thị A và ông Nguyễn Minh C số tiền 35.000.000đ (*ba mươi lăm triệu đồng*).

4.Buộc ông Hồ Văn Thi B bồi thường cho bà M Thị A và ông Nguyễn Minh C số tiền chênh lệch về đất 182.980.000đ (*một trăm tám mươi hai triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng*)

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 Bộ luật dân sự năm 2015.

5.Về chi phí tố tụng:

Bà M Thị A và ông Nguyễn Minh C phải chịu số tiền 1.969.596đ (*một triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm chín mươi sáu đồng*). Bà A và ông C đã nộp đủ.

Ông Hồ Văn Thi B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà M Thị A và ông Nguyễn Minh C số tiền 3.000.000đ (*ba triệu đồng*).

6.Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Văn Thi B phải chịu 10.899.000đ (*mười triệu tám trăm chín mươi chín nghìn đồng*).

Bà M Thị A và ông Nguyễn Minh C phải chịu 4.221.000đ (*bốn triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn đồng)* nhưng được trừ vào số tiền 2.500.000đ (*hai triệu năm trăm nghìn đồng)* đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0006811 ngày 04/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Bà A và ông C còn phải nộp số tiền 1.721.000đ (*một triệu bảy trăm hai mươi mốt nghìn đồng*).

7.*Về quyền kháng cáo:* Bà A, ông C và ông B có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 27/11/2019); bà H, bà Th, bà M không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án **hoặc** bản án được niêm yết./.

8.*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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

i nhận:
-TAND tỉnh BR-VT;

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

-VKSND tỉnh BR-VT;
-VKSND huyện Đất Đỏ;
-Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
-Hội công chứng viên tỉnh BR-VT;
-Chi nhánh VPĐKĐĐ H.Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, VT;

Nguyễn Duy Đạt