TAND HUYỆN ĐỊNH HÓA **TỈNH THÁI NGUYÊN** Bản án số: 06/2019/DS-ST Ngày: 15/10/2019 *"V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH HOÁ, TỈNH THÁI NGUYÊN

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Thiện Hoàng;
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Đức Tuế;
2. Bà Nguyễn Thị Tâm;

Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Đại Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, tham gia phiên toà: Ông Đinh Ngọc Vĩnh - Kiểm sát viên.

Ngày 15/10/2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2018/ TLST- DS ngày 19 tháng 9 năm 2018 về việc kiện "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2019/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng Gi, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: T5, xã PT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

***** Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Doãn S, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Xóm HH, xã TH, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. *(Anh Gi vắng mặt, ông S có mặt).*

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: T5, xã PT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên *(có mặt).*

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

- Anh Nguyễn Thanh K, sinh năm: 1973. Địa chỉ: T5, xã PT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên . *(có mặt).*

- Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1977. Địa chỉ: T5, xã PT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. *(có mặt).*

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị Kh, sinh năm: 1955. Địa chỉ: T5, xã PT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên *(vắng mặt).*

- Anh Nguyễn Thanh Th, sinh năm: 1988. Địa chỉ: T5, xã PT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. *(vắng mặt).*

- Anh Hoàng Văn Q, sinh năm: 1978. Địa chỉ: Thôn 9, xã PT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. *(vắng mặt).*

NHẬN THẤY

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 24/7/2018, đơn khởi kiện bổ sung và Q trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do có quen biết nhau từ trước, có vay và trả nợ nhau vài lần, nên ngày 17/4/2018 anh K có đến nhà anh Gi hỏi vay 50.000.000đ để làm ăn nhưng anh Gi không đồng ý và nói có bán đất không thì mua. Vì vậy ngày 19/4/2018 tại gia đình anh Gi. Anh K, chị Th và anh Gi có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 2.046,7 m^2 đất, trong đó có 200 m^2 đất ở và 1.846,7 m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 404 tờ bản đồ số 42 ở tại T5 xã PT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM 815494 ngày 01/02/2018 mang tên chị Nguyễn Thị Th với giá trị chuyển nhượng là 50.000.000đ. Hợp đồng do anh K viết và có đầy đủ chữ ký của các bên, sau đó anh Gi đã giao trả đủ tiền cho chị Th, anh K, khi đó có anh Q chứng kiến, còn chị Th, anh K giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Th cho anh Gi để làm thủ tục. Tuy nhiên Hợp đồng không có công chứng, chứng thực, không làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau đó anh Gi có đến Ủy ban nhân dân xã PT, có đến nhà, gọi điện cho chị Th, anh K để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không thì trả lại tiền, nhưng anh K, chị Th đều không nghe điện thoại và cũng không có ý kiến gì. Anh Gi cũng chưa nhận, quản lý, sử dụng đất ngày nào, anh K, chị Th vẫn là người quản lý sử dụng. Đất anh Gi nhận chuyển nhượng là diện tích đất, nhà, chị Th, anh K đang ở từ năm 2010 đến nay. Khi giải quyết vụ kiện Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì vị trí đất anh K, chị Th ở bán cho anh lại mang tên anh H, em trai chị Th với diện tích 759,1 m^2 đất thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 42 Bản đồ địa chính xã PT, trong đó có 200 m^2 đất thổ cư và 559,1 m^2 đất trồng cây lâu năm. Vị trí đất, diện tích đất, thửa đất thể hiện trong hợp đồng thì anh H, em trai chị Th ở từ nhỏ cho đến nay. Q trình làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa anh H, chị Th đã bị nhầm lẫn. Lỗi để hợp đồng không thực hiện được là do anh K và chị Th gây ra. Anh Gi không có mua bán, chuyển nhượng đất gì với anh H, phần đất của anh H đang quản lý, sử dụng anh cũng không có tranh chấp gì. Trong Q trình giải quyết vụ án anh Gi yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ hợp đồng và nếu thống nhất thì chị Th, anh K trả cho anh số tiền đã nhận và bồi thường cho anh thêm 50.000.000đ nhưng anh K, chị Th đã không đồng ý vì cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2018 là không có thật mà chỉ để làm tin, bảo đảm khoản vay 50.000.000đ trong đó vay lần đầu 30.000.000đ, lần hai vay tại nhà 20.000.000đ và chỉ đồng ý trả nợ cả gốc và lãi là cho anh Gi là 60.000.000đ anh Gi không đồng ý và không đúng sự thật. Anh Gi khẳng định đến nay vợ chồng anh K, chị Th không còn vay nợ anh đồng nào. Anh Gi đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc anh K, chị Th phải trả cho anh số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho anh Gi theo quy định của pháp luật.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Th trình bày :

Do quen biết từ trước và cần tiền để làm gỗ bóc nên vợ, chồng chị vào tháng 1/2018 có vay 30.000.000đ của anh Gi, sau đó cần tiền mua máy cửa, xẻ lên có hỏi

vay tiếp anh Gi 20.000.000đ, anh Gi đồng ý và bảo đến nhà lấy. Ngày 19/4/2018 tại nhà anh Gi vợ chồng chị vay thêm 20.000.000đ của anh Gi. Tổng cộng là 50.000.000đ hẹn đến tháng 10/2018 có trách nhiệm trả nợ toàn bộ hai khoản vay trên, khi vay có viết giấy nhận nợ do anh Gi cầm. Tuy nhiên để làm tin, bảo đảm cho khoản vay hai bên đã gọi anh Q đến đưa mẫu Hợp đồng, anh K điền các thông tin về thửa đất đứng tên chị Th vào hợp đồng với giá chuyển nhượng là 50.000.000đ rồi cùng ký vào hợp đồng và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Gi cầm làm tin còn thực tế không bán đất, nhà. Sau đó vợ chồng chị vẫn ở trên đất này, không có việc giao đất, giao nhà cho anh Gi. Vợ, chồng chị cũng không được báo gọi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh Gi. Anh Gi trình bày có báo gọi vợ chồng chị đi làm thủ tục là không đúng. Giấy tờ vay và trả nợ do anh Gi cầm, trả nợ cũng không có giấy tờ gì. Vì vậy vợ chồng chị không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh về khoản nợ.

Trong Q trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì vị trí đất, diện tích đất, thửa đất thể hiện trong hợp đồng, hiện nay lại là đất, nhà của em trai chị là H ở từ khi còn nhỏ. Vị trí đất vợ chồng chị ở từ năm 2010, bán cho anh Gi lại đứng tên anh H với diện tích 759,1 m^2 đất thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 42 Bản đồ địa chính xã PT, trong đó có 200 m^2 đất thổ cư và 559,1 m^2 đất trồng cây lâu năm. Nguyên nhân do nhầm lẫn trong Q trình làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa anh H, chị Th còn không có sự lừa dối nào. Bà Kh, anh H đều không biết và không có liên quan. Chị cũng không chuyển nhượng đất với anh H, phần đất của anh H đang quản lý, sử dụng vợ, chồng chị cũng không có tranh chấp gì.

Trong Q trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay chị không yêu cầu Tòa án cho thêm thời gian để tiếp tục thực hiện hợp đồng và không thực hiện hợp đồng vì việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2018 là không có thật mà chỉ để làm tin, bảo đảm khoản vay 50.000.000đ. Việc vợ, chồng chị đặt bút ký vào hợp đồng là do tin người, là sai sót mong Tòa án xem xét. Vợ, chồng chị chỉ đồng ý trả nợ cả gốc và lãi là cho anh Gi là 60.000.000đ và anh Gi phải trả lại cho anh, chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm. Anh Gi không đồng ý thì tùy Tòa xem xét theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh K trình bày :

Anh khẳng định lời trình bầy của chị Th trình bầy là đúng. Ngày 19/4/2018 tại nhà anh Gi vợ chồng chị vay thêm 20.000.000đ cộng với khoản nợ trước là 30.000.000đ, tổng là 50.000.000đ hẹn đến tháng 10/2018 có trách nhiệm trả nợ toàn bộ hai khoản vay trên, khi vay có viết giấy nhận nợ nhưng anh Gi cầm giấy và ký hợp đồng để làm tin còn không có việc chuyển nhượng đất nào, vợ chồng anh vẫn ở trên đất bình thường không có tranh chấp với ai. Nay giấy vay nợ anh không cầm, trả nợ không có giấy, anh Gi không thừa nhận thì anh đành chịu. Anh cũng không yêu cầu thực hiện hợp đồng vì hợp đồng không có thật, lại bị nhầm lẫn, có bán cũng không có giá dẻ thế. Anh biết việc viết và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng đất là sai nhưng mà do tin tưởng anh Gi mới như vậy. Trong Q trình vay và trả nợ giữa hai bên xảy ra mâu thuẫn thì anh Gi mới khởi kiện về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh xác định là khoản nợ và đồng ý trả cả gốc và lãi là 60.000.000đ, anh Gi không đồng ý thì tùy Tòa án xem xét, giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh H trình bày:

Phần diện tích đất của vợ chồng chị Th, anh K đang ở từ năm 2010 và chuyển nhượng đất cho anh Gi, là đất của chị Th và anh K anh không có tranh chấp gì. Đất đứng tên anh là do Q trình làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhầm lẫn. Diện tích 759,1 m^2 đất thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 42 Bản đồ địa chính xã PT là của vợ chồng chị Th, anh K, anh, chị bán cho ai, bán thế nào, tranh chấp làm sao anh không liên quan, tùy chị Th, anh K, anh Gi giải quyết. Phần diện tích đất của anh ở từ nhỏ nhưng lại đứng tên chị Th và ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Th, anh K với anh Gi là của anh, anh không có mua bán chuyển nhượng đất với ai. Anh vẫn ở, quản lý sử dụng bình thường và không yêu cầu Tòa án xem xét.

Người làm chứng:

Anh Q vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai xác định anh có được anh Gi gọi xuống nhà, đưa mẫu Hợp đồng và thấy các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh là người hướng dẫn viết, có thấy giao nhận tiền , còn cụ thể giao bao nhiêu tiền anh không biết, các bên có thỏa thuận vay mượn gì không anh không rõ, vì hướng dẫn cách nghi theo mẫu hợp đồng xong anh về. Sau đó không thấy các bên đến làm thủ tục gì tại chính quyền địa phương.

Bà Kh vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai xác định các vị trí đất con trai bà Anh H, con gái bà chị Th đang ở quản lý, sử dụng hiện nay là đúng vị trí đất bà cho từ lâu không có thay đổi gì, trên đất có nhà, công trình xây dựng của các con bà ở từ lâu. Anh H đã ở từ nhỏ cho đến nay, chị Th được bà cho và ở từ năm 2010 cho đến nay. Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa anh Gi với chị Th, anh K là việc của các con tùy các con quyết định bà không liên quan. Việc nhầm lẫn giữa vị trí đất thực cho và vị trí đất đang ở bà và các con bà sẽ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi, sửa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Trước khi nghị án, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong Q trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong Q trình giải quyết vụ án đã tuân theo pháp luật tố tụng. Việc cấp giao tống đạt văn bản tố tụng, việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, thủ tục tố tụng, thực hiện quyền, nghĩa vụ của đương sự đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng không tuân thủ về hình thức, nhầm lẫn về vị trí đất trong hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Chị Th, anh K phải hoàn trả cho anh Gi 50.000.000đ và phải bồi thường thiệt hại cho anh Gi với số tiền 28.898.375đ. Anh Gi hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận cho chị Th. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Toà án đã tiến thu thập tài liệu chứng cứ, tiến hành hòa giải nhưng không thành. Vì vậy vụ án được đưa ra xét xử công khai ngày hôm nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn cư trú tại xã PT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong Q trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ bằng biện pháp lấy lời khai của đương sự, xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, thẩm định, định giá tài sản. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày hôm nay có sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xét thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bầy của các đương sự cho thấy: Tại nhà ở của anh Gi, ngày 19/4/2018, chị Th, anh K và anh Gi có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Chị Th, anh K chuyển nhượng diện tích 2.046,7 m^2 đất, trong đó có 200 m^2 đất ở và 1.846,7 m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 404 tờ bản đồ số 42 ở tại T5 xã PT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM 815494 ngày 01/02/2018 mang tên chị Nguyễn Thị Th với giá trị chuyển nhượng là 50.000.000đ. Hợp đồng có chữ ký của bên chuyển nhượng đất là chị Th, anh K, bên nhận chuyển nhượng đất là anh Gi. Hợp đồng do anh K là người trực tiếp viếp theo mẫu, anh K, chị Th đã nhận đủ tiền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Gi cầm, Hợp đồng không có công chứng, chứng thực, không làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được các bên đương sự thừa nhận. Vì vậy việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K, chị Th, anh Gi là đúng sự việc thực tế đã diễn ra.

Anh K và chị Th trình bầy việc ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Th cho anh Gi cầm là để làm tin là để đảm bảo khoản vay 50.000.000đ, còn không có việc bán đất, nhưng không đưa ra được giấy vay nợ với lý do anh Gi cầm giấy, trả nợ thì không có giấy tờ gì là không phù hợp. Việc vay nợ không được anh Gi thừa nhận, anh Gi khẳng định đến nay vợ chồng anh K, chị Th không còn vay nợ anh đồng nào. Anh K, chị Th không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh có khoản vay nợ với anh Gi và chứng minh việc ký hợp đồng chỉ để làm tin. Vì vậy, ý kiến của anh K và chị Th không có căn cứ, không được chấp nhận. Anh K, chị Th phải nhận thức rõ về trách nhiệm, hậu quả pháp lý của mình phải chịu khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho anh Gi.

Trong Q trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, các bên đương sự đều thống nhất xác định diện tích, vị trí đất lập trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2018 là diện tích đất anh K, chị Th đang ở, quản lý và sử dụng từ năm 2010 cho đến nay, không có diện tích đất nào khác. Kiểm tra vị trí đất anh K, chị Th đang ở thì anh H, em trai chị Th lại là

người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 759,1 m^2 đất thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 42 Bản đồ địa chính xã PT, trong đó có 200 m^2 đất thổ cư và 559,1 m^2 đất trồng cây lâu năm đúng như kết quả thẩm định. Vị trí đất, diện tích đất, thửa đất thể hiện trong hợp đồng với diện tích 2.046,7 m^2 đất lại là đất, nhà của anh H, em trai chị Th ở từ khi còn nhỏ cho đến nay. Nguyên nhân trước đây hai mảnh đất đều là một thửa đất mang tên bà Kh, Q trình làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng mhận quyền sử dụng đất cho anh H, chị Th đã bị nhầm lẫn vị trí đất. Anh Gi, chị Th, anh K đều xác định không có mua bán, chuyển nhượng đất gì với anh H, không có kH nại, kH kiện gì với phần đất của anh H đang quản lý, sử dụng. Diện tích đất được ghi trong hợp đồng và diện tích đất thực tế nhận chuyển nhượng là không cùng một vị trí, có sự nhầm lẫn về đối tượng, vi phạm điều 126 Bộ luật dân sự, vì vậy hợp đồng bị vô hiệu do nhầm lẫn. Dẫn đến sự nhầm lẫn ngoài sai sót trên giấy tờ thì cũng do các bên đương sự khi lập và ký kết hợp đồng đã không đến thực địa diện tích đất chuyển nhượng để kiểm tra, đo đạc diện tích, chiều dài, rộng, các phía tiếp giáp, tài sản trên đất để ký kết, thực hiện hợp đồng cho chính xác. Vì vậy lỗi thuộc về hai bên với mức độ lỗi là nghang nhau.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2018, không được công chứng, chứng thực. Sau khi ký hợp đồng các bên cũng không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không làm thủ tục, không đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Anh Gi trình bầy có đến Ủy ban nhân dân xã PT, có đến nhà, đã gọi điện cho chị Th, anh K để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh K, chị Th không thừa nhận, anh Gi cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Qua xác minh tại chính quyền địa phương, tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không được tiếp nhận và làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Thực tế sau khi ký kết hợp đồng giữa hai bên cũng không giao đất, trên đất có nhà ở xây dựng K cố mà lại không được thể hiện trong hợp đồng, anh Gi chưa nhận đất, nhận nhà, chưa quản lý, sử dụng, chưa xây dựng gì trên phần đất mua mà anh K, chị Th vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới thực hiện ở việc ký kết hợp đồng, giao trả tiền, cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chưa thực hiện gì thêm. Các bên đương sự đều không yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng đã không tuân thủ quy định về hình thức và các bên chưa thực hiện được nghĩa vụ trong Hợp đồng theo quy định tại điều 117, 119,129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự , vì vậy Hợp đồng bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, các bên chưa thực hiện được nghĩa vụ trong Hợp đồng là lỗi của cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng với mức độ lỗi là ngang nhau. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên trả cho nhau những gì đã nhận.

[3]. Về Hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xét thấy:

Diện tích đất anh K, chị Th đang ở, quản lý và sử dụng và lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh Gi thực tế là thuộc diện tích là 759,1 m^2 đất tại thửa số 402, tờ bản đồ số 42 Bản đồ địa chính xã PT, trong đó có 200 m^2 đất thổ cư và

559,1 m^2 khi bán với giá trị là 50.000.000đ. Theo kết quả định giá tài sản, giá trị tài sản quyền sử dụng đất là 107.898.750đ. Khoản tiền chệnh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là 107. 898.750đ – 50.000.000đ = 57. 898.750đ.

Lỗi của các bên dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là ngang nhau, vì vậy chị Th và anh K phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho anh Gi ½ số tiền chệnh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là 57.898.750đ: 2 = 28.949.375 đ là phù hợp đúng quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch chị Th, anh K phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 271, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 95, 167, 203 luật đất đai năm 2013; Điều 116, 117, 118, 119, 122, 126, 129, 131, 158, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng Gi.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2018 giữa vợ chồng chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Thanh K và anh Nguyễn Hoàng Gi, vô hiệu.

3. Buộc vợ, chồng chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Thanh K phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho anh Nguyễn Hoàng Gi số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) đã nhận và có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho anh Nguyễn Hoàng Gi số tiền 28.949.375đ (Hai mươi tám triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng). Tổng cộng là 78.949.375đ (Bảy mươi tám triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng).

4. Anh Nguyễn Hoàng Gi phải hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM 815494 ngày 01/02/2018 đã nhận.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt Q mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Thanh K phải liên đới chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 1.447.468đ (Một triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm sáu mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung quỹ nhà nước.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Hoàng Gi số tiền 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0018227 ngày 19/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thiện Hoàng

Nơi nhận:
- *Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên;*
- *VKSND huyện Đ;*
- *Chi cục THADS huyện Đ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: Hồ sơ vụ án.*