

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 08/2018/DS-ST

Ngày: 29/11/2018

Về việc: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và đòi tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H - TỈNH HƯNG YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vũ Thị Thùy Đông;

2. Bà Nguyễn Thị Hệ;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2018/TLST-DS ngày 06/6/2018 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2018/QĐXX-DS ngày 28/5/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Chị Đinh Thị Ng, sinh năm 1966;

- Anh Phạm Đăng N, sinh năm 1964 - Có mặt.

Cùng trú tại: Khu phố A, Phường T, thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

Chị Đinh Thị Ng ủy quyền cho anh Phạm Đăng N theo Giấy ủy quyền ngày 18/6/2018.

2. Bị đơn: - Bà Trần Thị X, sinh năm 1946 - Có mặt.

- Ông Trần Ngọc Th, sinh năm 1939 - Vắng mặt.

Cùng trú tại: Số Y, Ngõ C, phường Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

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

- Ông Trần Văn P, sinh năm 1950 - Có mặt.

Trú tại: Số N, đường B, phường M, thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

- Ông Nguyễn Khắc A, sinh năm 1977 - Vắng mặt.

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư HG. Số K, Phố Nối, thị trấn BY, tỉnh Hưng Yên.

4. Người làm chứng:

- Chị Trần Thị Thanh Ng- Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ P, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

- Chị Phạm Thị H- Vắng mặt.

Địa chỉ: Số Y, Ngõ C, phường Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Phạm Đăng N trình bày:

Do có nhu cầu mua đất để sử dụng và qua một số người mách bảo nên anh N biết bà Trần Thị X có nhu cầu bán thửa đất ở số Số N, đường B, phường M, thành phố H, trên đất có 01 nhà cấp 4. Anh N tìm gặp thì bà X xác nhận có diện tích 28,47m² đất và một nhà cấp 4 ở địa chỉ trên có nhu cầu bán. Bà X còn nói nhà đất này bà X được thừa kế của mẹ đẻ, bà X đã được cấp GCNQSDĐ. Vì nhà bố mẹ đẻ anh N ở số 23 đường B, Lê Lợi, thành phố H (cùng trục đường B) nên anh N biết khi mẹ bà X còn sống thì bà cụ ở cùng với con trai tên là P tại số nhà trên là đúng, gian nhà này ở cạnh nhà ông P là em trai bà X, cửa phía trước luôn khóa vì bà X không ở đó, một số người cùng khu phố nói ngôi nhà cấp 4 trên đất là của bà X. Chính vì vậy anh N đã tin tưởng nhà đất đó là của bà X được thừa kế. Ban đầu bà X đòi giá 350 triệu đồng, sau đó hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 330 triệu đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá 200 triệu đồng để giảm tiền thuế chuyển nhượng. Anh N đặt cọc trước cho bà X số tiền 70 triệu đồng, bà X đưa GCNQSDĐ để anh N đi làm Hợp đồng chuyển nhượng qua văn phòng công chứng. Anh N thống nhất với vợ là chị Đinh Thị Ng là để chị Ng đứng tên bên nhận chuyển nhượng QSDĐ. Mặc dù GCNQSDĐ do một mình bà X đứng tên nhưng khi chuyển nhượng thì bà X và ông Th vẫn là vợ chồng và đang chung sống cùng nhau, ông Th cũng tham gia vào việc thỏa thuận giá chuyển nhượng, nhận và viết giấy biên nhận số tiền 70 triệu đồng lần 1 nên anh N yêu cầu cả hai vợ chồng bà X, ông Th phải cùng đứng tên bên chuyển nhượng. Sau đó hai bên đã đến Văn phòng công chứng huyện KĐ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 325/2010/HĐCNQSDĐ ngày 05/12/2010. Trong hợp đồng, bà X và ông Th đứng tên bên chuyển nhượng còn chị Đinh Thị Ng đứng tên bên nhận chuyển nhượng. Ngày 06/01/2011 vợ chồng anh N đã đến giao tiếp số tiền 130 triệu đồng cho vợ chồng bà X, tổng cộng hai lần vợ chồng anh N đã trả cho vợ chồng bà X số tiền mua đất là 200 triệu đồng. Việc trả tiền giữa hai bên có viết giấy biên nhận với nội dung bà X có hai lần nhận của chị Ng số tiền chuyển nhượng đất là 200 triệu đồng. Số tiền 130 triệu đồng còn lại hai bên thỏa thuận sau khi vợ chồng bà X giao trả nhà, đất và hoàn thiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên chị Đinh Thị Ng tại địa phương thì sẽ trả nốt. Anh N có nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà X giao nhà, đất và hoàn tất các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng bà X cứ khất nài, sau đó bà X mới nói cho anh N biết là nhà, đất của bà X đang bị ông P là em trai bà X chiếm giữ, sử dụng nên chưa có nhà, đất giao trả cho vợ chồng anh N. Lúc đó anh N yêu cầu bà X nếu không có nhà, đất trả thì trả cho vợ chồng anh N số tiền 200 triệu đồng đã nhận. Nhưng sau đó bà X

không có nhà, đất và cũng không có tiền trả cho vợ chồng anh N. Bà X khát với anh N là cho bà X có thêm thời gian để bà X nhờ cơ quan pháp luật giải quyết giúp vì bà X không muốn đánh nhau. Sau đó bà X nói là do chân đau nên bà X nhờ anh N thuê giúp người đi khởi kiện đòi nhà, đất hộ bà X. Đến khi làm thủ tục khởi kiện thì bà X có nói không có tiền để lo chi phí khởi kiện, bà X bảo anh N ứng trước, chi phí hết bao nhiêu sẽ trừ vào số tiền 130 triệu đồng tiền mua đất mà vợ chồng anh N chưa trả cho vợ chồng bà X. Vì bà X có GCNQSDĐ do UBND tỉnh Hưng Yên cấp nên anh N tin tưởng bà X sẽ đòi được nhà, đất, vì vậy anh N đã đồng ý với đề nghị của bà X. Ngày 28/4/2011 bà X có làm một Bản cam đoan có nội dung: Bà X chuyển nhượng đất cho chị Ng nhưng do ông P Chiếm đoạt nên không có nhà đất trả cho bà Ngần, bà X đã làm đơn đến cơ quan pháp luật nhờ can thiệp; Trong quá trình giải quyết nếu bà X rút đơn thì bà X sẽ chịu trách nhiệm bồi thường cho chị Ng là chịu mọi phí tổn để đòi lại nhà, chị Ng không phải trả bất kỳ một khoản nào khác nữa. Đến ngày 05/5/2011 bà X đã làm giấy ủy quyền cho anh N với nội dung bà X nhờ anh N thuê người khởi kiện ông P ra Tòa án để đòi nhà, đất cho bà X và anh N tạm ứng trước chi phí thuê kiện, bà X có trách nhiệm phải thanh toán chi phí thuê kiện cho anh N. Sau đó anh N đã chi phí hết tổng số tiền là 12.550.000đ bao gồm các khoản: Chi phí cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 1.800.000đ, tiền tạm ứng án phí: 3.750.000đ, tiền tạm ứng định giá tài sản: 1.000.000đ, tiền thuê luật sư và phô tô tài liệu: 6.000.000đ. Đến cuối năm 2015 vẫn chưa có kết quả giải quyết của Tòa án đối với vụ án của bà X, đối với bà X thì khát lần không chịu trả tiền nên anh N đã có đơn tố cáo hành vi lừa đảo của bà X đến Công an thành phố H. Kết quả giải quyết: Không khởi tố hình sự đối với bà X. Sau đó vụ án của bà X được Tòa án nhân dân thành phố H chuyển lên Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên giải quyết theo thẩm quyền vì ông P đề nghị hủy GCNQSDĐ của bà X. Tại bản án số: 02/2017/DSST ngày 19/5/2017 của TAND tỉnh Hưng Yên đã xác định bản di chúc do mẹ bà X lập là vô hiệu, quá trình đăng ký, kê khai cấp GCNQSDĐ cho bà X không đúng quy định của pháp luật thừa kế và đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu của bà X về việc kiện đòi nhà, đất đối với ông P, đồng thời hủy GCNQSDĐ mà UBND tỉnh Hưng Yên đã cấp cho bà X. Sau đó bà X kháng cáo, khi Tòa án nhân dân tối cao đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm thì bà X rút đơn kháng cáo. Do Tòa án tỉnh Hưng Yên đã bác đơn khởi kiện về việc đòi nhà, đất của bà X và hủy GCNQSDĐ của bà X nên bà X không có nhà, đất bàn giao trả nữa nên anh N đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị X, ông Trần Ngọc Th với chị Đinh Thị Ng do hợp đồng vô hiệu. Khi chuyển nhượng, bà X nói là đất không có tranh chấp, vì vậy anh N đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả khi tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, buộc vợ chồng bà X, ông Th phải trả vợ chồng anh N số tiền 200 triệu đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh N theo quy định của pháp luật. Anh N xác định cũng có lỗi một phần nhỏ là trước khi quyết định mua đã không đến xem cụ thể nhà, đất và không đến cơ quan có thẩm quyền để tìm hiểu xem đất đó có tranh chấp hay không, còn lỗi như thế nào là do Tòa án xác định.

Tại đơn khởi kiện, anh N và chị Ng yêu cầu bà X, ông Th phải trả số tiền chi phí cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng và khởi kiện là 12.550.000đ. Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2018 anh N thay đổi quan điểm, yêu cầu bà X, ông Th phải trả khoản tiền đã chi phí gồm tiền tạm ứng án phí: 3.750.000đ, tiền thuê luật sư và phô tô tài liệu: 6.000.000đ, tổng cộng là 9.750.000đ. Đối với khoản chi phí hợp đồng chuyển nhượng 1.000.000đ và tiền tạm ứng định giá tài sản: 1.000.000đ, anh N tự nguyện không yêu cầu giải quyết vì số tiền không lớn.

Theo bản tự khai và các văn bản bổ sung, bị đơn bà Trần Thị X trình bày:

Năm 1960 mẹ bà X là Hoàng Thị Th có mua của gia đình cụ Lê Thị V 01 thửa đất có diện tích 115m² tại Phố HH, thị xã H, nay là số N, đường B, phường Minh Khai, thành phố H. Trong quá trình sử dụng, cụ Th đã làm một ngôi nhà ba gian mái chày và 01 gian bếp. Sau khi bà X đi lấy chồng thì giữa cụ Th và vợ chồng ông Trần Văn P là em trai bà X có xảy ra nhiều mâu thuẫn nên cụ Th đã chia cho ông P phần diện tích đất có 3 gian nhà mái chày, còn cụ Th ở tại gian bếp lợp ngói trên diện tích là 28,47m². Năm 1997 cụ Th có lập Giấy chứng nhận thay di chúc lúc sau qua đời, giấy này có nội dung là cụ Th di chúc cho bà X được hưởng thừa kế diện tích đất có chiều rộng 3m, chiều dài 9m, trên đất có gian bếp. Giấy chứng nhận này đã được Phòng Công chứng Nhà nước tỉnh Hưng Yên chứng thực. Đến năm 2000 thì UBND tỉnh Hưng Yên đã cấp GCNQSDĐ cho bà X được quyền sử dụng 28,47m² mà cụ Th đã cho bà X được thừa kế, khi đó trên đất vẫn còn gian bếp của cụ Th xây nhưng bà X không sử dụng nhà, đất đó mà chỉ khóa cửa để không. Vợ chồng ông P đã tự ý sử dụng nhà đất đó không hỏi ý kiến bà X, vợ chồng ông P vẫn để khóa cửa ngoài, chỉ sử dụng cửa buồng thông bên trong giữa hai nhà. Nhiều lần bà X yêu cầu vợ chồng ông P trả nhà đất nhưng vợ chồng ông P đều khất lần không trả. Do nhiều lần đòi nhà, đất thì bà X bị vợ ông P là bà Hạnh chửi nên khi anh N hỏi mua bà X đã đồng ý bán. Sau khi hỏi ý kiến của ông Th là chồng và các con, bà X đã thỏa thuận bán cho anh N với giá là 350 triệu đồng nhưng bớt cho anh N 20 triệu đồng, còn lại anh N phải 330 triệu đồng. Theo yêu cầu, anh N đã đưa trước cho bà X 70 triệu đồng để bà X trả Ngân hàng NN & PTNN chi nhánh thành phố H và lấy GCNQSDĐ về đưa cho anh N làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó vợ anh N là chị Ng có thuê taxi đón vợ chồng bà X lên Phòng công chứng KĐ làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà X và chị Ng. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng về thì anh N có đưa thêm bà X 130 triệu đồng nữa, tổng cộng hai lần anh N đã trả cho bà X được 200 triệu đồng, số tiền 130 triệu đồng còn lại hai bên thỏa thuận khi nào anh N làm xong GCNQSDĐ, anh N sẽ trả nốt. Vì vợ chồng ông P chiếm dụng đất của bà X không trả nên anh N không làm được giấy tờ sang tên vợ chồng anh N. Năm 2011 anh N có đặt vấn đề làm đơn khởi kiện ra Tòa án thành phố H giải quyết yêu cầu ông P, bà Hạnh phải trả nhà đất cho bà X. Bà X và anh N đã lập giấy ủy quyền có nội dung anh N sẽ thuê luật sư giúp bà X, ứng trước chi phí thuê kiện và sẽ được trừ vào số tiền 130 triệu tiền mua đất còn thiếu mà anh N chưa trả cho bà X, sau khi đòi được đất thì bà X sẽ bàn giao trả nhà, đất cho anh N và anh N không phải trả số tiền 130 triệu đồng còn thiếu khi mua đất nữa. Từ khi nộp đơn khởi kiện và trong quá trình Tòa án giải quyết

vụ án, anh N đã nộp các khoản tiền gì liên quan đến chi phí giải quyết vụ án thì bà X không rõ, cá nhân bà X có hai lần nộp tiền cho Tòa án thành phố H, một lần nộp cho chị thư ký Tòa án nhưng do lâu ngày bà X không nhớ là đã nộp bao nhiêu tiền, một lần nộp 1,5 triệu đồng để giám định dấu vân tay của cụ Th trong Giấy di chúc. Trước khi bán nhà đất cho anh N bà X đã làm gửi UBND phường M, đề nghị giải quyết buộc ông P trả nhà đất cho bà X, UBND phường M đã tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng ông P vẫn không đồng ý trả nhà đất cho bà X. Khi anh N hỏi mua nhà đất, bà X có nói cho anh N biết nhà đất đó đang bị vợ chồng ông P chiếm sử dụng không trả, anh N còn nói là thương bà X nên mua để vợ chồng ông P không chiếm đoạt hết của bà X, anh N còn nói mọi giấy tờ để anh N làm, phải đi đâu để làm giấy tờ anh N sẽ đưa bà X đi, bà X chỉ phải ký vào giấy tờ. Nay vợ chồng anh N khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ng với vợ chồng bà X do theo quyết định giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên thì bà X không được quyền sử dụng nhà đất mà cụ Th đã di chúc cho bà X, Bà X không nhất trí vì anh N biết đất có tranh chấp nhưng vẫn mua, khi nào bà X đòi được đất bị ông P chiếm và bán được tiền thì sẽ trả anh N số tiền bà đã nhận là 200 triệu đồng. Còn số tiền anh N đã tạm ứng chi phí cho việc bà X khởi kiện đòi đất đối với ông P, bà X không nhất trí vì anh N xui bà X đi kiện thì anh N phải chịu.

Tại văn bản ngày 20/8/2018 bị đơn ông Trần Ngọc Th trình bày:

Ông Th không biết việc mua bán giữa bà X và vợ chồng anh N. Giữa hai bên thuận mua vừa bán theo thỏa thuận, anh N đặt cọc 200 triệu đồng và vợ chồng anh N chịu trách nhiệm làm giấy tờ, giao giấy cho bà X, sẽ nhận đất và trả nốt bà X 130 triệu đồng. Vợ chồng anh N đưa ô tô đến đón ông Th lên huyện KĐ nhưng với tư cách ông Th là chồng bà X.

Quá trình giải quyết Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn ông Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P nhưng ông Th không đến, ông P có đến nhưng không làm việc với lý do ông P không liên quan đến việc chuyển nhượng đất của bà X, vì vậy Tòa án không tiến hành lấy lời khai của ông Th và ông P được.

Tòa án đã thành lập Hội đồng định giá để tiến hành định giá tài sản đang có tranh chấp gồm 28,47m² tại số N, đường B, phường M, thành phố H và nhà cấp 4 trên đất. Tại buổi định giá, anh N và bà X thống nhất giữ nguyên giá trị như khi chuyển nhượng là 330 triệu đồng.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn anh N giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trên. Đối với số tiền chi phí việc khởi kiện là 9.750.000 đồng, anh N yêu cầu cá nhân bà X phải trả cho vợ chồng anh N vì chỉ có bà X thỏa thuận với anh N, không có ông Th - chồng bà X tham gia.

- Bị đơn bà Trần Thị X nhất trí với việc anh N, chị Ng đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại số tiền 200 triệu đồng cho vợ chồng anh N nhưng khi nào bà X đòi được nhà, đất bị ông P chiếm giữ thì bà X sẽ trả tiền cho vợ

chồng anh N. Bà X xác định bà X không nộp khoản tiền tạm ứng án phí và tiền phí thù lao luật sư.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 128, 132, 137, 256, 401, 410, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2009, đề nghị HĐXX: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đinh Thị Ng và anh Phạm Đăng N đối với bà Trần Thị X và ông Trần Xuân Thanh.

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 325/2010/HĐCNQSDĐ ngày 05/12/2010 giữa bà Trần Thị X và ông Trần Ngọc Th với chị Đinh Thị Ng.

+ Buộc bà Trần Thị X và ông Trần Ngọc Th phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Đinh Thị Ng và anh Phạm Đăng N số tiền chuyển nhượng QSDĐ đã nhận là 200.000.000đ.

+ Buộc bà Trần Thị X phải trả cho anh N, chị Ng số tiền tạm ứng chi phí khởi kiện là 9.750.000đ.

+ Đình chỉ đối với nội dung yêu cầu của anh N về khoản tiền Chi phí cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 1.800.000đ, chi phí định giá tài sản.

Kể từ ngày chị Ng và anh N có đơn đề nghị thi hành án, nếu bà X và ông Th không thi hành khoản tiền phải trả trên thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Về án phí, lệ phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội buộc: bà X, ông Th phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Chị Đinh Thị Ng và anh Phạm Đăng N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hợp đồng bị vô hiệu và tiền chi phí tạm ứng cho việc bà X khởi kiện đối với bị đơn là bà Trần Thị X và ông Trần Ngọc Th, cùng có địa chỉ tại: Số Y, Ngõ C, phường Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Căn cứ các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H.

[2] Về tố tụng:

Bị đơn ông Trần Ngọc Th lần thứ hai vắng mặt tại phiên tòa nhưng không có lý do nên căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sẽ tiến hành giải quyết vắng mặt đối với ông Th.

[3] Về quyền sử dụng diện tích 28,47m² đất tại số Số N, đường B, phường M, thành phố H thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 05:

Theo bà X thì năm 1960 mẹ bà X là cụ Hoàng Thị Th có mua của gia đình cụ Lê Thị V 01 thửa đất có diện tích 115m² tại Phố HH, thị xã H, nay là số N, đường B, phường M, thành phố H. Trong quá trình sử dụng, cụ Th đã làm một ngôi nhà ba gian mái chày và 01 gian bếp. Do có mâu thuẫn với con trai là Trần Văn P nên cụ Th đã chia cho ông P phần diện tích đất có 3 gian nhà mái chày, còn cụ Th ở tại gian bếp lợp ngói trên diện tích là 28,47m². Năm 1997 cụ Th có lập Giấy chứng nhận thay di chúc lúc sau qua đời, giấy này có nội dung là cụ Th di chúc cho bà X được hưởng thừa kế diện tích đất có chiều rộng 3m, chiều dài 9m, trên đất có gian bếp. Giấy chứng nhận này đã được Phòng Công chứng Nhà nước tỉnh Hưng Yên chứng thực. Ngày 15/7/2000, UBND tỉnh Hưng Yên đã cấp GCNQSDĐ số Q031314 cho người sử dụng là bà Trần Thị X đối với diện tích 28,47m² đất ở lâu dài tại số Số N, đường B, phường M, thành phố H thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 05. Như vậy kể từ ngày 15/7/2000 thửa đất và ngôi nhà cấp 4 nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà X. Do có tranh chấp, cuối năm 2011 (theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án thì bà X nộp tiền tạm ứng án phí ngày 12/12/2011) bà X có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với em trai là ông Trần Văn P. Tại Bản án số: 02/2017/DS-ST ngày 19/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên đã quyết định bác yêu cầu khởi kiện của bà X về việc kiện đòi diện tích đất trên cùng tài sản trên đất và hủy GCNQSDĐ mà UBND tỉnh Hưng Yên đã cấp cho bà X đối với thửa đất nêu trên. Bà X đã kháng cáo bản án của TAND tỉnh Hưng Yên nhưng sau đó bà X có đơn xin rút đơn kháng cáo nên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ban hành Quyết định số: 72/2018/QĐ-PT ngày 12/3/2018, đình chỉ xét xử phúc thẩm phúc thẩm vụ án và quyết định này có hiệu lực thi hành ngay. Như vậy kể từ ngày 12/3/2018, Bản án số: 02/2017/DS-ST ngày 19/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên có hiệu lực thi hành, do đó bà X không còn quyền sở hữu hợp pháp của bà X đối với diện tích 28,47m² đất tại thửa số 01, tờ bản đồ số 05 và tài sản trên đất tại địa chỉ số Số N, đường B, phường M, thành phố H.

[4] Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đinh Thị Ng với bà Trần Thị X và ông Trần Ngọc Th.

Ngày 05/12/2010 Bà Trần Thị X và ông Trần Ngọc Th đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 352/2010/HĐCNQSDĐ với chị Đinh Thị Ng, có chứng nhận của Văn phòng công chứng Kim Động. Nội dung hợp đồng: Bà X, ông Th chuyển nhượng cho chị Ng 28,47m² đất ở lâu dài tại số Số N, đường B, phường M, thành phố H thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 05, đất có GCNQSDĐ số Q031314 do UBND tỉnh Hưng Yên cấp ngày 15/7/2000 cho người sử dụng là bà Trần Thị X; giá chuyển nhượng là 200 triệu đồng.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký xác nhận của các bên và được công chứng tại Văn phòng công chứng Kim Động, đã tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2009.

Về nội dung: Tại điểm 1 Điều 6 của Hợp đồng, bên chuyển nhượng là bà X, ông Th có cam kết thửa đất chuyển nhượng không có tranh chấp (BL số 20), tại Biên bản ghi lời khai ngày 32/12/2015 của Công an thành phố H bà X cũng khai sau khi bán nhà, đất cho anh N thì mới phát sinh tranh chấp với ông Trần Văn P (BL 119). Tuy nhiên qua xác minh, UBND phường M, thành phố H đã cung cấp: Các ngày 20/7/2007, 03/9/2008, 29/9/2008, 16/10/2008 bà X có các đơn đề nghị UBND phường M giải quyết tranh chấp quyền sử dụng thửa đất trên với ông Trần Văn P. UBND phường đã nhiều lần tổ chức hòa giải nhưng không thành do ông P không công nhận quyền sử dụng đất của bà X, UBND phường đã hướng dẫn bà X đến Tòa án có thẩm quyền giải quyết (BL 155-161). Như vậy xác định thửa đất mà bà X chuyển nhượng có tranh chấp từ năm 2007 tức là tranh chấp trước khi chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng bà X và ông Th cam kết là đất không có tranh chấp tức là đã lừa dối vợ chồng anh N về tình trạng pháp lý của thửa đất. Tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng lại ghi: “Bên A đã giao xong toàn bộ diện tích đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về QSDĐ theo đúng thời hạn và phương thức mà hai bên đã thỏa thuận”, điều này của hợp đồng ghi không đúng vì vợ chồng bà X chưa tiến hành giao đất cho chị Ng. Ngoài ra cả chị Ng, anh N và bà X đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng thật của diện tích đất nêu trên là 330.000.000 đồng chứ không phải là 200.000.000 đồng nên việc các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng là nhằm để tránh phải nộp lệ phí chuyển nhượng là đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặt khác căn cứ Bản án số: 02/2017/DS-ST ngày 19/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số: 72/2018/QĐ-PT ngày 12/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội thì kể từ ngày 12/3/2018 bà X không còn quyền sở hữu hợp pháp của bà X đối với diện tích đất và tài sản trên đất mà bà X đã chuyển nhượng cho chị Ng. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm về nội dung theo quy định tại các Điều 697, 698, 699, 700 Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ những phân tích nêu trên xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X, ông Th với chị Ng vô hiệu. Do vậy việc chị Ng và anh N yêu cầu hủy hợp đồng là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 325/2010/HĐCNQSDĐ vô hiệu nên các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu hoàn trả những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Theo thỏa thuận giữa hai bên thì giá chuyển nhượng là 330 triệu đồng, tuy nhiên chị Ng mới giao trả cho bà X và ông Th số tiền là 200 triệu đồng nên bà X và ông Th phải hoàn trả cho chị Ng số tiền là 200 triệu đồng đã nhận. Trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chỉ có chị Ng đứng tên bên nhận chuyển nhượng nhưng theo anh N thì số tiền trả cho vợ chồng bà X là tiền chung của chị Ng, anh N nên bên bà X, ông Th phải hoàn lại số tiền đã nhận cho chị Ng và anh N.

Mặc dù vợ chồng chị Ng, anh N đã giao tiền nhưng chưa được nhận đất và tài sản trên đất nên việc giao lại nhà, đất cho bà X, ông Th không đặt ra giải quyết.

[6] Về việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng dân sự vô hiệu:

Xét về mức độ lỗi của các bên trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, HĐXX xác định lỗi như sau: Bà X và ông Th khi chuyển nhượng đất đã cam kết tài sản của mình không có tranh chấp, đã nhận số tiền 200 triệu đồng nhưng sau đó không có nhà, đất bàn giao cho bên nhận chuyển nhượng. Còn bên nhận chuyển nhượng cũng có lỗi một phần là trước khi nhận chuyển nhượng đã không tìm hiểu kỹ về thông tin pháp lý của tài sản nhận chuyển nhượng. Do đó xác định bên chuyển nhượng có lỗi 80%, bên nhận chuyển nhượng có lỗi 20%. Tuy nhiên theo kết quả định giá thì đất và tài sản trên đất có giá trị là 330 triệu đồng. Giá trị tài sản so với thời điểm chuyển nhượng không có thay đổi nên không phát sinh thiệt hại. Do vậy việc nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Về yêu cầu hoàn trả số tiền chi phí cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và tiền tạm ứng chi phí khởi kiện:

Liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khởi kiện của bà X, Anh N đã chi phí hết tổng số tiền là 12.550.000đ bao gồm các khoản: Chi phí cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 1.800.000đ, tiền tạm ứng án phí: 3.750.000đ, tiền tạm ứng định giá tài sản: 1.000.000đ, tiền thuê luật sư và phô tô tài liệu: 6.000.000đ. Tại đơn khởi kiện anh N yêu cầu bà X phải hoàn trả cho vợ chồng anh N toàn bộ số tiền này, tuy nhiên trong quá trình giải quyết anh N tự nguyện không yêu cầu giải quyết khoản chi phí việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và tiền tạm ứng định giá tài sản do số tiền không lớn, xét đây là sự tự nguyện của anh N nên được chấp nhận. Đối với số tiền tạm ứng án phí: 3.750.000đ, tiền thuê luật sư và phô tô tài liệu: 6.000.000đ là các khoản chi có thật thể hiện tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001628 ngày 12/12/2011 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H và Phiếu thu ngày 05/7/2016 của Văn phòng luật sư Hoàng gia. Bà X khẳng định không chi phí hai khoản này. Tại Giấy ủy quyền 28/4/2011 và Giấy ủy quyền ngày 05/5/2011 của bà X đều thể hiện nội dung bà X nhờ anh N thuê người khởi kiện ông P ra Tòa án để đòi nhà, đất cho bà X và anh N tạm ứng trước chi phí thuê kiện, bà X có trách nhiệm phải thanh toán chi phí thuê kiện cho anh N, nếu bà X rút đơn khởi kiện thì bà X sẽ chịu trách nhiệm bồi thường mọi phí tổn để đòi lại nhà. Vì vậy bà X phải có trách nhiệm trả lại cho anh N, chị Ng số tiền chi phí cho việc khởi kiện là 9.750.000 đồng.

[8] Về trách nhiệm hoàn trả tiền đối với ông Trần Ngọc Th:

Theo ông Th thì ông Th không liên quan gì đến việc chuyển nhượng nhà, đất của bà X. Mặc dù nhà, đất là do bà X được thừa kế của mẹ đẻ và chỉ có bà X đứng tên người sử dụng trong GCNQSDĐ nhưng theo bà X thì số tiền 200 triệu đồng tiền chuyển nhượng do anh N trả bà X đã sử dụng vào việc trả nợ ngân hàng (vay tiền phục vụ cho công việc làm ăn buôn bán của gia đình), chữa bệnh và sử dụng vào mục đích chung của gia đình. Mặt khác ông Th lại cùng đứng tên bên chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, vì vậy ông Th phải có nghĩa vụ cùng bà X hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất đã nhận và tiền anh N đã tạm ứng chi phí cho bà X khởi kiện.

Đối với khoản tiền anh N đã tạm ứng chi phí cho bà X khởi kiện: Tại Bản cam đoan ngày 28/11/2011 và Giấy ủy quyền ngày 05/5/2011 chỉ có bà X là người đứng

tên và ký vào hai văn bản này, không có chữ ký của ông Th. Tại phiên tòa anh N khẳng định ông Th không cùng bà X thỏa thuận với anh N về việc tạm ứng chi phí khởi kiện nên anh N chỉ yêu cầu bà X phải trả vợ chồng anh N số tiền anh đã chi phí. Vì vậy ông Th không có nghĩa vụ phải cùng bà X trả cho vợ chồng anh N khoản tiền anh N đã tạm ứng là 9.750.000 đồng.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh N, chị Ng được chấp nhận nên bà X và ông Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 128, 132, 256, 137, 401, 410, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đinh Thị Ng và anh Phạm Đăng N đối với bà Trần Thị X và ông Trần Xuân Thanh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 325/2010/HĐCNQSDĐ ngày 05/12/2010 giữa bà Trần Thị X và ông Trần Ngọc Th với chị Đinh Thị Ng.

- Buộc bà Trần Thị X và ông Trần Ngọc Th phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Đinh Thị Ng và anh Phạm Đăng N số tiền chuyển nhượng QSDĐ đã nhận là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*).

- Buộc bà Trần Thị X phải trả cho chị Đinh Thị Ng và anh Phạm Đăng N số tiền tạm ứng chi phí khởi kiện là 9.750.000đ (*Chín triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng*).

Kể từ ngày chị Ng và anh N có đơn đề nghị thi hành án, nếu bà X và ông Th không thi hành khoản tiền phải trả trên thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đinh Thị Ng và anh Phạm Đăng N về việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

3. Về án phí: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Bà Trần Thị X và ông Trần Ngọc Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng là 10.300.000đ (*Mười triệu ba trăm ngàn đồng*).

- Bà Trần Thị X phải chịu 487.500đ (*Bốn trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm do phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

- Hoàn trả anh Phạm Đăng N và chị Đinh Thị Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.500.000 đồng (anh Phạm Đăng N nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 0000108 ngày 05/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

4. Về quyền kháng cáo: Anh Phạm Đăng N, chị Đinh Thị Ng, bà Trần Thị X và ông Trần Văn P được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với Trần Ngọc Th và ông Nguyễn Khắc A được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:

- VKSND TP H.
- Các đ-ơng sự.
- TA tỉnh H- ng Yên.
- THA dân sự TP H.
- L- u hồ sơ.

**T/M Hội đồng xét xử sơ thẩm
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Lý