TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2022/DS-ST
Ngày 30-8-2022
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Mạnh Hùng

2. Ông Nguyễn Thanh Hải

Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thủy Anh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đồng Thị Phương Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2021/TLST-DS ngày 13/4/2021 về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2022/QĐXXST - DS ngày 16 tháng 6 năm 2022, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 419/TB-TA ngày 28 tháng 7 năm 2022, giữa:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị A, nơi cư trú: Cụm 7, TT, xã VA, huyện VB, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị B - Luật sư Văn phòng Luật sư Long Tâm thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lương Văn C, nơi cư trú: **Thôn 6, xã GB, huyện VB, thành phố Hải Phòng**; có mặt;

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông Vũ Đình D, bà Nguyễn Thị E, ông Lã Viết F là Luật sư Văn phòng Luật sư Bạch Đằng thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; ông D có mặt, ông F có mặt, bà E vắng mặt;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đặng Anh G, nơi cư trú: Thôn 8, xã VT, huyện VB, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện của ông Đặng Anh G: Bà Trần Thị A, nơi cư trú: Cụm 7, TT, xã VA, huyện VB, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/8/2021), có mặt;

- Chị Đặng Kim H, nơi cư trú: Seoul, yeongdeung – gu, singil-dong 189-33, phòng 101, vắng mặt.

- Chị Đặng Kim Th, nơi cư trú: Tổ 5, phường Lãm Hà, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

- Chị Đặng Kim Thành, địa chỉ: Thôn Lạc Hồng, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

- Chị Đặng Hải Yến, nơi cư trú Thôn Phương Trì, xã Hùng Tiến, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

- Chị Đặng Thiên NG, nơi cư trú: Thôn 8, xã VT, huyện VB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

- Bà Phạm Thị J, nơi cư trú: **Thôn 6, xã GB, huyện VB, thành phố Hải Phòng**; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thống nhất trình bày:

Năm 1993, bà A kết hôn với ông Đặng Anh G tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đa Lộc, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên. Trước đó, ông G có 05 con chung với bà Vũ Thị Nháng. Bà Nháng với ông G không có đăng ký kết hôn.

Sau khi kết hôn, bà vẫn công tác tại Thái Nguyên. Năm 1999 đưa tiền cho ông Đặng Anh G mang về quê nhờ ông Nguyễn Xuân Hỡi là cán bộ huyện ủy Vĩnh Bảo mua hộ và nộp tiền hộ 02 lô đất mà UBND xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng giao cho Ban chỉ huy quân sự huyện Vĩnh Bảo đứng ra bán 02 lô đất với số tiền là 22.000.000đ (hai mươi hai triệu đồng) thuộc thửa đất số 750, mảnh bản đồ số 7, diện tích 150m^2, địa chỉ ở Cụm dân cư số 7, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. Do bà A làm ăn xa (ở Thái Nguyên), không ở địa phương nên bà để cho ông G đứng lên làm thủ tục giấy tờ liên quan đến thửa đất trên. Đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mà chỉ có trích đo mang tên ông Đặng Anh G. Đến năm 2004, bà A nghỉ hưu, về Hải Phòng sinh sống. Thời điểm này bà A chưa được cấp

GCNQSDĐ đối với diện tích trên vì diện tích đất này chưa thuộc diện được cấp GCNQSDĐ.

Do ông G nợ nần nhiều nên năm 2010, ông G có vay của ông Lương Văn C số tiền là 730.000.000đồng, ông Sáng có yêu cầu ông G viết một giấy chuyển nhượng nhà đất, nội dung sau một năm ông Sáng sẽ nhượng lại nhà đất tại thuộc thửa đất số 750, mảnh bản đồ số 7, diện tích 150m^2, địa chỉ ở Cụm dân cư số 7, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng cho ông G với số tiền là 930.000.000đồng. Việc này đến năm 2011 bà A mới biết do ông Sáng thường đến tranh chấp đất đai với bà. Khi biết chuyện vay nợ này, bà A đồng ý trả 930.000.000đ cho ông Sáng để lấy lại đất nhưng ông Sáng không đồng ý. Diện tích đất và nhà trên đất hiện bà A vẫn đang sinh sống, quản lý và sử dụng.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà A yêu cầu tuyên bố Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 12/4/2010 giữa ông Đặng Anh G với ông Lương Văn C đối với thửa đất 750, mảnh bản đồ số 7, diện tích đất 150m^2 có địa chỉ ở cụm dân cư số 7, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng là vô hiệu vì vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Trong trường hợp hồng vô hiệu, yêu cầu ông Sáng bồi thường thiệt hại cho bà A trong thời gian bà không làm ăn được, cụ thể là 603.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Lương Văn C trình bày:

Khoảng tháng 3 năm 2010, ông G có ý muốn chuyển nhượng cho ông Sáng diện tích đất 150m^2, thuộc thửa đất số: 750, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Cụm dân cư số 7, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, TP Hải Phòng. Sau nhiều lần thuyết phục, ông Sáng đã đồng ý nhận chuyển nhượng đất trên. Ngày 12/4/2010, ông Đặng Anh G cùng vợ là bà Vũ Thị Nháng chuyển nhượng cho ông cùng vợ là bà Phạm Thị J 02 lô đất trên đường 10 thuộc Cụm dân cư số 7, xã Vĩnh An (nay là diện tích đất 150m^2, thuộc thửa đất số: 750, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Cụm dân cư số 7, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng) và tài sản trên đất. Giá chuyển nhượng các bên thống nhất là: 730.000.000 đồng (bảy trăm ba mươi triệu đồng chẵn). Ông G, bà Nháng đã nhận đủ số tiền trên, có sự chứng kiến của ông Lương Văn Đăng và ông Nguyễn Văn Ninh. Việc chuyển nhượng được lập thành Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã. Ông G hẹn đến ngày 30/3/2011 sẽ bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Sáng. Ông G và ông Sáng có thỏa thuận để cho ông G đi làm ăn sau một năm sẽ mua lại diện tích đất trên của ông Sáng với giá 930.000.000đ (được thể hiện trong Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sáng và ông G). Tuy nhiên đến ngày 30/3/2011, ông Đặng Anh G bỏ đi, không bàn giao nhà đất trên cho ông theo đúng thỏa thuận mà cho bà A vào ở trên khu đất. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà A không sinh sống trên thửa đất. Sau này, khi bà A biết sự việc,

bà A đồng ý trả 930.000.000đ cho ông Sáng để lấy lại đất nhưng ông Sáng không đồng ý vì ông Sáng không làm việc với bà A mà phải làm việc với ông G mới giải quyết được. Khi ông Sáng nhận nhà đất thì bà Trần Thị A ngăn cản, không cho ông vào nhận nhà đất với lý do bà là vợ của ông G và là chủ sử dụng thửa đất trên.

Việc ông Sáng cùng vợ là bà Phạm Thị J nhận chuyển nhượng thừa đất trên từ ông Đặng Anh G là hợp pháp, ngay tình. Tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng 02 lô đất trên, ông Đặng Anh G có vợ là bà Vũ Thị Nháng và có 05 người con chung với bà Nháng. Ông không biết bà Trần Thị A là ai, có quan hệ với ông Đặng Anh G như nào. Nếu công nhận bà A là vợ ông G thì mặc nhiên công nhận chế độ đa thê, trong khi quy định của pháp luật chỉ công nhận chế độ hôn nhân 01 vợ 01 chồng. Việc bà A quản lý, sử dụng thửa đất trên là chiếm dụng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở của vợ chồng ông, gây ảnh hưởng trực tiếp tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng theo đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2010 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Công nhận cho ông Sáng và bà Hương là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 150m^2 tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Cụm dân cư số 7, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng. Buộc ông G cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nháng bàn giao quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất cho ông Sáng theo đúng thỏa thuận trong đơn đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2010.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Anh G trình bày: Ông G đăng ký kết hôn với bà A từ năm 1993 tại Ủy ban nhân dân xã Đa Lộc, huyện Ân Thi, tỉnh Hải Dương. Ông đã xin giấy giới thiệu của Ủy ban nhân dân xã Việt Tiến để làm thủ tục đăng ký kết hôn với bà A. Trước đó ông có chung sống với bà Nháng và có 05 người con với bà Nháng. Mối quan hệ với bà Nháng chỉ là quan hệ qua lại, không có đăng ký kết hôn, hiện tại ông và bà Nháng không có tài sản chung.

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp với ông Sáng: là do bà A nhờ ông Hỡi mua hộ bà A hai lô đất giá 22.000.000đ. Số tiền này là của bà A đưa cho ông G để đưa cho ông Hỡi trả tiền mua đất. Do lợi dụng bà A để lấy tiền nuôi các con nên ông đã nhận đứng ra làm thủ tục giấy tờ hộ bà A và được hưởng hoa hồng 20% (bà A đã trả tiền công cho ông là 4.400đ). Khi đó bà A đang công tác tại Công ty Xây dựng Thái Nguyên, đất đang trong diện quy hoạch nên ông G không làm được thủ tục mang tên cho bà A.

Do ông G nợ tiền của ông Sáng là 730.000.000đ (từ năm 2010) nên ông Sáng yêu cầu ông G viết đơn chuyển nhượng hai lô đất cho ông Sáng nên ông Sáng yêu cầu viết giấy trên để đảm bảo cho khoản vay (do giấy tờ mang tên ông

G vì ông G đứng ra nhận làm giấy tờ cho bà A vì mục đích lợi dụng bà A lấy tiền công). Ông G và ông Sáng thỏa thuận là sau một năm (năm 2011) ông Sáng trả lại hai lô đất trên cho ông G nhưng ông G phải trả cho ông Sáng 930.000.000đồng. Bà A không biết việc ông G vay tiền của ông Sáng và không biết việc ông viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Sáng. Sau khi nhận tiền của ông Sáng thì ông G đi Đắc Lắc làm ăn, thời gian này ông và bà A không liên lạc với nhau nên ông không biết việc ông Sáng và bà A tranh chấp đất với nhau.

Hai lô đất là tài sản riêng của bà A, do ông G đã nhận đủ 20% tiền công nên không tranh chấp với bà A. Bà Nháng và các con của bà Nháng không liên quan gì đến tài sản của bà A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Đặng Kim H, Đặng Kim Th, Đặng Kim Thành, Đặng Hải Yến, Đặng Thiên NG thống nhất trình bày:

Các chị hoàn toàn thống nhất và cam đoan thửa đất 750 mảnh bản dồ 7 diện tích 150m^2 địa chỉ: Cụm dân cư số 7, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng là tài sản riêng của bà A. Mẹ con bà Vũ Thị Nháng (đã chết) không liên quan, không có nghĩa vụ, không có quyền lợi, không tranh chấp. Ông Đặng Anh G có liên quan đến thửa đất trên vì vào thời điểm bà A mua đất, bà A vẫn đang công tác tại tỉnh Thái Nguyên nên bà A đã nhờ ông G đứng tên để làm thủ tục giấy tờ liên quan đến thửa đất. Đến năm bà A nghỉ hưu thì nhà nước chưa cho cấp phép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông G chưa làm thủ tục sang tên cho bà A được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về yêu cầu khởi kiện:

+ Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới dạng "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 12/4/2010" giữa ông Đặng Anh G và ông Lương Văn C là vô hiệu.

+ Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể diện tích 150m^2 tại thửa số 750, tờ bản đồ số 7, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo được giao lại cho ông G, bà A. Ông G có trách nhiệm trả lại cho ông Sáng số tiền 1.912.000.000đồng.

Ngoài ra đề nghị giải quyết về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp về tài sản thừa kế và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3] Bà A và ông G đã có bản cam kết ngày 16/10/1999, có nội dung: "Về phần tiền bà Trần Thị A chịu trách nhiệm và được hưởng 80% quyền lợi, ông G chịu trách nhiệm làm thủ tục được hưởng 20% quyền lợi". Thực hiện nội dung cam kết, ông G đã nhận đủ tiền công làm giấy tờ, không tranh chấp với bà A. Ông G trình bày toàn bộ tiền mua đất là của bà A. Lời khai của ông G phù hợp với lời khai của ông Hỡi: "Số tiền mua đất là hoàn toàn của bà A. Ông G không có tiền, chỉ nhận tiền công của bà A. Do bà A không có hộ khẩu ở Vĩnh Bảo nên ông Hỡi phải lấy tên ông G để sau này làm thủ tục cho bà A. Các tài liệu thu thập được đều thể hiện ông G là người nộp tiền". Theo sổ đăng ký đất đai tại xã Vĩnh An, bà A và ông G đều chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã Vĩnh An xác nhận đất giao trái thẩm quyền nhưng có thu tiền, phù hợp quy hoạch đất ở nên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Xét về hôn nhân giữa bà A và ông G là có đăng ký kết hôn từ năm 1993, việc đăng ký kết hôn đến nay chưa có cơ quan có thẩm quyền nào kết luận việc đăng ký giữa ông G và bà A là trái pháp luật. Trước khi kết hôn với bà A thì ông G có chung sống với bà Nháng nhưng không có đăng ký kết hôn và có 05 con chung với bà Nháng. Ông G không thừa nhận quan hệ hôn nhân với bà Nháng, tuy nhiên đến thời điểm năm 1993 khi ông G đăng ký kết hôn với bà A thì đương nhiên quan hệ hôn nhân giữa ông G và bà Nháng không còn tồn tại. Do vậy quan hệ hôn nhân giữa ông G và bà A là hợp pháp.

[5] Trong thời kỳ hôn nhân với bà A, từ ngày 16/10/1999 ông G và bà A đã có bản cam kết thỏa thuận thửa đất 750 mảnh bản dồ 7 diện tích 150m^2 địa chỉ: Cụm dân cư số 7, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng là tài sản riêng của bà A, bản thân ông G chỉ là người chịu trách nhiệm làm thủ tục được hưởng 20% quyền lợi và đã được hưởng lợi 20% từ bà A. Hiện tại ông G, các con của ông G và bà Nháng đều khẳng định tài sản đang tranh chấp là của bà A, họ không liên quan và không tranh chấp nên đủ căn cứ xác định đây là tài sản riêng của bà A.

[6] Xét đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2010 giữa ông G và ông Sáng có nội dung: "Ông Đặng Anh G và bà Vũ Thị Nháng có hai lô đất trên đường 10 thuộc cụm dân cư số 7 với chiều dài là 15m, chiều rộng 10m. Nay chuyển nhượng cho ông Lương Văn C và bà Phạm Thị J (địa chỉ: Thôn Lác, xã Giang Biên, Vĩnh Bảo, Hải Phòng) với số tiền 730.000.000đồng. Ông G bà Nháng đã nhận đủ tiền và thỏa thuận đến ngày 30/3/2010 sẽ bàn giao nhà và đất cho ông Sáng và bà Hương". Sau đó, ngày 02/3/2010 (âm lịch) hai bên thỏa thuận, "…đến ngày 30/3/2011 ông Sáng nhượng lại nhà ông G với giá tiền là 930.000.000đồng". Đơn có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Việt Tiến, huyện Vĩnh Bảo là nơi ông G sinh sống nhưng quyền sử dụng đất lại nằm trên địa phận của xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo.

[7] Ông Sáng trình bày không biết bà A, chỉ biết bà Nháng và thấy các giấy tờ là trích đo, biên lai thu tiền có tên ông G thì đồng ý mua nhưng chỉ tài liệu là trích đo đất, biên lai thu tiền mang tên ông G là chưa đủ căn cứ xác định diện tích đất trên là tài sản của ông G và bà Nháng như lời khai của ông Sáng. Mặt khác, ông Sáng đã hỏi ông G và được ông G trả lời đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Toàn bộ diện tích đất không liên quan đến bà Nháng nhưng bà Nháng lại kí vào Hợp đồng chuyển nhượng bởi lẽ hôn nhân giữa ông G và bà Nháng đã không còn tồn tại từ năm 1993, hiện bà Nháng đã chết từ tháng 12 năm 2020. Hiện nay, đất chưa được bàn giao mặc dù ông G đã nhận 730.000.000đồng từ ông Sáng nhưng giao dịch dân sự giữa ông G và ông Sáng xảy ra trước khi Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực nên người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận giao dịch dân sự giữa ông G bà Nháng với ông Sáng bà Hương là không được chấp nhận.

[8] Hơn nữa, ông Sáng nhận chuyển nhượng đất nhưng cũng không tìm hiểu trên đất có ai đang sinh sống hay không, tài sản trên có đúng là tài sản của ông G và bà Nháng hay không. Trong khi đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế, bà A sinh sống tại thửa đất trên từ năm 2004, đã xây nhà ở, nhà xưởng trên đất. Khi xảy ra tranh chấp giữa bà A và ông Sáng thì ông Sáng đã đập phá tài sản của bà A và đã bị khởi tố, truy tố và xét xử về tội hủy hoại tài sản.

[9] Như vậy, năm 2010, ông G chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không công chứng, hoặc chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng các bên không đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nên việc chuyển quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 của Bộ

luật Dân sự năm 2005. Đây là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại khoản 2 Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[10] Đối với ông G thừa nhận đã nhận đủ tiền công làm thủ tục giấy tờ từ bà A nhưng vẫn nhận là tài sản của mình để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Sáng. Và trên thực tế, ông G đã nhận đủ tiền và ông Sáng chưa nhận bàn giao đất. Trong nội dung hợp đồng, ông Sáng và ông G đã thỏa thuận "ngày 30/3/2011 ông Sáng nhượng lại nhà ông G với giá tiền là 930.000.000đồng". Đây là thỏa thuận nhằm thực hiện một giao dịch khác.

[11] Từ các nhận định trên thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G bà Nháng với ông Sáng bà Hương lập ngày 12/4/2010 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông G phải trả lại 730.000.000đ đã nhận cho ông Sáng bà Hương. Ông Sáng và bà Hương trả lại diện tích đang tranh chấp cho bà A theo "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 12/4/2010" giữa ông Đặng Anh G và ông Lương Văn C (tuy nhiên đất chưa bàn giao cho ông Sáng bà Hương, và bà A vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất này nên bà A tiếp tục được quản lý, sử dụng).

[12] Đối với diện tích đất có tranh chấp theo đo vẽ hiện trạng là 188m^2, nhưng bà A yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu đối với diện tích đất là 150m^2 vì trong hợp đồng đã thể hiện rõ thửa đất có chiều dài là 15m, chiều rộng 10m và đã có trích đo. Xét thấy đây là yêu cầu khởi kiện của bà A nên cần chấp nhận. Theo kết quả định giá, giá trị quyền sử dụng đất là 18.000.000đ/m^2 x 150m^2 = 2.700.000.000đồng.

[13] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa, ông Sáng không yêu cầu nhưng bà A có yêu cầu nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại điểm c.2 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và điểm a, b Tiểu mục 2.4 Mục 2 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 để xác định lỗi của các bên, do cả ông G, ông Sáng đều biết diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn thống nhất cùng nhau chuyển nhượng, việc chuyển nhượng cũng không được các bên thực hiện việc công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ông G là người bán có lỗi nhiều hơn khi biết là đất là tài sản của bà A nhưng vẫn chuyển nhượng. Do đó, ông G phải chịu 60% tương đương 1.182.000.000đồng, ông Sáng và bà Hương chịu 40% tương đương 788.000.000 đồng giá trị thiệt hại; ông G có trách nhiệm phải bồi thường lại cho ông Sáng và bà Hương số tiền 1.182.000.000đồng. Tổng số tiền ông G phải trả cho ông Sáng và bà Hương là 1.912.000.000đồng.

[14] Đối với yêu cầu của bà A về việc yêu cầu ông Sáng bồi thường thiệt hại cho bà A trong thời gian bà không làm ăn được, cụ thể là 603.000.000 đồng: Bà A có yêu cầu này sau khi Tòa án tiến hành phiên họp về việc kiểm tra, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Xét thấy đây là yêu cầu về dân sự nên Hội đồng xét xử không giải quyết trong vụ án này. Bà A có quyền khởi kiện nội dung trên trong một vụ án dân sự khác nếu bà A tiếp tục có yêu cầu.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Sáng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của bà A được chấp nhận. Ông Sáng và bà Hương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần lỗi khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà A. Ông G là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[16] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 689; Điều 692; khoản 2 Điều 122; khoản 1, khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 12, khoản 3 Điều 27 của Nghị định số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 12/4/2010" giữa ông Đặng Anh G, bà Vũ Thị Nháng và ông Lương Văn C, bà Phạm Thị J vô hiệu.

Ông Đặng Anh G phải trả cho ông Lương Văn C, bà Phạm Thị J 1.912.000.000đồng (một tỉ chín trăm mười hai triệu đồng).

Ông Lương Văn C, bà Phạm Thị J bàn giao lại quyền sử dụng, quản lý diện tích đất 150m^2 tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Cụm dân cư số 7, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng theo "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 12/4/2010" giữa ông Đặng Anh G, bà Vũ Thị Nháng và ông Lương Văn C, bà Phạm Thị J cho bà Trần Thị A.

Bà Trần Thị A có nghĩa vụ liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng diện tích đất 150m^2 tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Cụm dân cư số 7, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng (được cơ quan có thẩm quyền đo vẽ lại khi bà Trần Thị A có đơn yêu cầu đăng ký quyền sử dụng đất).

Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị A đối với diện tích đất 150m^2 tại thửa đất số 750, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Cụm dân cư số 7, xã Vĩnh An, huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng (được cơ quan có thẩm quyền đo vẽ lại khi bà Trần Thị A có đơn yêu cầu đăng ký quyền sử dụng đất).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lương Văn C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và ông Lương Văn C, bà Phạm Thị J mỗi người phải chịu 17.760.000đ (mười bảy triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần lỗi do hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tổng số tiền án phí ông Lương Văn C phải chịu là 18.060.000đ (mười tám triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Trả lại bà Trần Thị A 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0017639 ngày 09/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Đặng Anh G.

3. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- Cục THADS TP Hải Phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Đặng Hồ Điệp

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

Nguyễn Thanh Hải - Nguyễn Thị Mai Vinh

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Hồ Điệp