

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 41/2023/DS-ST
Ngày 15 tháng 12 năm 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền
với đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Tài Em

Ông Liêu Tài Ngoánh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Văn Dư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Ông Trần Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 262/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2023/QĐXX-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2023/QĐST-DS ngày 09/10/2023; Thông báo dời ngày mở phiên tòa xét xử sơ thẩm số 15/TB-TA ngày 08/11/2023; Thông báo dời ngày mở phiên tòa xét xử sơ thẩm số 17/TB-TA ngày 28/11/2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Trần Thái N, sinh năm 1994

Địa chỉ: Ấp Mỹ Điền, xã Long Điền Đông A, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu

2. **Bị đơn:** Bà Phan Thị H, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

Ông Lê Minh S (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S:

+ Bà Phan Thị H, sinh năm 1964

+ Bà Lê Kiều T, sinh năm 1991

+ Bà Lê Thị Kiều O, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

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

+ Bà Lê Kiều T, sinh năm 1991

- + Bà Lê Thị Kiều O, sinh năm 1994
- + Em Trương Kiều Tr, sinh năm 2006
- + Em Trương Minh T1, sinh năm 2018

Cùng địa chỉ: Ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện hợp pháp của em Trương Kiều Tr và em Trương Minh T1 là bà Lê Kiều T (mẹ ruột).

- + Ông Trương Minh N

Địa chỉ: Ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

- + Bà Phạm Thị Mỹ L, sinh năm 1994

Địa chỉ: Ấp Mỹ Điền, xã Long Điền Đông A, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu

(Ông N, bà L có đơn xin xét xử vắng mặt; Bà H, bà T, bà O, ông N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Trần Thái N trình bày: Ngày 29/11/2021 ông Trần Thái N có nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh S, bà Phan Thị H phần đất diện tích 357,75m² tại thửa đất số 1077-2, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cùng với căn nhà và các tài sản gắn liền với phần đất trên với giá 750.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đất do hai bên ký kết, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Cùng ngày ký kết hợp đồng là ngày 29/11/2021 ông Trần Thái N đã giao cho ông S, bà H số tiền cọc là 505.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng được 01 ngày là ngày 30/11/2021, ông Trần Thái N đến chờ ông Lê Minh S đến chính quyền địa phương để xác nhận hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên địa chính xã Vĩnh Bình yêu cầu phải cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc thì mới xác nhận và làm thủ tục tách thửa sang tên được, nhưng do lúc đó bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông S không giữ nên không có để cung cấp cho địa chính xã, vì vậy ông Trần Thái N chờ ông S về nhà. Đến chiều ngày 30/11/2021 ông Lê Minh S chết nên đến nay gia đình ông S, bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên với ông N. Ông N giao số tiền cọc 505.000.000 đồng cho bà H vào ngày 29/11/2021 nhưng không có làm giấy tờ mà chỉ ghi nhận vào trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/11/2021. Đến ngày 23/01/2022 ông Trần Thái N và bà Phan Thị H đã lập giấy xác nhận đã nhận tiền cọc là 505.000.000 đồng, bà H là người ký tên và điểm chỉ vào giấy xác nhận này. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Thái N yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Minh S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2021 phần đất diện tích 357,75m² tại thửa đất số 1077-2, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất vô hiệu thì ông N yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Phan Thị H trả cho ông N số tiền đã nhận là 505.000.000 đồng. Đến ngày 12/10/2023 ông Trần Thái N có đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông Trần Thái N yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất ngày 29/11/2021 giữa ông và bà Phan Thị H, ông Lê Minh S vô hiệu và buộc bà Phan Thị H trả cho ông N số tiền đã nhận là 505.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả về bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị vô hiệu.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2022 bị đơn bà Phan Thị H trình bày:* Ngày 29/11/2021 ông Lê Minh S, bà Phan Thị H có chuyển nhượng cho ông Trần Thái N phần đất diện tích 357,75m² tại thửa đất số 1077-2, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cùng với căn nhà và các tài sản gắn liền với phần đất trên với giá 750.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đất do hai bên ký kết, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Lý do ký hợp đồng chuyển nhượng là do con gái bà là bà Lê Kiều T bị bế hui nên gia đình bà thiếu nợ hui và các khoản nợ khác của ông N là 305.000.000 đồng nên ông N yêu cầu gia đình bà H, ông S chuyển nhượng phần đất trên cho ông N để trừ nợ. Ngày 29/11/2021 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N giao kết sẽ giao thêm cho gia đình bà 200.000.000 đồng nên tại hợp đồng có ghi số tiền cọc mà gia đình bà đã nhận của ông N là 505.000.000 đồng. Do chính quyền địa phương không đồng ý ký xác nhận vào hợp đồng nên ông N không giao cho gia đình bà 200.000.000 đồng như đã giao kết. Ngoài ra từ đầu năm 2022 đến nay thì bà đã trả cho ông N được 15.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng ghi tiền cọc đã nhận là 505.000.000 đồng nhưng thực tế bà không nhận bất kỳ tiền cọc nào mà chỉ còn nợ ông N số tiền 290.000.000 đồng. Bà H xác định chữ ký và dấu lấn tay trên giấy xác nhận đã nhận tiền cọc đề ngày 23/01/2022 là của bà tuy nhiên bà không có ký hoặc lấn tay vào bất kỳ giấy xác nhận đã nhận tiền cọc nào, chỉ có một lần ông N đến nhà kêu bà ký và lấn tay vào một tờ giấy trắng và nói rằng sẽ giúp bà vay tiền để trả nợ nên bà mới ký và lấn tay vào chứ không có ký hay lấn tay vào giấy nhận tiền cọc nào.

Nay ông Trần Thái N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2021 đối với phần đất 357,75 m² tại ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu thì bà không đồng ý. Nay ông Lê Minh S đã chết nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, bà chỉ đồng ý trả cho ông N số tiền nợ còn thiếu là 290.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kiều T, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh S, người đại diện hợp pháp của em Trương Minh T1, em Trương Kiều Tr sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà T, bà T đã trực tiếp nhận thông báo thụ lý của Tòa án nhưng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng cho bà T; bà T cũng không có mặt tham gia tố tụng tại Tòa trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án; Bà T đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ nhưng không có mặt tại Tòa án, nên không có lời khai.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kiều O, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Minh S, sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà O, bà O đã trực tiếp nhận thông báo thụ lý của Tòa án nhưng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố*

tụng cho bà O; bà O cũng không có mặt tham gia tố tụng tại Tòa trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án; Bà O đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ nhưng không có mặt tại Tòa án, nên không có lời khai.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh N, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông N, ông N đã trực tiếp nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng cho ông N; Tòa án phối hợp với chính quyền địa phương để làm việc với ông N nhưng ông N không đồng ý làm việc với Tòa án; Ông N đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ nhưng không có mặt tại Tòa án, nên không có lời khai.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ L trình bày: bà Linh là vợ của ông Trần Thái N, thời điểm ông N ký hợp đồng chuyển nhượng phần nhà đất tại ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu của ông Lê Minh S và bà Phan Thị H bà có nghe nói nhưng không biết rõ cụ thể do việc làm ăn của ông N bà không để ý nhiều, số tiền mà ông N nhận chuyển nhượng phần nhà đất trên là tiền riêng của ông N không liên quan đến bà nên bà không có yêu cầu hay ý kiến gì. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất tranh chấp thể hiện: phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 357,7 m² thuộc một phần thửa đất số 1607, tờ bản đồ số 03 (thửa đất số 1077-2, tờ bản đồ số 05 (bản đồ thành lập năm 1997), có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Phan Thị H, ông Lê Minh S có cạnh dài 13,5m.

Hướng Tây giáp lộ bê tông có cạnh dài 13,5m.

Hướng Nam giáp đất bà Phan Thị H, ông Lê Minh S có cạnh dài 26,5m.

Hướng Bắc giáp đất bà Phan Thị H, ông Lê Minh S có cạnh dài 26,5m.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng vào năm 2019 có kết cấu như sau:

+ Phần nhà chính: có diện tích 62,70m²; đòn tay sắt, kèo sắt, lợp tol lạnh và la phong nhựa, xây tường gạch, cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men, cửa nhôm.

+ Phần hàng ba trước nhà: diện tích 12,65m², nền gạch men, cột bê tông cốt thép, lợp la phong.

+ Phần sân trước nhà: diện tích 26,95m²; nền lát gạch nước, mái che cột, đòn tay kèo sắt, lợp tol lạnh, cánh cửa cổng bằng sắt cao 2,5m ngang 3,5m.

+ Phần mái che sau nhà: diện tích 38,71m², nền tráng cimen, mái che cột đòn tay sắt, kèo sắt, lợp tol lạnh.

+ Phần mái che bên trái nhà: diện tích 38,36m², mái che kèo sắt, đòn tay sắt, cột bê tông, lợp tol lạnh.

+ Phần mái che bên phải nhà: diện tích 22,63m², đòn tay sắt, kèo sắt, cột bê tông, lợp tol lạnh.

+ Phần nhà vệ sinh: diện tích 4,9m², tường xây gạch, lợp tol.

Hiện nay trên phần nhà và đất trên do bà Lê Kiều T và các con là Trương Kiều Trần và Trương Minh T1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Kết quả định giá tài sản đối với phần đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện:

Phần đất có giá trị 269.705.800 đồng; căn nhà trên đất có giá trị 220.000.000 đồng; Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 489.705.800 đồng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thái N đối với bà Phan Thị H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng về quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thái N đối với bà Phan Thị H đối với diện tích đất 535,57m² tại thửa 1077-2 tờ bản đồ số 05; đất tọa lạc tại ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu do hộ Lê văn Sơn (Lê Minh S) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô hiệu. Buộc bà H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông N số tiền 505.000.000 đồng.

+ Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá đất tranh chấp buộc bà Phan Thị phải chịu và có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Trần Thái N.

+ Buộc bị đơn nộp án phí không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 24.200.000 đồng. Hoàn lại tiền dự nộp án phí cho nguyên đơn theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần Thái N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2021 vô hiệu nên đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn bà Phan Thị H và ông **Lê Minh S** có nơi cư trú tại ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, do đó Tòa án nhân dân huyện H thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo **khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 238** Bộ luật tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Tại đơn khởi kiện ngày 05/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Thái N yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Phan Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Minh S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng nhưng đến ngày 12/10/2023 ông Ngọc có đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông N và bà H, ông S vô hiệu và buộc bà H hoàn trả số tiền 505.000.000 đồng. Xét thấy, mặc dù thời điểm thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông N sau khi Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông N không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của ông N.

[3] Về nội dung vụ án: ông Trần Thái N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2021 đối với phần đất diện tích 357,75m² tại thửa đất số 1077-2, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà Phan Thị H hoàn trả cho ông N số tiền đã nhận là 505.000.000 đồng.

Ông N cung cấp cho Tòa án 01 hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 29/11/2021 và 01 giấy xác nhận đã nhận tiền cọc đề ngày 23/01/2022.

[3.1] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất tranh chấp thể hiện: phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 357,7 m² thuộc một phần thửa đất số 1607, tờ bản đồ số 03 (thửa đất số 1077-2, tờ bản đồ số 05 (bản đồ thành lập năm 1997), tọa lạc tại ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, đã được UBND huyện Vĩnh Lợi (nay là huyện H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: 565865, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00944 QSDĐ/532/QĐ-UB cho hộ ông Lê Minh S ngày 10/3/1999; có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Phan Thị H, ông Lê Minh S có cạnh dài 13,5m.

Hướng Tây giáp lộ bê tông có cạnh dài 13,5m.

Hướng Nam giáp đất bà Phan Thị H, ông Lê Minh S có cạnh dài 26,5m.

Hướng Bắc giáp đất bà Phan Thị H, ông Lê Minh S có cạnh dài 26,5m.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà loại IV được xây dựng vào năm 2019 có kết cấu như sau:

+ Phần nhà chính: có diện tích 62,70m²; đòn tay sắt, kèo sắt, lợp tol lạnh và la phong nhựa, xây tường gạch, cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men, cửa nhôm.

+ Phần hàng ba trước nhà: diện tích 12,65m², nền gạch men, cột bê tông cốt thép, lợp la phong.

+ Phần sân trước nhà: diện tích 26,95m²; nền lát gạch nước, mái che cột, đòn tay kèo sắt, lợp tol lạnh, cánh cửa cổng bằng sắt cao 2,5m ngang 3,5m.

+ Phần mái che sau nhà: diện tích 38,71m², nền tráng xi măng, mái che cột đòn tay sắt, kèo sắt, lợp tol lạnh.

+ Phần mái che bên trái nhà: diện tích 38,36m², mái che kèo sắt, đòn tay sắt, cột bê tông, lợp gạch nước.

+ Phần mái che bên phải nhà: diện tích 22,63m², đòn tay sắt, kèo sắt, cột bê tông, lợp tol lạnh.

+ Phần nhà vệ sinh: diện tích 4,9m², tường xây gạch, lợp tol.

Hiện nay căn nhà trên do bà Lê Kiều T, em Trương Kiều Tr và em Trương Minh T1 đang quản lý, sử dụng.

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 29/11/2021 và giấy xác nhận đã nhận tiền cọc đề ngày 23/01/2022 , Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1.1] Cả nguyên đơn ông Trần Thái N và bị đơn bà Phan Thị H đều thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2021 để chuyển nhượng phần đất diện tích 357,75m² tại thửa đất số 1077-2, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cùng với căn nhà và các tài sản gắn liền với phần đất trên với giá 750.000.000 đồng. Do đó việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Thái N và bà Phan Thị H, ông Lê Minh S là có diễn ra trên thực tế. Xét thấy đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.1.2] Ông Trần Thái N xác định giá chuyển nhượng phần nhà đất trên là 750.000.000 đồng, ông N đã thanh toán cho bà H được số tiền 505.000.000 đồng. Bà Phan Thị H cũng xác định giá chuyển nhượng phần nhà đất trên là 750.000.000 đồng, tuy nhiên bà H cho rằng lý do ký hợp đồng chuyển nhượng là do gia đình bà nợ của ông N số tiền là 305.000.000 đồng nên ông N yêu cầu gia đình bà chuyển nhượng phần đất trên cho ông N để trừ nợ. Ngày 29/11/2021 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N giao kết sẽ giao thêm cho gia đình bà 200.000.000 đồng nên tại hợp đồng có ghi số tiền cọc mà gia đình bà đã nhận của ông N là 505.000.000 đồng. Do chính quyền địa phương không đồng ý ký xác nhận vào hợp đồng nên ông N không giao cho gia đình bà 200.000.000 đồng như đã giao kết. Ngoài ra từ đầu năm 2022 đến nay thì bà đã trả cho ông N được 15.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng ghi tiền cọc đã nhận là 505.000.000 đồng nhưng thực tế bà không nhận bất kỳ tiền cọc nào mà chỉ còn nợ ông N số tiền 290.000.000 đồng. Bà H xác định chữ ký và dấu lấn tay trên giấy xác nhận đã nhận tiền cọc đề ngày 23/01/2022 là của bà tuy nhiên bà không có ký hoặc lấn tay vào bất kỳ giấy xác nhận đã nhận tiền cọc nào, chỉ có một lần ông N đến nhà kêu bà ký và lấn tay vào một tờ giấy trắng và nói rằng sẽ giúp bà vay tiền để trả nợ nên bà mới ký và lấn tay vào chứ không có ký hay lấn tay vào giấy nhận tiền cọc.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình ông Trần Thái N cung cấp cho Tòa án “hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/11/2021” và “giấy xác nhận đã nhận tiền cọc ngày 23/01/2022”. Xét thấy, tại hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/11/2021 thể hiện giá chuyển nhượng phần đất và tài sản trên đất là 750.000.000 đồng, hình thức thanh toán bằng tiền mặt, trả lần thứ nhất số tiền 505.000.000 đồng vào ngày 29/11/2021, cả ông Trần Thái N, bà Phan Thị H, ông Lê Minh S, bà Lê Kiều T, bà Lê Thị Kiều O đều ký tên vào hợp đồng này. Tại giấy xác nhận đã nhận tiền cọc ngày 23/01/2022 thể hiện nội dung bà Phan Thị H đã nhận đủ số tiền 505.000.000 đồng, bà Phan Thị H có ký tên và lấn tay vào giấy trên. Bà Phan Thị H thừa nhận chữ ký, chữ viết, dấu lấn tay tại hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/11/2021 và giấy xác nhận đã nhận tiền cọc ngày 23/01/2022 đúng là của bà, do đó đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, quy định về nghĩa vụ chứng minh: *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”*. Trong vụ án này, bị đơn là bà Phan Thị H không cung cấp được chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận trình bày này của bà H.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định ông Trần Thái N đã thanh toán cho bà Phan Thị H số tiền 505.000.000 đồng.

[3.2] Theo quy định tại khoản 2, Điều 117 Bộ luật dân sự quy định: *“2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.”*

Theo quy định tại khoản 2, Điều 119 Bộ luật dân sự quy định: *“2. Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó.”*

Theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất như sau:

“1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

Theo điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định:

“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;”

Theo điểm a, khoản 1, Điều 119 Luật nhà ở năm 2014 quy định:

“1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện sau đây:

a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự; ...”

Xét hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 29/11/2021 thể hiện với tên gọi “hợp đồng chuyển nhượng đất” có chữ ký của ông Trần Thái N, bà Phan Thị H, ông Lê Minh S, bà Lê Kiều T và bà Lê Thị Kiều O. Căn cứ vào nội dung hợp đồng và lời trình bày của của nguyên đơn, bị đơn thì hợp đồng này chuyển nhượng cả

quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm chuyển nhượng trên phần đất có 01 căn nhà loại IV do bà Lê Kiều T và chồng là ông Trương Minh N cùng xây dựng nhưng hợp đồng không thể hiện được các nội dung quy định tại Điều 121 Luật nhà ở năm 2014. Mặt khác, căn nhà trên đất là tài sản chung của bà Lê Kiều T và ông Trương Minh N, nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 29/11/2021 ông Trương Minh N không ký vào hợp đồng này.

Theo Điều 31 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: *“Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt các giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng phải có sự thỏa thuận của vợ chồng...”*

Theo khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: *“2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây:*

a) Bất động sản;...”

Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện bởi những chủ thể có năng lực hành vi dân sự, thể hiện ý chí tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng chuyển nhượng không trái pháp luật, đạo đức xã hội, đất chuyển nhượng đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Minh S nhưng trên đất có căn nhà là tài sản chung của vợ chồng bà Lê Kiều T và ông Trương Minh N nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 29/11/2021 ông Trương Minh N không ký vào hợp đồng nên có căn cứ xác định việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên đất không có sự thỏa thuận, thống nhất của đồng chủ sở hữu là ông N. Do đó việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm về chủ thể xác lập hợp đồng quy định tại Điều 31, Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm a, khoản 1, Điều 119 Luật nhà ở năm 2014.

Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng không được lập theo mẫu quy định, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do đó hợp đồng này đã vi phạm Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 121, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự 2015.

[3.3] Về xử lý hậu quả pháp lý khi hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu:

Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“2. 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.”*

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến nay, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn bà Phan Thị H được số tiền cọc cho việc chuyển nhượng là 505.000.000

đồng, tuy nhiên các bên chưa thực hiện bàn giao đất trên thực tế cũng như chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Do đó cần buộc bà Phan Thị H trả cho ông Trần Thái N số tiền 505.000.000 đồng.

Về bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu do nguyên đơn ông Trần Thái N không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thái N nên bà Phan Thị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 3.984.909 đồng. Ông N không phải chịu, ông N đã nộp và chi xong nên buộc bà H phải hoàn lại cho ông N số tiền 3.984.909 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thái N được chấp nhận nên ông N không phải chịu án phí; Bà Phan Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 24.200.000 đồng.

[6] Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 184; điểm b, khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 129; Điều 131; Điều 429; Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm a, khoản 3, Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm a, khoản 1 Điều 119, Điều 121 Luật nhà ở năm 2014;

Áp dụng Điều 31; khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm b, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thái N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Thái N với bà Phan Thị H, ông Lê Minh S ngày 29/11/2021 đối với phần đất diện tích 357,75m² thuộc thửa đất số 1077-2, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Kế Phòng, xã Vĩnh Bình, huyện H, tỉnh Bạc Liêu vô hiệu.

Buộc bà Phan Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Thái N số tiền 505.000.000 đồng (*Năm trăm lẻ năm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phan Thị H phải hoàn lại cho ông Trần Thái N số tiền 3.984.909 đồng (*Ba triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn chín trăm lẻ chín nghìn đồng*).

3. Về án phí: Ông Trần Thái N không phải nộp án phí. Ông Trần Thái N đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0003379 ngày 31/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp.

Bà Phan Thị H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 24.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trường hợp bản án 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 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Tâm

