

Bản án số: 10 /2019/DS-ST
Ngày: 21 -11 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PẮH-TỈNH GIA LAI

- TH3nh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân: **1. Ông Trần Đắc Thắng;**
2. Bà Hoàng Thị Hải .

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Nữ Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh tham gia phiên toà: Bà Tô Hải Yến - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Trong ngày 21 tháng 11 năm 2019, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **01/2019/QĐXX-DS ngày 25 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01a/2019/QĐST-DS ngày 22/10/2019**, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số nH3 93C Đường Trần Hưng Đạo, thị trấn Kon Dong, huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1963 (có mặt)

Nơi đăng ký NKTT: 104 Lê Lợi, TP.Pleiku, tỉnh Gia Lai

Chỗ ở hiện nay: số nH3 48, đường Nguyễn Công Trứ, tổ 10 , phường Yên Đỗ, tH3nh phố Plei Ku, tỉnh Gia Lai.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Thị H1, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nH3 336, đường Trần Hưng Đạo, TT.Kon Đông, Mang Yang, Gia Lai

+ Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1963(có mặt)

Nơi đăng ký NKTT: 104 Lê Lợi, TP.Pleiku, tỉnh Gia Lai

Chỗ ở hiện nay: số nH3 48, đường Nguyễn Công Trứ, tổ 10 , phường Yên Đỗ, tH3nh phố Plei Ku, tỉnh Gia Lai

+ Ông Bạch Đình T, sinh năm 1968 (có mặt)

+ Nguyễn Thị H3, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 4, TT.Phú H1, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 21/5/2018, cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Văn H trình bày :

Tháng 4/1993, ông và bà P có mua chung lô đất của ông Đặng Ngọc Hoạch ở thôn 4, xã Nghĩa Hòa (nay là thị trấn Phú Hòa), huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai, diện tích khoảng 1000m². Có tứ cận: Đông giáp đất ông Hương, tây giáp đất ông Chớ, Nam giáp rừng, Bắc giáp đường đi Ia Ly. Vì tin tưởng bà P nên ông để bà P một mình đứng tên lô đất đó. Đến năm 2003, ông nói bà P chia cho ông ½ diện tích lô đất, bà P đã viết giấy tay sang nhượng cho ông 500m² đất giá 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tương đương với 22 chỉ vàng mà ông đã đưa cho bà P tại nH3 ông Hoạch.

Tháng 4/2016, bà P khởi kiện ông tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa ông với bà P là vô hiệu, đã được Tòa án Chư Păh xét xử ngày 26/4/2017, bà P không đồng ý với quyết định của Tòa án huyện nên đã làm đơn lên Tòa phúc thẩm và Tòa án tỉnh đã xét xử lại ngày 24/8/2017 trả hồ sơ về Tòa án Chư Păh xem xét lại vì lô đất của ông bà P lại bán cho ông Bạch Đình T. Ngày 16/4/2018, ông nhận được quyết định của Tòa án về việc đình chỉ giải quyết vụ án do bà P tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Nên ông khởi kiện yêu cầu bà P phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông theo giấy sang nhượng đất ngày 25/01/2003.

Trong vụ án trước mà bà P khởi kiện ông thì do thời gian lâu quá ông không nhớ rõ nên khai là đưa cho bà P 23 chỉ vàng và bà P viết giấy tay sang nhượng cho ông 500m² đất giá 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tương đương với 23 chỉ vàng và đưa cho ông H2 là chồng bà P đem giấy xuống cơ quan cho ông. Nay qua quá trình nhớ lại thì về số vàng đưa cho bà P là 22 chỉ vàng y (9999), vì lúc đó bà P có nói với tôi là ông Hoạch bán 02 chỉ vàng/1m chiều ngang, thửa đất là 22 m chiều ngang, chiều dài 50m. Tôi đồng ý mua ½ thửa đất nên tôi đồng ý đưa bà P 22 chỉ vàng. Sau đó, bà Lê Thị H1 là vợ của ông nhiều lần nói ông đi làm giấy tờ hoặc nói bà P viết giấy chia đất để làm thủ tục, khi đó vì ông H2 chồng bà P là giám đốc, ông H là lái xe cho ông H2 nên ngại không dám nói với bà P. Đến năm 2003, bà

H1 thấy ông H ngại không dám nói nên bà H1 đến nhà nói bà P về việc vợ chồng ông đã mua $\frac{1}{2}$ diện tích lô đất của ông Hoạch, khi đó bà P mới viết giấy tay sang nhượng cho ông 500m² đất giá 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tương đương với 22 chỉ vàng (*thời điểm đó 01 chỉ vàng có giá khoảng 450.000 đồng*) vào ngày 25/01/2003, rồi sau đó một thời gian bà P đi chứng thực các giấy tờ đất của ông Hoạch đưa cho bà H1 cầm về.

Do trước đây còn làm chung ở cơ quan có nhiều giấy tờ có một số giấy bà P đưa cho ông H2 là chồng bà P đem giấy xuống cơ quan cho ông nên ông nhớ nhằm nên trước đây khai giấy sang nhượng đất ngày 25/01/2003 do bà P viết và đưa cho ông H2 đem xuống cơ quan đưa cho ông. Nay ông suy nghĩ kỹ lại thì đúng như lời khai của bà H1. Còn giấy mà ông H2 đem xuống cơ quan đưa cho cô Bường đưa cho ông là giấy tờ nhà đất mua thanh lý ở thành phố PleiKu chứ không phải giấy ngày 25/01/2003.

Trong bản án bà P khai vì tin tưởng ông nên viết giấy sang nhượng cho ông để ông về lấy tiền đưa cho bà P là hoàn toàn vô lý vì trong thời gian đó giữa ông với ông H2 có mâu thuẫn, ông không có đến nhà bà P, nếu như ông không đưa tiền cho bà P thì tại sao từ khi viết giấy tới 27 tháng sau, bà Lê Thị H1 có lên nói bà P phô tô, chứng thực lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến lô đất đã bán cho ông để về làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì bà P vẫn phô tô chứng thực và đưa cho bà H1 mà không hề nói gì về tiền bạc của lô đất.

Tại phiên tòa, ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà P thực hiện theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003, phải giao lô đất 500m² cho ông, nếu đất bà P đã bán cho ông Bạch Đình T rồi thì bà P phải trả lại tiền theo giá trị hiện tại của thửa đất do Hội đồng định giá đã định giá. Do vào thời điểm khởi kiện ông không biết giá trị thực tế của thửa đất nên lấy giá trị theo kết quả định giá vụ án trước mà bà P khởi kiện ông là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), nay nếu Hội đồng định giá lại xác định giá trị 700.000.000 đồng thì ông yêu cầu bà P phải trả lại cho ông theo giá này. Tòa án cũng đã giải thích về hợp đồng vô hiệu, ông yêu cầu nếu hợp đồng giữa ông với bà P vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Thửa đất trước đây (*trong vụ án trước mà bà P khởi kiện*) ông có khai cho ông Kỳ bà Nga mượn, từ khi phát hiện nhầm lẫn thửa cho đến nay không có ai sử dụng thửa đất đó, ông không biết thửa đất đó hiện bà P đã bán cho ai, ông không chiếm hữu, sử dụng và cũng không có yêu cầu gì.

Về án phí và các chi phí khác: Ông H yêu cầu bà P phải chịu toàn bộ về án phí. Về chi phí thẩm định và định giá ông H tự nguyện chịu không yêu cầu bà P phải chịu. Ngoài ra, ông H không có yêu cầu gì khác.

Trong các biên bản hòa giải, các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày :

Về việc yêu cầu khởi kiện của ông H, bà không đồng ý. Ông H cho rằng tháng 4/1993, có thỏa thuận với bà cùng mua lô đất có diện tích 1000m² của ông

Đặng Ngọc Hoạch là không đúng, việc mua đất ông Hoạch chỉ có mình bà mua chứ ông H với bà không có thỏa thuận gì. Ông Hoạch nhận của bà 23 chỉ vàng (nhưng viết trong giấy bán là 1.600.000đ) rồi viết giấy sang nhượng đất cho bà. Giấy sang nhượng này đã được Ủy ban nhân dân xã Nghĩa H1, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai xác nhận vào ngày 20/4/1993. Ông Hoạch cũng đã giao toàn bộ giấy tờ gốc cho bà để bà làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông H nói đưa cho bà 22 chỉ vàng để mua đất là không có vì bà không có nhận của ông H tiền hay vàng gì cả. Nếu ông H cho rằng bà đã nhận vàng của ông H thì phải có chứng cứ.

Việc bà viết giấy sang nhượng đất với giá 10.000.000đ (Mười triệu đồng) cho ông H vào ngày 25/01/2003, lý do là vì ông H nghe bà mua được một miếng đất giá rẻ nên muốn mua lại một nửa (tương đương 10m đất ngang). Vì người làm cùng cơ quan với chồng bà nên bà đồng ý bán lại giá 10 triệu đồng, ông H đã nhờ bà viết giấy sang nhượng trước để ông về đưa cho bà H1, vợ ông H để bà H1 tin tưởng đưa tiền mua, nhưng bà chờ mãi không thấy ông H đưa tiền mua đất cho bà nên bà đã yêu cầu ông H trả lại tờ giấy sang nhượng bà đã viết thì ông H nói bỏ đâu mất rồi và bà nghĩ rằng giấy đó không có chứng thực, công chứng nên không có giá trị. Bà nói với ông H khi nào ông H đưa tiền cho bà thì sẽ ra Ủy ban xã chứng thực hợp đồng theo đúng quy định, ông H cũng là người hiểu biết pháp luật nên cũng đồng ý như vậy. Nếu ông H đã trả tiền cho bà thì sao từ năm 2003 đến năm 2015, ông H không đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không khởi kiện bà giao giấy tờ cho ông H làm chứng nhận quyền sử dụng đất mà đến năm 2016 khi bà khởi kiện ra Tòa ông H mới nói đã đưa tiền cho bà, và năm 2004, lúc bà bán đất cho ông Bạch Đình T ông H cũng không có ý kiến gì, ông T cũng đã làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất bà đã bán cho ông T. Phần đất còn lại, bà đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nói có đơn của ông H bà không làm được nên bà mới làm đơn khởi kiện để yêu cầu hủy hợp đồng bà viết cho ông H ngày 25/01/2003 chứ không phải đòi đất, vì đất là của bà. Trong vụ án trước Tòa án xác định sai vị trí thửa đất, mặc dù việc thẩm định có mặt của bà, nhưng bà nghĩ bà chưa hề bán đất cho ông H mà cũng không giao đất cho ông H nên bà không nhớ vị trí đất là phía nào, việc bà bán đất cho ông T là do ông T tự chọn phía. Nay ông H khởi kiện yêu cầu bà trả đất hoặc trả tiền theo giá trị hiện H3nh, bà không đồng ý vì bà chưa nhận tiền hay vàng của ông H.

Thửa đất còn lại bên cạnh thửa đất đã bán cho ông Bạch Đình T thì hiện tại vẫn thuộc sở hữu của bà, không có ai sử dụng, bà không có yêu cầu gì. Bà không đồng ý giao thửa đất này theo yêu cầu của ông H.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bà P không chấp nhận trả án phí và chi phí tố tụng khác do bà P không sai, ông H khởi kiện không đúng nên ông H phải chịu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ông có nghe vợ ông là bà Nguyễn Thị P nói về việc bán 10m đất (chiều ngang giáp mặt đường) ở Chư Păh cho ông Đỗ Văn H và viết giấy sang nhượng để ông H có căn cứ về nói vợ lấy tiền. Sự việc sau này ông không biết cũng không

liên quan vì ông phải đi chấp hành án tại trại giam T20 từ ngày 13/9/2005 đến ngày 13/9/2008. Chuyện mua bán sang nhượng đất ông cũng không cầm giấy tờ gì như ông H nói. **Ông không yêu cầu gì trong vụ án này.**

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bạch Đình T và bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Việc bà P trước đây đã sang nhượng cho ông H, chúng tôi không biết, thừa đất đó tôi sang nhượng lại của bà P hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chúng tôi. Vợ chồng chúng tôi mua đất của bà P ngay tình, hợp pháp và đã được cấp Giấy CNQSD đất, chúng tôi đã sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay, vợ chồng chúng tôi đề nghị tòa án bảo vệ quyền lợi của chúng tôi. Khi tôi mua xong năm 2004, bà P có nhờ tôi rào hết thửa đất và cho tôi trồng cây Mì (sắn), đến năm 2005 tôi thấy ông H với ông Kỳ đến rào lại ½ thửa đất phía giáp nH3 ông Chở, tôi có hỏi thì ông H nói nửa đất bên đó là của ông H nên ông H rào lại và cho ông Kỳ canh tác cây ngắn ngày được vài năm rồi cũng bỏ trồng cho đến nay, tôi không biết thửa đất đó là của bà P hay của ông H, còn đất của tôi thì H3ng năm tôi cũng trồng cây ngắn ngày. Hiện tại năm nay trời nắng hạn nên tôi không làm gì. Tôi thỏa thuận mua ½ thửa đất trên của bà P, nhưng ghi tứ cận trong giấy viết tay theo như trích lục trong Quyết định cấp cho ông Hoạch, khi đó bà P nói ½ thửa đất của đất còn lại của bà P, khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính thị trấn Phú H1 có gọi bà P đến chỉ thửa đất bán cho tôi là thửa đất phía bên nào thì bà P có chỉ cho cán bộ địa chính để đo đạc và cấp giấy chứng nhận cho tôi chứ tôi cũng không có thỏa thuận tứ cận thửa đất cụ thể. Khi bán đất thỏa thuận bằng giấy viết tay ngày 02/01/2004, chúng tôi trả đủ tiền, bà P ký vào giấy và chúng tôi có thỏa thuận về trách nhiệm làm thủ tục sang tên nhưng bà P không thực hiện được nên sau đó giao giấy tờ liên quan đến thửa đất cho tôi tự làm thủ tục, đến năm 2012 tôi mới hoàn tất và được cấp Giấy chứng nhận.

Thửa đất của chúng tôi hiện nay có giá trị thị trường khoảng 70.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng/m ngang giáp đường tỉnh lộ. Thửa đất của chúng tôi hiện nay có giá trị khoảng 700.000.000đ đến 800.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 trình bày trong bản tự khai:

Tôi với ông H là vợ chồng với nhau có đăng ký kết hôn vào năm 1983 đến năm 2011 chúng tôi ly hôn. Thửa đất ông H với bà P góp vàng mua chung của ông Đặng Ngọc Hoạch cụ thể là 500m², có chiều ngang thửa đất giáp đường tỉnh lộ từ thị trấn Phú H1 đi la ly là 10m, chiều dài 50m tại thôn 4, thị trấn Phú H1, huyện Chư Păh. Trước đây khi hai gia đình còn thân thiết, thỉnh thoảng ông H có chở tôi cùng vợ chồng bà P lên Chư Păh cũng có đến thửa đất này nên tôi biết rõ. Thửa đất này là do ông H tự lấy 22 chỉ vàng trong nH3 đi mua đất với bà P chứ không nói cho tôi biết, đến sau đó một thời gian khoảng 2 tháng sau, cô Trần Thị Mỹ Lệ sống cùng H3ng xóm với tôi, có chồng tên là Bẩy (hay gọi Bẩy mập) làm cùng cơ quan

với ông H có nói với tôi là “Nhà chị H1 mua chung đất với ông H2 ở IaLy à?”, tôi về nhà kiểm tra lại thì thấy thiếu 22 chỉ vàng khi đó tôi mới hỏi ông H thì ông H nói là mua chung đất với ông H2, bà P ở IaLy với số vàng 22 chỉ vàng y 9999. Khi tôi biết việc ông H mua đất chung với bà P tôi có yêu cầu ông H đi làm thủ tục tách đất với bà P nhưng ông H nói là không dám nói với bà P vì ông H2 chồng bà P là giám đốc của ông H. Tôi nghĩ thôi thì chớ quen biết rồi từ làm cũng được hơn nữa khi đó gia đình nuôi con đông khó khăn cũng chưa có tiền để làm Bìa đỏ. Sau đó thấy thời gian đã quá lâu (10 năm) tôi mới lên nhà bà P nói chị mua đất chung với ông H mà ông H không có giấy tờ gì nên chị viết cho tôi giấy về để tôi làm thủ tục bán lại cho người khác thì bà P viết “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003 đưa cho tôi, tôi nói bà P đưa giấy tờ gốc của ông Hoạch thì bà P bảo con gái bà P đi pho to về đưa cho tôi. Do lúc đó đã 5 giờ chiều nên không đi ra UBND xã chứng thực được, bà P nói để hôm khác bà P đi chứng thực rồi đưa sau cho tôi.

Theo tôi “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003 do bà P viết mục đích là để làm tin cho việc ông H đã đưa 22 chỉ vàng cho bà P để mua chung đất của ông Hoạch, vì năm 1993 vàng có giá khoảng 400.000 đồng/chỉ, nên bà P mới viết giá 10.000.000 đồng là tương đương 22 chỉ vàng.

Thửa đất này là do ông H tự lén lấy 22 chỉ vàng của chung tôi với ông H đi mua, là tài sản chung của tôi với ông H Nhưng tôi sẽ yêu cầu ông H chia cho tôi sau hoặc bằng vụ án khác, tôi không yêu cầu quyền lợi gì trong vụ án này.

Ý kiến, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh về quá trình giải quyết vụ án:

I. VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thẩm tra viên, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

+ Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS năm 2015. Riêng bà Lê Thị H dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do như vậy bà H 1 không chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại điều 73 BLTTDS.

II. Ý KIẾN VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

Căn cứ quy định tại Điều 136, 139 BLDS năm 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hùng và bà Phượng vô hiệu. Căn cứ quy định tại Điều 146 BLDS năm 1995 thì vì giao dịch dân sự vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phải bồi thường thiệt hại tương đương với phần lỗi của mỗi bên.

Căn cứ hướng dẫn tại tiêu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết 01/2003 ngày 16/4/2003 của hội đồng thẩm phán. Xét thấy: tại giấy sang nhượng đất đề ngày 25/01/2003 thì bà Phượng đã nhận sang nhượng lô đất cho ông H với giá 10.000.000 đồng, vì vậy bà P có trách nhiệm hoàn trả cho ông H số tiền 10.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại về quyền sử dụng đất. Đối với lô đất có diện tích 500m² tại thôn 4, TT Phú Hòa, Chư Păh, hiện nay bà P đã chuyển nhượng ngay tình cho ông Bạch Đình Th và bà Nguyễn Thị H3; ông T và bà H3 đã được UBND huyện Chư Păh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 185384 vào ngày 04/02/2012. Vì lô đất này bà P đã chuyển nhượng ngay tình cho ông Th, bà H. Nên đối tượng chuyển nhượng đất không còn, ông H chưa nhận đất nên ông H không phải hoàn trả lại lô đất cho bà P.

Đối với lô đất hai bên đã nhận chuyển nhượng, theo kết quả định giá tài sản số 24 ngày 09/7/2019 của Hội đồng định giá tài sản thì đến thời điểm ngày 09/7/2019 lô đất có giá trị theo giá thị trường là 700.000.000 đồng. Xét thấy, dù ông H và bà P thỏa thuận sang nhượng lô đất vào ngày 25/01/2003 nhưng hai bên không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên trong vụ án này cả hai bên đều có lỗi. Vì vậy, xét mức độ lỗi của các bên nên chỉ buộc bà P phải trả lại cho ông H số tiền chênh lệch giá đất tương đương 50% lỗi của bà P.

Đối với bà Lê Thị H1 – là vợ của ông H, hiện nay bà H1 và ông H đã ly hôn, tại phiên tòa bà H1 vắng mặt, tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà H1 ý kiến vì bà và ông H mua đất trong thời kỳ hôn nhân nên nếu ông H thắng kiện thì bà sẽ yêu cầu ông H chia lại tiền cho bà bằng 01 vụ án khác. Nên không đề cập đến trong vụ án này.

Về chi phí thẩm định: Ông H tự nguyện chịu chi phí thẩm định nên không đề cập đến.

***Về án phí:** Áp dụng Điều 147 BLTTDS 2015, khoản 1 điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, các đương sự 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 đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về áp dụng pháp luật:** “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003, thể hiện nội dung thỏa thuận là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có tư cận cụ thể, hiện nay được xác định là thửa đất số 241, diện tích 500 m², tờ bản đồ số 16, địa chỉ Thôn 4, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 185384, cấp ngày 01/02/2012 cho ông Bạch Đình T và bà Nguyễn Thị H3. Năm 2016, bà P khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, sau đó bà P rút đơn. Ngày 05/6/2018, ông H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng **nếu bà P không giao đất thì buộc bà P phải trả lại giá trị thửa đất theo giá thị trường vào thời điểm xét xử**. HĐXX xác định quan hệ này là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Căn cứ quy định tại Điều 203 Luật đất đai năm 2013; thửa đất tại huyện Chư Păh, hình thức, nội dung khởi kiện đúng quy định. Theo quy định tại các Điều **26, 35, 39 và Điều 189** Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đơn khởi kiện của ông Đỗ Văn H được Tòa án nhân dân huyện Chư Păh chấp nhận thụ lý giải quyết.

Đối với Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 và bà Nguyễn Thị H3, có đơn xin xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] **Xét về “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003:** Giấy này do nguyên đơn viết, ghi rõ diện tích, tư cận, giá tiền cụ thể, nội dung không vi phạm đạo đức nên nội dung của hợp đồng này hợp pháp. Tuy nhiên hợp đồng này không được công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 136, Điều 691 Bộ luật dân sự 1995; **Điều 134, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005**. Tòa án ra quyết định buộc các bên thực hiện hợp đồng về mặt hình thức nhưng thửa đất trong hợp đồng bà P đã bán cho vợ chồng ông Bạch Đình T, bà Nguyễn Thị H3 từ năm 2004, đã được UBND huyện Chư Păh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 185384, thửa số 241, diện tích 500 m², tờ bản đồ số 16, địa chỉ Thôn 4, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh vào ngày 01/02/2012 cho ông T, bà H3. Nên đối tượng trong hợp đồng không còn để thực hiện, vì vậy hợp đồng này là vô hiệu. Ông H chưa nhận đất nên ông H không phải hoàn trả lại thửa đất cho bà P.

[3] **Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:**

Căn cứ hướng dẫn tại **điểm c tiểu mục 2.3 mục 2** Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối **cao và quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự 1995 về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Xét thấy** hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông H bị vô hiệu do các bên không chịu thực hiện hợp đồng theo đúng quy định về hình thức trong một khoảng thời gian dài giữa các bên, nên bà P và ông H đều có lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại của hợp đồng. Theo kết quả của Hội đồng định giá tài sản ngày 09/7/2019, giá trị thửa đất trong hợp đồng tranh chấp là 700.000.000đ (*bảy trăm triệu đồng*), như vậy thiệt hại của hợp đồng là $700.000.000đ - 10.000.000đ = 690.000.000$ đồng, *giá trị thiệt hại 50% là 345.000.000 đồng*. Căn cứ Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 quy định: “*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, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, ... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Vì vậy buộc bà P phải hoàn trả cho ông H số tiền 10.000.000 đồng và bồi thường số tiền thiệt hại là 345.000.000 đồng.

[3] Xét ý kiến của bị đơn về việc bị đơn cho rằng không có nhận tiền của nguyên đơn nên không đồng ý giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông H khai theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003 thì đã đưa cho bà P 22 chỉ vàng 9999, tương đương giá trị 10.000.000 đồng là đã trả đủ tiền cho thửa đất. Bà P không thừa nhận đã nhận số vàng hay tiền của ông H để mua thửa đất mà “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003 chỉ mới hình thức ban đầu chứ hai bên chưa thực hiện việc giao tiền, giao đất nên không thể giải quyết hậu quả.

Xét thấy giấy sang nhượng do bà P tự viết, bà P không chứng minh được tại sao cùng một thửa đất mà bà P bán cho ông H vào ngày 25/01/2003 với giá 10.000.000 đồng nhưng ngày 02/01/2004, bà P bán cho ông Bạch Đình T với giá 86.000.000 đồng. Chỉ trong thời hạn 01 năm mà lại có sự chênh lệch quá lớn như vậy, trong khi ông T, bà P khai trong thời gian từ năm 2003 đến năm 2004 giá đất của khu vực trên không có tăng vọt, biến động gì nhiều. Còn ông H và bà H1 khai do bà P tính theo giá vàng vào thời điểm đó nên mới viết số tiền 10 triệu đồng là tương đương với 22 chỉ vàng, đồng thời theo lời khai của các bên thừa nhận vào thời điểm năm 1993 giá trị 01 chỉ vàng 9999 khoảng hơn 400.000 đồng. Như vậy, bà P viết giấy sang nhượng đất cho ông H dựa theo giá trị 22 chỉ vàng đã nhận của ông H vào thời điểm đó như lời khai của ông H, bà H1 là phù hợp.

Bà P cho rằng viết “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003 đưa cho ông H với mục đích là để làm tin cho bà H1 đưa tiền cho ông H, căn cứ lời khai của các bên, thời điểm này giữa hai gia đình bà P với ông H bà H1 thân thiết với nhau, trong khi đó ông H2 chồng bà P làm giám đốc còn ông H là nhân viên lái xe cho ông H2 nên bà P có thể nói trực tiếp với bà H1 việc ông H mua đất của bà P chứ cũng không có gì là mờ ám hay bất lợi đối với bà H1 để phải dùng cách đối phó

viết giấy trước để ông H đem về cho bà H1 tin tưởng đưa tiền. Hơn nữa ông H cũng thừa nhận tự ý lấy 22 chỉ vàng trong nH3 đưa bà P mua đất sau đó mới nói lại với bà H1 biết, bà H1 cũng đồng ý việc mua đất không phản đối gì. Nên ý kiến này của bà P không hợp lý.

Bà P khai “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003 bà viết và đưa trực tiếp cho ông H cùng với các giấy tờ liên quan của ông Hoạch đã chứng thực cho ông H vào cùng ngày 25/01/2003, nhưng ông H và bà H1 khai là bà P viết giấy và đưa trực tiếp cho bà H1, còn những giấy tờ liên quan đứng tên ông Hoạch thì bà P chứng thực rồi đưa sau. Căn cứ theo dấu chứng thực trên các giấy tờ liên quan như Quyết định giao đất làm nH3 ở, sơ đồ giao đất cho ông Hoạch thì ngày chứng thực là ngày **20/04/2005**, sau ngày bà P viết giấy đến **hơn 2 năm**. Như vậy lời khai của bà P không đúng mà lời khai của bà H1, ông H có cơ sở.

Ngoài ra, bà P cho rằng chưa bán, chưa nhận tiền của ông H, “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003, viết cho ông H để làm tin cho ông H nói bà H1 đưa tiền, nhưng tại sao sau hơn 02 năm lại tự chứng thực các giấy tờ gốc đứng tên ông Hoạch rồi đưa cho ông H với mục đích để ông H có cơ sở làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lại không yêu cầu ông H, hoặc bà H1 phải trả tiền. Trong khi đó bà P, ông T đều thừa nhận khi bà P bán đất cho ông T thì bà P nhận đủ số tiền viết trong giấy thỏa thuận mới ký vào giấy viết tay, xong bà P cũng giao giấy tờ nguồn gốc liên quan đến thửa đất cho ông T tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà P nghĩ rằng giấy viết tay cho ông H không có công chứng, chứng thực nên không có giá trị nhưng khi bà P bán đất cho vợ chồng ông Bạch Đình T cũng chỉ viết giấy tay không có công chứng, chứng thực nhưng bà P vẫn thừa nhận có giá trị và biết căn cứ vào giấy viết tay này và các giấy tờ gốc liên quan bà P đưa, ông T làm được Giấy chứng nhận. Việc mua bán quyền sử dụng đất khi nhận đủ tiền thì hai bên mới viết giấy sang nhượng với nhau, còn hợp đồng công chứng hợp pháp theo đúng quy định thì hai bên thỏa thuận sẽ làm sau đó hoặc khi nào bên mua có nhu cầu, điều này phù hợp với thông lệ, điều kiện thực tế mua bán đất của cá nhân với nhau tại địa phương lúc bấy giờ. Cho nên, khi bà P viết giấy sang nhượng đất cho ông H là thể hiện việc mua bán giao nhận tiền giữa bà P với ông H đã hoàn thành. Bà P viết “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003 được coi như là minh chứng cho việc thực hiện xong thỏa thuận mua bán.

Từ những cơ sở nêu trên kết luận giữa bà Nguyễn Thị P với ông Đỗ Văn H có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003 đối với thửa đất, hiện nay là thửa số 241, diện tích 500 m², tờ bản đồ số 16, địa chỉ Thôn 4, thị trấn Phú Hòa, huyện Chư Păh. Giữa các bên đã hoàn thành việc giao nhận tiền sang nhượng quyền sử dụng thửa đất trên. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu về hình thức không công chứng, chứng thực, đối tượng trong hợp đồng bà P đã bán cho người

khác, cho nên buộc bà P phải hoàn trả cho ông H số tiền 10.000.000 đồng đã nhận và bồi thường số tiền thiệt hại là 345.000.000 đồng. Tổng cộng là 355.000.000 đồng.

[4] Về người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Đối với ông Bạch Đình T và bà Nguyễn Thị H3 sang nhượng thửa đất của bà P từ năm 2004, đã được UBND huyện Chư Păh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 185384, thửa số 241, diện tích 500 m², tờ bản đồ số 16, địa chỉ Thôn 4, thị trấn Phú H1, huyện Chư Păh vào ngày 01/02/2012. Ông T, bà H3 sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay. Cho nên quyền sử dụng của ông T, bà H3 đối với thửa đất trên là hợp pháp. Ông T, bà H3 không yêu cầu gì nên không xem xét.

Đối với bà Lê Thị H1, vào thời điểm ông H mua thửa đất của bà P thì bà với ông H đang là vợ chồng (chưa ly hôn), tuy nhiên, bà H1 không có yêu cầu gì trong vụ án nay nên không xem xét.

[5] Về chi phí định giá, thẩm định: Tổng chi phí là 3.800.000 đồng. Ông Hùng đã nộp tạm ứng chi phí. Ông H tự nguyện chịu nên bị đơn bà P không phải trả lại cho ông H chi phí này.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp.

Bà P phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông H là (355.000.000đ x 5% = 17.750.000đ) 17.750.000 đồng theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 136, Điều 691, Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 134, Điều 137, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003 ;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2003 giữa bà Nguyễn Thị P với ông Đỗ Văn H là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị P phải trả lại cho ông Đỗ Văn H số tiền đã nhận là 10.000.000 đồng và 345.000.000 đồng thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng là 355.000.000 đồng.

Kể từ ngày các bên có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành.

Căn cứ các Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.750.000 đồng (mười bảy triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông H phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp. Hoàn trả lại ông Đỗ Văn H 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án theo biên lai số 0002478 ngày 05/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay (21/11/2019), nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo lên tòa án tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo lên tòa án tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp 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 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKS huyện Chư Păh;
- Chi cục THADS huyện Chư Păh;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

Ông H phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp. Hoàn trả lại ông Đỗ Văn H 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án theo biên lai số 0002478 ngày 05/6/2018 của Chi cục thi H3nh án dân sự huyện Chư Păh.

Hội đồng xét xử biểu quyết nhất trí 3/3. Không có ý kiến khác.

Nghị án kết thúc vào hồi 11 giờ 00 phút, cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả tH3nh viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN-
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**