

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUYỀN MỘC
TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

Bản án số: 35/2018/DS -ST

Ngày 28 - 9 - 2018

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Tỉnh.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đoàn Thị Mến

2. Ông Dương Đình Luật

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Trang – Thư ký Tòa án.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa:

Ông Vũ Đình Rư – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 27/2012/TLST- DS ngày 19 tháng 6 năm 2012 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2018/QĐXXST-DS ngày 27/7/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2018/QĐST-DS ngày 23/8/2018 và Thông báo dời lại phiên tòa số 02/TB-TA ngày 10/9/2018 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Quang T2, sinh năm: 1973 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 167/1 đường 27/4 khu phố Thạnh Sơn, thị trấn P1, huyện X1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1944 (Vắng mặt)

2.2. Bà Trần Thị H2, sinh năm: 1952 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 242/11 khu phố Phước Tiến, thị trấn P1, huyện X1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Ánh H3, sinh năm: 1979 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 167/1 đường 27/4 khu phố Thạnh Sơn, thị trấn P1, huyện X1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Nguyễn Quang H4 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 242/11 khu phố Phước Tiến, thị trấn P1, huyện X1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.3. Bà Lê Thị Lệ Nh, sinh năm: 1964 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 12/5 ấp Phước Lâm, xã Phước Hưng, huyện LĐ, tỉnh BR-VT

3.4. Ông Nguyễn Ngọc D1, sinh năm: 1976 (Vắng mặt)

3.5. Bà Phan Thị Ngọc H5, sinh năm: 1971 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Phước Sơn, xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT

- 3.6. Ông Phan Thành C1, sinh năm: 1969 (Vắng mặt)
3.7. Bà Nguyễn Thị Nhiều, sinh năm: 1970 (Vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố Phước An, thị trấn Phước H4, huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT
3.8. Bà Mai Thụy Th1 Th1, sinh năm: 1979 (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp 4, xã Bung Riềng, huyện X1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
3.9. Bà Nguyễn Thị Thảo, sinh năm: 1946 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố Phước Tiến, thị trấn P1, huyện X1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
3.10. Ủy ban nhân dân huyện X1 (vắng mặt)
Địa chỉ: Quốc Lộ 55, Khu phố Phước Lộc, thị trấn P1, huyện X1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/6/2011 và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án cũng như tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn là ông Nguyễn Quang T2 trình bày như sau: Vào ngày 19/7/2004 ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị H2 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang T2 một phần diện tích đất với giá 45.000.000đ, khi chuyển nhượng các bên có làm giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 19/7/2004 và có các bên ký vào giấy này với nội dung: Ông H1 và bà H2 chuyển nhượng cho ông T2 một lô đất ngang 10 mét dài 22 mét với giá 45.000.000đ, có mô tả tứ cận nhưng không xác định được sổ thửa đất, lúc này đất nhà ông H1 đã có biên nhận để được cấp sổ đỏ, ông H1 và bà H2 có đưa biên nhận cho ông T2 để sau này đi lấy sổ đỏ nhưng khi có sổ đỏ thì cán bộ địa chính đưa cho bà H2, sau khi nhận sổ đỏ thì ông H1 và bà H2 không tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông T2 như thỏa thuận, ông T2 nhiều lần đề nghị ông H1 và bà H2 tách thửa cho mình nhưng ông H1 và bà H2 không thực hiện.

Phần đất các bên chuyển nhượng cho nhau hiện nay đã được xác định là 189.8m² thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ số 64 thị trấn P1, huyện X1 đối với phần đất còn lại của ông H1 và bà H2 thì ông T2 không tranh chấp, đối với phần đất chỉ lấn sang thửa đất số 214 của bà Thảo diện tích là 12.6m² thì ông T2 cũng không có yêu cầu công nhận mà xác định đây là đất của nhà bà Thảo.

Sau khi mua bán chuyển nhượng thì ông H1 và bà H2 có chỉ ranh cho ông T2, ông T2 đã xây hàng rào để giữ đất, hàng rào phía tiếp giáp với phần đất còn lại của ông H1 là do ông T2 xây dựng hiện nay trên đất cũng chưa xây dựng gì.

Khi mua bán với ông H1 và bà H2, lúc này chưa có sổ đỏ nên các bên cũng không xác định được mục đích sử dụng đất là loại đất thổ cư hay nông nghiệp, nên trong giấy sang nhượng đất các bên không thể hiện được mua đất thổ cư hay đất nông nghiệp. Khi mua thì bà H2 có nói là là đất của nhà bà H2 có 300m² đất thổ cư, ban đầu bà H2 có đề cập đến phần đất còn lại của bà H2 là toàn bộ thổ cư, (theo bản vẽ hiện nay phần đất còn lại của bà H2 là 156,3m² sẽ là thổ cư) còn phần thổ cư còn lại sẽ là của ông T2 nhưng sau này khi lấy sổ về thì bà H2 buộc ông T2 phải mua thêm đất thổ cư nên ông T2 không đồng ý vì bà H2 đòi giá quá cao. Khi ông H1 và bà H2 không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông T2 như đúng cam kết trong giấy sang nhượng đất nên năm 2004 thì ông T2 đã nhờ khu phố hòa giải, ở khu phố Phước Tiến bà H2 đã hứa sẽ tách sổ cho ông T2 nhưng bà H2 không thực hiện mà chuyển nhượng cho bà Nh.

Ông T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông H1 và bà H2 cho ông T2, với diện tích 189,8m² (trong đó có 143,7m²

đất thổ cư) thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ số 64 thị trấn P1, huyện X1, lý do ông T2 yêu cầu 143,7m² đất thổ cư là do bà H2 cam kết trước đây, trong 300m² đất thổ cư của bà H2 thì toàn bộ phần còn lại của bà H2 với diện tích 156,3m² là đất thổ cư, phần còn lại sẽ là của ông T2.

Tại phiên tòa ông T2 thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông T2 yêu cầu không công nhận hợp đồng và đề nghị Tòa án tuyên bố việc mua bán đất của ông và ông H1, bà H2 là vô hiệu, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi của các bên vì khi khởi kiện vào năm 2012 ông T2 đã đóng tạm ứng án phí cho toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất mà ông mua của ông H1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2014 và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án bị đơn là ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị H2 cùng trình bày như sau:

Vào năm 2002 thì vợ chồng ông H1 và bà H2 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang T2 diện tích đất chiều ngang là 10 mét, dài 22 mét đất nông nghiệp, địa chỉ thửa đất tại thôn phước Tiến, thị trấn P1, với giá 45.000.000đ, ông H1 và bà H2 đã nhận đủ tiền từ ông T2 và giao đất cho ông T2 trên thực tế, đến khoảng năm 2012 thì ông T2 xây hàng rào bằng tường gạch để xác định phần đất chuyển nhượng và phần đất còn lại của ông H1 và bà H2. Khi chuyển nhượng do ông H1 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mới chỉ có biên nhận làm thủ tục cấp sổ nên hai bên làm giấy tay với nhau. Sau khi chuyển nhượng thì ông H1 và bà H2 có đưa biên nhận cho ông T2 đi lấy sổ đỏ về để ông T2 làm thủ tục sang tên nhưng sau này không biết lý do gì mà ông T2 không làm thủ tục sang tên. Sau khi chuyển nhượng thì đất ông H1 và bà H2 còn lại khoảng 7 mét chiều ngang đường nông thôn.

Sau khi hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đến năm 2005 thì ông H1 được cấp giấy đỏ đối với thửa đất số 14 tờ bản đồ số 64 thị trấn P1, diện tích 346,9m² đến năm 2006 ông T2 có đến nhà ông H1 nhiều lần đề nghị ông H1 và bà H2 phối hợp để làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho ông T2 như thỏa thuận nhưng ông H1 và bà H2 không đồng ý, lý do Nhà nước cấp cho ông H1 và bà H2 300m² đất thổ cư, nếu muốn ông H1, bà H2 tách thửa phần chuyển nhượng có thêm 200m² đất thổ cư thì ông T2 phải đưa thêm số tiền 60.000.000đ nhưng ông T2 không đồng ý. Vì vậy việc tách thửa đã không thực hiện được, hơn nữa trước đây khi chuyển nhượng cho nhau ông H1 và bà H2 đã đưa hộ khẩu photo cho ông T2 để đi làm thủ tục chuyển nhượng. Sau này vì làm ăn thua lỗ nên ông H1 và bà H2 đã thế chấp vay ngân hàng và sau đó chuyển nhượng phần đất này cho bà Nh. Vì vậy ông H1 và bà H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng của ông T2.

Tại biên bản làm việc ngày 13/3/2014 bà Huỳnh Thị Ánh H3 trình bày như sau: Bà và ông T2 kết hôn vào năm 2000 có đăng ký kết hôn tại UBND thị trấn P1, bà H3 có biết việc mua bán đất giữa ông T2 với ông H1 và bà H2 vào năm 2004, diện tích ngang 10 mét, dài 22 mét với giá 45.000.000đ. Số tiền 45.000.000đ này là tiền C1 của vợ chồng. Khi mua đất thì ông H1 và bà H2 chưa có sổ đỏ nên hai bên chỉ viết giấy tay với nhau để thể hiện việc mua bán nhưng khi ông H1 bà H2 có sổ đỏ thì lại không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T2 như thỏa thuận trước đây mà chuyển nhượng cho người khác, vì vậy đề nghị Tòa án buộc ông H1 và bà H2 phải làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T2.

Tại đơn đề nghị đề ngày 20/3/2014 gửi Tòa án bà Nh có ý kiến như sau:
Vào ngày 09/8/2011 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện X1 đã chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 14 tờ bản đồ số 64 thị trấn P1 do bà đứng tên là hợp pháp và vào tháng 5/2013 bà Nh đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc D1 ở xã phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ. Trong quá trình nhận chuyển nhượng từ ông H1 và bà H2 thì Ủy ban nhân dân thị trấn P1 có xác nhận đất không tranh chấp, sau khi nhận chuyển nhượng thì các bên cũng đã làm thủ tục sang tên phù hợp với pháp luật, còn bản thân bà Nh cũng chỉ là nạn nhân trong việc chuyển nhượng không H1 thực của ông H1 và bà H2.

Tại công văn số 2894/UBND-TNMT ngày 25/6/2018 Ủy ban nhân dân huyện X1 phúc đáp công văn số 69/CV-TA ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện X1, Ủy ban nhân dân huyện X1 đề nghị Tòa án nhân dân huyện X1 đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X1 là cơ quan xác nhận cho việc chuyển nhượng đất.

Các đương sự ông Nguyễn Quang H4, Hoàng Kim Tuyền, Nguyễn Ngọc D1 và Nguyễn Thị Ngọc H5, Phan Thành C1, Nguyễn Thị Nhiều, Mai Thụy Th1 Th1, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X1 tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án để quá thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng Tòa án không ra quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử là có Th1ếu sót, vi phạm Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên Th1ếu sót này không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án nhưng đề nghị Tòa án cũng cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung, đề nghị Tòa án chấp ý kiến thay đổi nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa, tuyên bố thỏa thuận mua bán giữa ông H1 và bà H2 với ông Nguyễn Quang T2 theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 19/7/2004 là vô hiệu, đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như xác định yếu tố lỗi của các bên để xem xét việc yêu cầu bồi thường Th1ệt hại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng và thẩm quyền:* Các đương sự là ông H1 và bà H2, Huỳnh Thị Ánh H3, Lê Thị Lệ Nh, đại diện UBND huyện X1, Nguyễn Quang H4, Hoàng Kim Tuyền, Nguyễn Ngọc D1 và Nguyễn Thị Ngọc H5, Phan Thành C1, Nguyễn Thị Nhiều, Mai Thụy Th1 Th1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định tại các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T2 thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nên

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X1, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. *Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa:*

Qua lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã có cơ sở khẳng định: Ngày 19/7/2004 ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị H2 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang T2 một phần diện tích đất ngang 10 mét dài 22 mét với giá 45.000.000đ, khi chuyển nhượng thì thửa đất này chỉ có biên nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T2 đã nhận đất và xây dựng 01 hàng rào để phân định phần chuyển nhượng của ông T2 với phần đất còn lại của ông H1. Qua đo đạc xác định phần chuyển nhượng diện tích 189.9m² thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ số 64 thị trấn P1, huyện X1.

Sau khi ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/5/2005 và lấy sổ đỏ về thì ông T2 có đến đề cập đến việc làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông H1 và bà H2 không thực hiện và phát sinh tranh chấp.

Hiện nay thửa đất số 14 tờ bản đồ số 64 thị trấn P1, huyện X1 hiện nay do bà Mai Thụy Th1 Th1 đứng tên.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều có những lý lẽ để chứng minh cho ý kiến của mình là đúng, nguyên đơn thì cho rằng việc mua bán là có thật, đã thanh toán tiền cho bị đơn và đã nhận đất, do lúc đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới tiến hành chuyển nhượng bằng giấy tay, nay nguyên đơn đã nhận đất nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi ý kiến xác định: Sau khi ông H1, bà H2 chuyển nhượng cho bà Nh, thì bà Nh đã chuyển đất cho người khác sau đó các chủ sử dụng đất qua các thời điểm đã chuyển nhượng nhiều lần, việc chuyển nhượng này đều hợp lệ nên không thể công nhận hợp đồng mua bán giữa ông H1 và bà H2 với nguyên đơn theo thỏa thuận bằng giấy tay ngày 19/7/2004 nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận này là vô hiệu và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi giữa các bên. Bị đơn thì cho rằng, việc mua bán là có, khi thỏa thuận mua bán, bị đơn đã giao biên nhận cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn làm mất biên nhận thì pH4 chịu trách nhiệm, sau khi ông H1 và bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên đã tranh chấp về nội dung mua bán theo thỏa thuận ngày 19/7/2004 vì ngoài số tiền 45.000.000đ nguyên đơn đã giao cho bị đơn, bị đơn còn yêu cầu nguyên đơn đưa thêm số tiền 60.000.000đ là tiền đất thổ cư nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Xét thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên giao kết với nhau theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 19/7/2004 cho thấy:

Về hình thức “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 19/7/2004 và có các bên ký vào giấy này là giấy viết tay, không theo mẫu hợp đồng, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nên về mặt hình thức không có giá trị về mặt pháp lý.

Về nội dung cho thấy: “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 19/7/2004 và có các bên ký vào giấy này với nội dung: Ông H1 và bà H2 chuyển nhượng cho ông T2 một lô đất ngang 10 mét dài 22 mét với giá 45.000.000đ, có mô tả tứ cận, lúc này đất nhà ông H1 tuy đã có biên nhận để được cấp sổ đỏ nhưng đến năm 2005 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa có quyền của người sử dụng đất. Khi có

sổ đỏ thì ông H1 và bà H2 không tiến hành làm thủ tục sang tên cho ông T2 như thỏa thuận, ông T2 nhiều lần đề nghị ông H1 và bà H2 tách thửa cho mình nhưng ông H1 và bà H2 không thực hiện. Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận khi lấy sổ đỏ về bà H2 còn đề nghị ông T2 thanh toán thêm tiền đất thổ cư nhưng ông T2 không đồng ý. Như vậy nội dung thỏa thuận việc chuyển nhượng này bản thân đã chứa đựng những nội dung không thể thực hiện được.

Về tính chất pháp lý của thửa đất số thửa đất số 14 tờ bản đồ số 64 thị trấn P1 sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông H1 vào năm 2005 thì ông H1 và bà H2 đã thế chấp liên tục từ năm 2007-2010; vào ngày 17/11/2010 ông H1 và bà H2 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Lệ Nh, theo sự chính lý ngày 09/8/2011; vào ngày 01/02/2013 bà Nh chuyển nhượng cho ông D1 và bà H5, hoàn Th1ện việc chuyển nhượng vào ngày 04/3/2013 của Văn phòng đăng ký QSD đất và đến ngày 22/3/2013 thì ông D1 và bà H5 được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BM 644323 và Ủy ban nhân dân huyện X1 đã thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số AB 620734 cấp cho ông H1; vào ngày 09/4/2013 ông D1 bà H5 chuyển nhượng cho ông C1 và bà Nhiều, hoàn tất vào ngày 15/5/2013; vào ngày 18/11/2015 ông C1 bà Nhiều chuyển nhượng cho bà Mai Thụy Th1 Th1, việc chuyển nhượng hoàn tất thủ tục vào ngày 30/12/2015. Như vậy việc các đương sự chuyển nhượng cho nhau không thuộc trường hợp pH4 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Điều 106 Luật đất đai năm 2017 và Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H1 và bà H2 đã liên tục thực hiện quyền của người sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng cho bà Nh, các đương sự cũng chuyển nhượng cho nhau mà không gặp bất cứ sự trở ngại nào, do vậy hiện nay đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của ông H1 và ông T2 không còn.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của ông H1 và ông T2 theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 19/7/2004 là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định của pháp luật thì các bên pH4 trả cho nhau nhưng gì đã nhận, nên buộc ông H1, bà H2 pH4 hoàn trả lại cho ông T2 số tiền 45.000.000đ mà ông T2 đã giao cho ông H1, bà H2. Đối với phần đất là đối tượng của hợp đồng mà ông T2 đang quản lý thì không thể giao lại cho ông H1 và bà H2 mà cần buộc giao lại cho chủ sử dụng đất hợp pháp là phù hợp.

Về yêu cầu bồi thường Th1ệt hại: Qua xem xét phần đất là đối tượng của hợp đồng hiện nay là 189.8m² thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ số 64 thị trấn P1, có giá trị là 376.425.000đ, trên đất không có tài sản gì ngoài bức tường rào ông T2 xây dựng và không có tranh chấp. Về lỗi dẫn đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu, HĐXX xem xét như sau: Khi chuyển nhượng cho nhau vào năm 2004 các bên đã giao đất cho nhau trên thực tế, thửa đất đang chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã có biên nhận thủ tục cấp giấy đỏ, tuy nhiên sau khi lấy giấy đỏ về thì ông H1 và bà H2 lại không thực hiện như đã cam kết lại liên tục thế chấp để vay tiền ngân hàng và đến năm 2011 thì chuyển nhượng cho người khác như vậy phần lỗi của ông H1 bà H2 nhiều hơn nên HĐXX xác định lỗi là 70% vì vậy pH4 thanh toán lại cho ông T2 70% giá trị thửa đất tương đương 376.425.000đ x 70% = 263.497.500đ.

Tổng cộng ông H1 và bà H2 pH4 thanh toán lại cho ông T2 số tiền 308.497.500đ.

[4]. Về nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông T2 không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Chi phí đo vẽ, định giá: Với số tiền 2.474.000đ, do nguyên đơn pH4 đóng tạm ứng nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn pH4 chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 24, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, cụ thể như sau: Bị đơn pH4 chịu án phí trên số tiền hoàn trả cho nguyên đơn và số tiền bồi thường Th1ết hại tổng cộng bị đơn pH4 chịu án phí trên số tiền 308.497.500đ, nên án phí bị đơn pH4 nộp là 15.424.875đ.

Nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 128, 134, 137, 411, 697, 698, 699, 700, 701 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 133, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 24, Điều 27 của Pháp Lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T2 đối với ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị H2 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của ông H1 và bà H2 với ông T2 theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 19/7/2004 là vô hiệu

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị H2 pH4 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Quang T2 số tiền 45.000.000đ và bồi thường Th1ết hại cho ông Nguyễn Quang T2 số tiền 263.497.500đ, tổng cộng là 308.497.500đ ;

Ông Nguyễn Quang T2 không được quyền chiếm giữ, sử dụng diện tích 189.8m² thuộc thửa đất số 14 tờ bản đồ số 64 thị trấn P1, huyện X1 mà đây là quyền của chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa 14 tờ bản đồ số 64 thị trấn P1, huyện X1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Kể từ ngày người được Th1 hành án có đơn yêu cầu Th1 hành án, nếu người pH4 Th1 hành không thực hiện nghĩa vụ của mình thì pH4 chịu thêm khoản tiền lãi tính theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 tương ứng với thời gian chậm Th1 hành án và số tiền chậm Th1 hành án tại thời điểm thanh toán.

Về chi phí đo vẽ, định giá: Ông H1 và bà H2 pH4 hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang T2 số tiền 2.474.000đ chi phí đo vẽ, định giá.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H1 và bà H2 pH4 nộp số tiền 15.424.875đ án phí dân sự sơ thẩm

Nguyên đơn được hoàn trả lại số tiền 2.500.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005588 ngày 19/6/2012 của Chi cục Th1 hành án dân sự huyện X1.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc được niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được Th1 hành theo quy định tại Điều 2 Luật Th1 hành án dân sự, thì người được Th1 hành án dân sự, người pH4 Th1 hành án dân sự có quyền thoả thuận Th1 hành án, quyền yêu cầu Th1 hành án, tự nguyện Th1 hành án hoặc bị cưỡng chế Th1 hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Th1 hành án dân sự, thời hiệu Th1 hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật Th1 hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện X1;
- Chi cục THADS huyện XM;
- Tòa án tỉnh; VKSND tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

NGỌ VĂN TỈNH