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

Bản án số: 17/2022/DS-ST
Ngày 06-04-2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ V, TỈNH B

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thị Yến Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Văn Chương

2. Ông Hồ Sỹ Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc là Thư ký Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 04 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố V, tỉnh B xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 235/2020/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 03/2022/TB-TA ngày 16-03-2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 40/19A Phan Đăng Lưu, phường 3, thành phố V, tỉnh B, vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Vũ N, sinh năm 1981 (văn bản ủy quyền ngày 31-7-2020), có mặt;

Địa chỉ: Số 403 Bình Giã, phường Nguyễn An Ninh, thành phố V, tỉnh B.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hồ Viết L, sinh năm 1952, có mặt;

2.2. Bà Nguyễn Thị Lê O, sinh năm 1955, có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 86/6 Hoàng Hoa Thám, phường 2, thành phố V, tỉnh B.

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

3.1. Ông Phạm Tấn Ch, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 40/19A Phan Đăng Lưu, phường 3, thành phố V, tỉnh B, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1963, vắng mặt;

3.3. Bà Bùi Thị Thu Hương, sinh năm 1972, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 401, Bình Giã, phường Nguyễn An Ninh, thành phố V, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Văn D, bà Bùi Thị Thu H: Ông Đỗ Xuân Th, sinh năm 1975, có mặt;

Địa chỉ: Số 540/2/1C Cách Mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, thành phố H.

3.4. Bà Lê Thị Th, sinh năm 1939;

Địa chỉ: Số 21 Trần Phú, phường 5, thành phố V, tỉnh B, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21-7-2020 và quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 24-8-2019, bà Nguyễn Thị Nh và ông Đỗ Văn D có lập 1 giấy tay "giấy bán đất" để nhận chuyển nhượng của ông Hồ Viết L và bà Nguyễn Thị Lê O mỗi người 700m^2 = 1.400m^2 đất thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 27 phường 10, thành phố V, tỉnh B nằm trong diện tích 5.372m^2 với giá 3.000.000đ/m^2 x 700m^2 = 2.100.000.000đ (hai tỷ một trăm triệu đồng). Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L, bà O cam kết đất thuộc của ông bà không có tranh chấp và đang lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nh đã đặt cọc ngay số tiền 500.000.000 đồng, đến ngày 04-5-2020 bà Nh đã chuyển số tiền 1.600.000.000 đồng qua hệ thống Ngân hàng TMCP Sài Gòn – chi nhánh V, trong đó có chuyển vào tài khoản của bà H 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) để trả cho ông L. Vì vậy ông L, bà O viết giấy xác nhận đã nhận đủ số tiền 2.100.000.000 đồng và cam kết bằng miệng là: Sau khi hoàn tất thủ tục cấp giấy sẽ lập thủ tục sang tên ngay cho bà Nh. Tại phiên tòa ông L, bà O cho rằng chỉ nhận 1.900.000.000đ (một tỷ chín trăm triệu đồng) nên bà Nh nhất trí số tiền ông L, bà O nhận là 1.900.000.000 đồng.

Tuy nhiên qua tìm hiểu thực tế diện tích đất trên không phải là của ông L, bà O mà là của bà Lê Thị Th. Ngày 15-9-1999 bà Th lập giấy ủy quyền cho ông L được quyền sử dụng và quyết định đối với diện tích đất trên. Tình tiết này ông L không cho bà Nh biết đồng thời hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà O đã bị từ chối với lý do ông L, bà O không phải là người sử dụng đất hợp pháp.

Như vậy, khi ông L, bà O chuyển nhượng đất cho bà Nh đã lừa dối, không nói rõ về nguồn gốc đất cho bà Nh biết và cam kết là đất không có tranh chấp. Vì vậy, bà Nh mới chuyển hết tiền mua đất cho ông L, bà O. Bà Nh không đồng ý đơn yêu cầu phản tố của bị đơn, bởi vì thửa đất của ông L, bà O chưa hợp pháp.

Nay bà Nh thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên:

1. Tuyên giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng 700m^2 thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 27 tại phường 10, thành phố V, tỉnh B giữa bà Nguyễn Thị Nh và ông Hồ Viết L, bà Nguyễn Thị Lê O ngày 24-8-2019 và ngày 04-05-2020 là vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo đó bà Nguyễn Thị Nh yêu cầu hủy giấy bán đất ngày 24-8-2019 và giấy xác nhận ngày 04-05-2020 mà ông Hồ Viết L và bà Nguyễn Thị Lê O đã viết giao cho bà Nguyễn Thị Nh.

2. Buộc ông Hồ Viết L, bà Nguyễn Thị Lê O phải trả cho bà Nguyễn Thị Nh số tiền thực tế đã nhận là 1.900.000.000đ (một tỷ chín trăm triệu đồng).

Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 26-12-2021, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hồ Viết L,bà Nguyễn Thị Lê O trình bày:

Ông L và bà O là vợ chồng, ông bà có sử dụng diện tích 5.372m^2 thuộc thửa 24 tờ bản đồ 27 phường 10, thành phố V, tỉnh B. Vào ngày 24-8-2019 ông L, bà O lập giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nh, ông Phạm Tấn Ch và vợ chồng ông Đỗ Văn D, bà Bùi Thị Thu H diện tích 1.400m^2 với giá 3.000.000đ/m^2/1m^2 = 4.200.000.000đ (bốn tỷ hai trăm triệu đồng). Ông L, bà O đã nhận của bà Nh số tiền 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu đồng), nhận của bà H số tiền 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng). Các giấy tờ liên quan đến lô đất và 2 giấy bán đất bản chính ông Nh, bà O đã giao hết cho bà H. Khi giao dịch bà Nh và ông D không tham gia giao dịch mà do ông Ch, bà H trực tiếp giao dịch.

Việc bà Nh, ông D khởi kiện cho rằng ông L, bà O lừa đảo là không đúng sự thật với các lý do:

- Đất do ông L, bà O đứng tên là chính xác, không phải đất của người khác và chưa chuyển nhượng cho ai.

- Bên mua là bà H, ông Ch là những người có đầy đủ năng lực, trí tuệ, là cán bộ đang đương chức, hiểu biết về pháp lý và đều là cấp trưởng phòng có quyền lực am hiểu về đất đai. Bà H, ông Ch quá hiểu rõ nguồn gốc đất và pháp lý của lô đất này, bà Hương, ông Ch đã đi thẩm định, xác minh xong rồi mới đặt thành vấn đề để mua.

- Bà H, ông Ch mua đất của ông L, bà O với thỏa thuận xác nhận rõ ràng, không tranh chấp, lời ăn lỗ chịu, đất chưa đăng ký biến động nhưng về cam kết đã thể hiện thống nhất giữa hai bên, do đó bà H, ông Ch mới trả đủ tiền. Bà H, ông Ch kéo dài thời gian đợi đến lúc Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V nhận hồ sơ hoàn thành đo đạc về đất mới chịu trả tiền nhưng chưa trả hết.

- Ông L, bà O không có lỗi trong việc chuyển nhượng này vì việc giao dịch đã hoàn thành. Ngoài ra ông Ch, bà H mới là người trực tiếp thỏa thuận mua bán giao tiền không phải là bà Nh, ông D nên họ khởi kiện là không đúng pháp luật vì thực tế bà Nh và ông D không biết việc chuyển nhượng như thế nào. Nếu sau này bà Nh, ông D làm được giấy tờ ra sổ đỏ thì ông L, bà O không bán theo giá cũ như hai bên đã thỏa thuận vì bà Nh, ông D đã sai lời hứa ban đầu.

Do đó ông L, bà O không đồng ý trả lại tiền mà yêu cầu tiếp tục hợp đồng, đề nghị Tòa án chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của ông L, bà O tuyên xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất lập ngày 24-8-2019) giữa bên chuyển nhượng ông Hồ Viết L và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Nh với ông Đỗ Văn D về việc chuyển nhượng 1.400m^2 trong tổng diện tích đất 5.372m^2 thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 27 tại phường 10, thành phố V, tỉnh B.

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06-01-2021của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn D và quá trình giải quyết vụ án đại diện cho ông Đỗ Văn D, bà Bùi Thị Thu H trình bày:

Do giới thiệu nên ông D, bà H biết ông Hồ Viết L và bà Nguyễn Thị Lê O có nhu cầu chuyển nhượng đất, vì vậy ngày 24-8-2019 bà Nh và ông Đỗ Văn D có lập 1 giấy tay "giấy bán đất" để nhận chuyển nhượng của ông L, bà O mỗi người diện tích 700m^2 = 1.400m^2 đất thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 27 phường 10, thành phố V, tỉnh B, trong tổng diện tích 5.372m^2 với giá là 3.000.000đ/m^2 x 700m^2 = 2.100.000.000đ (hai tỷ một trăm triệu đồng). Do đất của ông L, bà O chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L, bà O khẳng định đất thuộc của ông bà không có tranh chấp và đang lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngay khi lập giấy bán đất thì ông D đã đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng. Đến ngày 04-5-2020 ông D đã thanh toán số tiền 700.000.000đ qua hệ thống Ngân hàng TMCP Sài Gòn – chi nhánh V. Do ông L bà O tự nguyện giảm cho bà H 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) nên bà H giao 1.400.000.000đ nhưng khi lập giấy nhận vẫn ghi số tiền 2.100.000.000đ (hai tỷ một trăm triệu đồng). Ông L, bà O đã viết giấy xác nhận đã nhận đủ số tiền trên và cam kết bằng miệng là: Sau khi hoàn tất thủ tục cấp giấy sẽ lập thủ tục sang tên ngay cho ông D.

Qua tìm hiểu thực tế diện tích đất trên không phải là của ông L, bà O mà là của bà Lê Thị Th. Bà Th chỉ viết giấy ủy quyền ngày 15-9-1999 ủy quyền cho ông L được quyền sử dụng và quyết định đối với diện tích đất trên. Sự việc này ông L không cho ông D, bà H không biết. Đồng thời hiện nay hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà O đã bị trả lại với lý do ông L, bà O không phải là người sử dụng đất hợp pháp.

Như vậy, khi ông L, bà O viết giấy xác nhận bán đất cho ông Đỗ Văn D đã lừa dối ông D, bà H, không nói rõ về nguồn gốc diện tích đất trên cho ông D, bà H biết còn cam kết là đất không có tranh chấp. Vì vậy, ông D, bà H tin tưởng mới chuyển hết tiền mua đất cho ông L, bà O, mặc dù ông D đã gặp để thương L nhưng không được. Theo Thông báo trả lời của UBND phường 10, thành phố V

ngày 22-7-2010 thì thửa đất số 7, tờ bản đồ 100 đã cấp cho Công ty TNHH Tư vấn – Dịch vụ - Thương mại Thanh Bình.

Ông D, bà H có nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên Thông báo số 5808/CNVPĐK-KTĐC ngày 15-7-2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V trả lời ông L không có giấy ủy quyền được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Do đó việc chuyển nhượng của ông L, bà O và ông D, bà H là chưa hoàn thành.

Nay ông Đỗ Văn D thay đổi yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên:

1. Tuyên giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng 700m^2 thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 27 tại phường 10, thành phố V, tỉnh B giữa ông Đỗ Văn D và ông Hồ Viết L, bà Nguyễn Thị Lê O ngày 24-8-2019 và ngày 04-05-2020 là vô hiệu theo quy định tại Bộ luật dân sự năm 2015. Theo đó ông Đỗ Văn D yêu cầu hủy giấy bán đất ngày 24-8-2019 và giấy xác nhận ngày 04-05-2020.

2. Buộc ông Hồ Viết L và bà Nguyễn Thị Lê O phải trả cho ông Đỗ Văn D số tiền đã nhận thực tế là 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th:

Tòa án đã tống đạt hợp lệ và triệu tập bà Lê Thị Th đến Tòa án để làm việc nhưng bà Th vắng mặt. Vào ngày 18-5-2021 Tòa án có kết hợp với chính quyền địa phương đến tại nơi cư trú của bà Th để tiến hành làm việc lấy lời khai, tuy nhiên bà Th đã già yếu, nằm liệt giường không thể cử động, không nói chuyện được, phải có người chăm sóc sinh hoạt. Vì vậy Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai của bà Lê Thị Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Vụ án thụ lý đúng theo thẩm quyền, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên về thời hạn chuẩn bị xét xử là quá thời hạn quy định tại Điều 203 BLTTDS. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông D. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 24-8-2019 giữa vợ chồng ông L, bà O và bà Nguyễn Thị Nh, ông Đỗ Văn D là vô hiệu. Buộc ông L, bà O phải trả lại cho bà Nh số tiền 1.900.000.000đ và ông D 1.400.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án có cơ sở xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Đơn khởi kiện nộp trong thời hiệu khởi kiện, bị đơn đang cư trú tại thành phố V. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh B.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Tấn Ch có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nh và yêu cầu độc lập của ông Đỗ Văn D về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-8-2019 là vô hiệu và buộc ông L, bà O phả trả lại cho bà Nh 1.900.000.000đ và ông D 1.400.000.000đ, xét thấy:

[3.1] Căn cứ vào "Giấy bán đất" ngày 24-8-2019 và thừa nhận của các đương sự thể hiện bà Nguyễn Thị Nh và ông Đỗ Văn D có nhận chuyển nhượng của Hồ Viết L, bà Nguyễn Thị Lê O tổng diện tích đất 1.400m^2 (phân định bà Nh 700m^2, ông D 700m^2) thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 27, tại phường 10, thành phố V, tỉnh B –V; giá chuyển nhượng là 3.000.000đ/m^2. Vào ngày 24-8-2019 bà Nh giao tiền đặt cọc cho ông L, bà O số tiền là 500.000.000đ, ông D đặt cọc 700.000.000đ; đến ngày 04-05-/2020 bà Nh và ông D mỗi người đều đã thanh toán đủ số tiền 2.100.000.000đ cho ông L, bà O. Tuy nhiên tại phiên tòa, ông L,bà O khẳng định số tiền nhận thực tế từ bà Nh là 1.900.000.000đ (một tỷ chín trăm triệu đồng) và nhận thực tế từ ông D là 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng). Vì vậy bà Nh và ông D thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị trả cho bà Nh 1.900.000.000đ và trả cho ông D 1.400.000.000đ. Việc thanh toán tiền này được ông L, bà O xác nhận nên có căn cứ khẳng định ông L, bà O đã nhận của bà Nh 1.900.000.000đ, nhận của ông D 1.400.000.000đ, tổng cộng là 3.300.000.000đ.

[3.2] Về thửa đất số 24, tờ bản đồ 27 tại phường 10, thành phố V, tỉnh B : Các đương sự cho rằng chuyển nhượng và nhận chuyển diện tích đất 1.400m^2 thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 27, tại phường 10, thành phố V, tỉnh B –V. Qua đo vẽ theo sự chỉ ranh của các đương sự thì đã có kết quả đo vẽ, theo sơ đồ vị trí ngày 7-12-2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B –V xác định: Diện tích 1.400m^2 thuộc thửa đất 24, tờ bản đồ số 27 mà các đương sự chuyển nhượng nêu trên nay thuộc một phần thửa 06 (113,5m^2) tờ bản đồ 99, thửa 01 (142,5m^2) tờ bản đồ 100, thửa 168 (1.208,1m^2) tờ bản đồ 94 tọa lạc phường 10, thành phố V, tỉnh B –V. Căn cứ vào Văn bản số 959/UBND-ĐC ngày 26-6-2020 của UBND phường 10, thành phố V và Văn bản số 5808/CNVPĐK-KTĐC ngày 15-7-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V trả lời: Diện tích đất nêu trên mà ông L yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND tỉnh B –V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Công ty TNHH xây dựng công nghiệp Hải Châu từ tháng 12-1993. Đồng thời tại Văn bản phúc đáp số 408/UBND-ĐC ngày 04-04-2022 của UBND phường 10,thành phố V gửi cho Tòa án xác định: Phần diện tích

5.372.0m^2 loại đất "Hg" đứng tên kê khai chủ sử dụng đất là bà Lê Thị Th thì có khoảng 1.200m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH tập đoàn Hải Châu, phần còn lại bỏ hoang các hộ dân cư trú phía trong sử dụng làm lối đi. Tòa án có triệu tập bà Lê Thị Th tham gia tố tụng để làm rõ việc ủy quyền của bà Th nhưng bà Th đã già yếu, nằm liệt giường không thể cử động nên không thể thu thập được lời khai của bà Th.

Như vậy có đủ cơ sở khẳng định 1.400m^2 thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 27 mà các đương sự chuyển nhượng nêu trên nay thuộc một phần thửa 06 (113,5m^2) tờ bản đồ 99, thửa 01 (142,5m^2) tờ bản đồ 100, thửa 168 (1.208,1m^2) tờ bản đồ 94 toạ lạc phường 10, thành phố V, tỉnh B –V không thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Viết L, bà Nguyễn Thị Lê O. Do vậy, ông L và bà O không có quyền chuyển nhượng đối với diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị Nh, ông Đỗ Văn D.

[3.3] Căn cứ vào Điều 122 của Bộ luật dân sự xác định "Giấy bán đất" ngày 24-8-2019 được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Hồ Việt L, bà Nguyễn Thị Lê O với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Nh, ông Đỗ Văn D đối với diện tích đất 1.400m^2 thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 27 mà các đương sự chuyển nhượng nêu trên nay thuộc một phần thửa 06 (113,5m^2) tờ bản đồ 99, thửa 01 (142,5m^2) tờ bản đồ100, thửa 168 (1.208,1m^2) tờ bản đồ 94 tọa lạc phường 10, thành phố V, tỉnh B là vô hiệu. Bà Nh, ông D khởi kiện tuyên bố giao dịch vô hiệu là có căn cứ.

[3.4] Bà Nh, ông D có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xét thấy:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định "*Giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*". Giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu, ông L và bà O đã nhận của bà Nh 1.900.000.000đ, nhận của ông D 1.400.000.000đ nên phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nh 1.900.000.000đ, trả cho ông D 1.400.000.000đ.

Ông L, bà O khẳng định đã giao cho bà H 1 số giấy tờ bản chính nhưng không lập văn bản và không nhớ là nhũng tài liệu gì nên không có chứng cứ chứng minh, còn người đại diện cho ông D, bà H đã thừa nhận đang giữ 14 loại giấy tờ bản chính của ông L, bà O gồm: 1 Thông báo của Công ty Công nghiệp Hải Châu lập ngày 14-03-1994, Tờ khai diện tích tính thuế sử dụng đất lập ngày 02-12-2005 của ông Hồ Viết L, 1 đơn xin xác nhận lập ngày 17-04-2006 của bà Lê Thị Th, 1 hợp đồng ủy quyền do Phòng công chứng số 1 tỉnh B lập ngày 20-04-2006, 1 giấy mời của UBND phường 10 lập ngày 10-7-2006, 1 Biên bản hỗ trợ kinh phí đền bù trên đất biệt thự Chí Linh, phường 10, thành phố V lập ngày 18-8-2006, 1 Phiếu chi tiền lập ngày 18-8-2006 của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại Thanh Bình, 1 giấy mời số 128/GM.TTr ngày 09-10-2006 của Thanh Tra tỉnh B, 1 giấy mời số 39/GM-TB ngày 20-04-2007 của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại Thanh Bình, 1 Phiếu chi tiền lập ngày 25-7-2007 của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại Thanh Bình, 1 Biên bản thỏa thuận sang Nh đất lập ngày 27-7-2007 của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ

thương mại Thanh Bình, 1 Phiếu chi tiền lập ngày 10-8-2007 của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại Thanh Bình, 1 giấy mời số 76/GM.TTr ngày 18-9-2008 của Thanh Tra tỉnh B, 1 giấy biên nhận số 332/GBN ngày 06-7-2010 của Phòng tiếp dân – UBND tỉnh B. Ông D, bà H đồng ý giao trả lại cho ông L, bà O được ông L, bà O nhất trí nên ghi nhận. Về phía bà Nh không nhận bất cứ giấy tờ bản chính nào của ông L, bà O được ông L, bà O xác nhận nên không có nghĩa vụ phải hoàn trả.

[4] Như đã phân tích nêu trên, "Giấy bán đất" ngày 24-8-2019 là vô hiệu nên không chấp nhận đơn phản tố của ông L về việc công nhận giấy "Giấy bán đất" ngày 24-8-2019 này.

[5] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Tấn Ch, bà Bùi Thị Thu H không có yêu cầu độc lập gì nên không xem xét.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ là 11.000.000đ (mười một triệu đồng). Bà Nh tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

[7] Về án phí: Ông L, bà O phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và phải nộp tiền án phí có giá ngạch dựa trên số tiền phải hoàn lại. Tuy nhiên ông L, bà O đã trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí; căn cứ vào Luật Người cao tuổi thì ông L, bà O thuộc trường hợp người cao tuổi. Đối chiếu vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Pháp lệnh số: 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí thì người cao tuổi không phải nộp tiền tạm ứng án phí và án phí. Do vậy ông L, bà O được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 122, 131 của Bộ luật dân sự 2015;

- Điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nh và yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Đỗ Văn D về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Hồ Viết L, bà Nguyễn Thị Lê O.

+ Tuyên bố Giấy bán đất" ngày 24-8-2019 được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Hồ Việt L, bà Nguyễn Thị Lê O với bên nhận chuyển nhượng bà

Nguyễn Thị Nh, ông Đỗ Văn D đối với diện tích đất 1.400m^2 thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 27 nay thuộc một phần thửa 06 (113,5m^2) tờ bản đồ 99, thửa 01 (142,5m^2) tờ bản đồ 100, thửa 168 (1.208,1m^2) tờ bản đồ 94 tọa lạc phường 10, thành phố V, tỉnh B –V là vô hiệu.

+ Ông Hồ Viết L, bà Nguyễn Thị Lê O phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Nh số tiền 1.900.000.000đ (một tỷ chín trăm triệu đồng).

+ Ông Hồ Viết L, bà Nguyễn Thị Lê O phải hoàn trả cho ông Đỗ Văn D số tiền 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

+ Ông Đỗ Văn D, bà Bùi Thị Thu H phải trả lại cho ông Hồ Viết L, bà Nguyễn Thị Lê O 14 loại giấy tờ bản chính gồm: 1 Thông báo của Công ty Công nghiệp Hải Châu lập ngày 14-03-1994; 1 Tờ khai diện tích tính thuế sử dụng đất lập ngày 02-12-2005 của ông Hồ Viết L; 1 đơn xin xác nhận lập ngày 17-04-2006 của bà Lê Thị Thí; 1 hợp đồng ủy quyền do Phòng công chứng số 1 tỉnh B lập ngày 20-04-2006; 1 giấy mời của UBND phường 10 lập ngày 10-7-2006; 1 Biên bản hỗ trợ kinh phí đền bù trên đất biệt thự Chí Linh, phường 10, thành phố V lập ngày 18-8-2006; 1 Phiếu chi tiền lập ngày 18-8-2006 của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại Thanh Bình; 1 giấy mời số 128/GM.TTr ngày 09-10-2006 của Thanh Tra tỉnh B; 1 giấy mời số 39/GM-TB ngày 20-04-2007 của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại Thanh Bình; 1 Phiếu chi tiền lập ngày 25-7-2007 của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại Thanh Bình; 1 Biên bản thỏa thuận sang Nh đất lập ngày 27-7-2007 của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại Thanh Bình; 1 Phiếu chi tiền lập ngày 10-8-2007 của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ thương mại Thanh Bình; 1 giấy mời số 76/GM.TTr ngày 18-9-2008 của Thanh Tra tỉnh B; 1 giấy biên nhận số 332/GBN ngày 06-7-2010 của Phòng tiếp dân – UBND tỉnh B.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Hồ Viết L về việc yêu cầu công nhận "Giấy bán đất" ngày 24-8-2019.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ là 11.000.000đ (mười một triệu đồng). Bà Nguyễn Thị Nh tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

4. Về án phí:

+ Ông Hồ Viết L, bà Nguyễn Thị Lê O được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

+ Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Nh số tiền 37.000.000đ (ba mươi bảy triệu đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002174 ngày 28-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh B.

+ Ông Đỗ Văn D là thương binh hạng 4 VV có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí nên ông Đỗ Văn D được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (06-4-2022). Đương sự vắng mặt

được quyền kháng cáo bán án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

6. 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố V;
- Chi cục THA DS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Yến Oanh