TOÀ ÁN NH DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **04**/2018/DS-ST Ngày:17- 5- 2018 V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NH DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NH DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Trường

Các Hội thẩm nH dân: 1. Ông Nguyễn Ngọc Quý

2. ÔngTrần Văn Huề

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Lê Đắc Hùng -Thư ký Toà án huyện C.

-***Đại diện Viện kiểm sát nH dân huyện C tham gia phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên

Ngày 17-5-2018, tại trụ sở Toà án nH dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 38/2017/TLST-DS ngày 18-10-2017 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2018/QĐXXST-DS ngày 26-4-2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lương Thị H**, sinh năm 1963

Cư trú tại địa chỉ: Số nhà 167, tổ 37, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Trịnh Duy H**, sinh năm 1966, có mặt.

2.2. Bà **Phạm Thị P**, sinh năm 1973 (vợ ông H), có mặt.

Đều cư trú tại địa chỉ Thôn C, xã N, huyện C, Thành phố H.

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1970, có mặt.

Cư trú tại địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện C, Thành phố H, có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện và tại các bản khai, nguyên đơn là bà Lương Thị H trình bày:

Ngày 19-4-2010, bà **Lương Thị H** có ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị H** trực tiếp thoả thuận ký kết "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với vợ cH ông **Trịnh Duy H** và bà **Phạm Thị P**. Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ở diện tích khoảng 50m2 với giá chuyển nhượng là **7.000.000 đồng/m2**, tổng giá trị là **374.500.000 đồng**, tiền đặt cọc khi giao kết là **20.000.000 đồng**, khi có xác nhận của UBND xã thì thanh toán tiếp **280.000.000 đồng**, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tức bìa đỏ) thì thanh toán nốt số tiền còn lại.

Khi ký kết "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ", bà H đã đưa **20.000.000 đồng** tiền cọc cho ông H, bà P. Ngày 04-5-2010 hai bên đã lập "*Biên bản xác nhận kích thước thửa đất* " xác định phần đấ t chuyển nhượng là 53,5m2 có xác nhận của cán bộ địa chính và Chủ tịch UBND xã N. Đến ngày **10-5-2010**, bà H thanh toán cho ông H, bà P số tiền **280.000.000đồng**; Ngày **17-5-2010** bà H thanh toán cho ông H, bà P số tiền **20.000.000đồng.** Tổng số tiền bà H đã thanh to án cho ông H, bà P là **320.000.000 đồng**; còn lại **54.500.000đồng** chờ làm thủ tục tách bìa đỏ xong sẽ thanh toán nốt. Từ năm 2012 đến năm 2017, bà H đã kê khai và nộp thuế cho UBND xã N đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng 53,5m2.

Tuy nhiên, trên thực tế thì ông H, bà P vẫn chiếm giữ không bàn giao phần đất chuyển nhượng 53,5m2 nên bà H đề nghị UBND xã N giải quyết. Khi giải quyết tại UBND xã N thì bà mới biết phầ n đất nhận chuyển nhượng 53,5m2 thuộc thửa đất giãn dân 150m2 đã được UBND huyện Chương Mỹ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Duy H từ năm 2013 nhưng ông H không làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà.

Nguyên đơn bà Lương Thị H khởi kiện yêu cầu được công nhận hi ệu lực của "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2010*" và buộc ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P phải giao và làm thủ tục tách thửa 53,5m2 đất chuyển nhượng cho bà Lương Thị H theo đúng cam kết chuyển nhượng . Nếu hợp đ ồng chuyển nhượng không được pháp luật công nhận hiệu lực thì ông H, bà P phải hoàn trả số tiền **320.000.000đồng** đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

***2. Bị đơn - Ông Trịnh Duy H xác nhận và trình bày*:**

Năm 2002, UBND huyện C xét duyệt cho hộ cụ Trịnh Duy H (bố đẻ ông H) 150m2 đất giãn dân nhưng đến năm 2006 mới được giao đất.

Năm 2010, cụ H có ủy quyền miệng cho vợ cH ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất trên cho bà Lương Thị H ở phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Theo giấy chuyển nhượng ký kết ngày 19-4-2010 thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 50m2 đất, giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng/m2. Về phần thanh toán được thỏa thuận đặt cọc 20.000.000 đồng, sau khi lập giấy tờ có xác nhận của xã N phải thanh toán 280.000.000 đồng, ngày 17-5-2010 trả tiếp 20.000.000 đồng, đến ngày 10-6-2010 trả số tiền còn lại sẽ bàn giao đất cho bà H được phép xây dựng.

Đến ngày 04-5-2010, ông H cùng bà H và anh Trịnh Duy T (là người môi giới, đã chết năm 2013) ra UBND xã N xác định phần đất chuyển nhượng là 53,5m2. Bà H đã thanh toán tiền cho ông H, bà P số tiền **320.000.000 đồng**, còn lại chưa thanh toán 54.500.000 đồng.

Ông H trình bày ngoài giấy chuyển nhượng viết tay ngày 19-4-2010, hai bên còn ký kết bản hợp đồng chuyển nhượ ng đất ngày 20-5-2010 được UBND xã N chứng thực. Đến ngày 04-6-2010 do bên mua muốn lấy lại tiền nên cụ Trịnh Duy H (bố đẻ ông H) đã trả lại cho bà H số tiền 290.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng được trừ vào tiền phạt cọc và tiền tháo dỡ công trình trên đất chuyển nhượng. Khi hoàn trả tiền thì cụ H đã thu lại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-5-2010 có chứng thực của xã N.

Ông H cho rằng việc chuyển nhượng đất đã được các bên thỏa thuận hủy bỏ, cụ H đã trả lại tiền nên đã giải quyết xong. Nay ông mới biết người trực tiếp mua đất là bà Nguyễn Thị H không phải bà Lương Thị H có tên trên giấy chuyển nhượng. Ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H và đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định pháp luật.

***3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị H trình bày*:**

Do biết gia đình ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P cần bán đất giãn dân để trả nợ nên bà giới thiệu cho bà Lương Thị H mua đất. Bà Lương Thị H nhất trí mua nên đã ủy quyền cho bà trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng, thanh toán tiền và làm các thủ tục chuyển nhượng khác. Bà Nguyễn Thị H xác nhận đã ký thay tên bà Lương Thị H trên "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2010*" và ký nhận các lần giao tiền với vợ cH ông H, bà P. Tổng số tiền bà đã đưa cho ông H, bà P là **320.000.000đồng**, còn lại **54.500.000đồng** chưa thanh toán do chờ làm thủ tục tách bìa đỏ xong sẽ thanh toán theo thỏa thuận.

Bà H khẳng định chỉ thỏa thuận mua bán đất với vợ c H ông H, bà P theo "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2010*" và "*Biên bản xác nhận kích thước thửa đất ngày 04-5-2010*", ngoài ra không có bản hợp đồng nào khác, việc cụ H trả lại cho bà số tiền **290.000.000 đồng** và hủy bỏ hợp đồng như trình bày của ông H là không đúng, yêu cầu ông H phải có chứng cứ c hứng minh. Bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H.

4. Ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa:

4.1. Ý kiến của Nguyên đơn: Trước khi khởi kiện thì bà Lương Thị H có đơn đề nghị Công an huyện giải quyết, ông H đã khai nhận chưa trả cho bà số tiền 320.000.000 đồng nhưng nay lại khai cụ H đã trả lại 290.000.000 đồng là không đúng. Khi giải quyết tại Công an huyện, ông H nhất trí giao trả cho bà 53,5m2 đất nhưng đòi bà phải thanh toán 100.000.000 đồng (gồm 54.500.000 đồng chưa thanh toán và tiền lãi ngày) nhưng bà chỉ nhất trí trả 54.500.000 đồng và tiền lãi ngân hàng nên các bên không thống nhất được hướng giải quyết.

Bà Lương Thị H vẫn giữ nguyê n yêu cầu được công n hận hi ệu lực của "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2010*" và "*Biên bản xác nhận kích thước thửa đất ngày 04-5-2010*", buộc ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P giao trả 53,5m2 đất theo đúng cam kết.

Tuy nhiên, bà Lương Thị H thừa nhận việc giao kết chuyển nhượng với ông H, bà P là không đúng chủ sử dụng đất do giấy tờ đất đứng tên hộ cụ Trịnh Duy H, nếu hợp đồng không được pháp luật công nhận hiệu lực thì buộc ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P phải hoàn trả cho bà số tiền 320.000.000 đồng đã n hận và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

4.2. Ý kiến của bị đơn ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P:

Tại phiên tòa ông H, bà P thống nhất trình bày: Cụ Trịnh Duy H ủy quyền miệng cho ông H, bà P ký kết "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2010*" chuyển nhượng 53,5m2 đất cho bà Lương Thị H nhưng thực tế lại là bà Nguyễn Thị H; ông H, bà P xác nhận đã nhận tiền chuyển nhượng đất của bà H là 320.000.000 đồng.

Ngoài giấy chuyển nhượng viết tay ngày 19-4-2010, cụ H còn ký kết với bà H bản hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-5-2010 có chứng thực của UBND xã N. Cụ H đã trả bà Nguyễn Thị H số tiền 290.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng trừ vào tiền phạt cọc 20.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền chi phí dỡ nhà, xây tường nên

việc thanh toán đã xong. Khi cụ H trả bà H số tiền 290.000.000 đồng có lập giấy biên nhận nhưng sau khi cụ H chết thì ông H đã đốt giấy này nên không còn chứng cứ chứng minh.

Ông H xác nhận cụ H đã kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2012 và sang tên cho ông năm 2013. Khi bà Lương Thị H có đơn ra Công an huyện Chương Mỹ giải quyết thì ông H có nhất trí giải quyết theo hướng trả bà H 53,5m2 đất với điều kiện bà H phải thanh toán cho ông H số tiền 54.500.000đồng và tiền lãi (tổng là 100.000.000 đồng) nhưng bà H chỉ trả lãi theo ngân hàng nên ông không đồng ý thực hiện theo phương án này nữa.

Ông H, bà P thống nhất ý kiến là không chấp nhận giao trả 53,5m2 đất chuyển nhượng cũng như trả số tiền 320.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H.

4.3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H:

Trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2010*" với ông H, bà P thì bà chỉ là người được ủy quyền để ký kết và giao tiền còn người nhận chuyển nhượng là bà Lương Thị H. Bà H xác định chỉ ký kết giấy chuyển nhượng với ông H, bà P, không ký kết bản hợp đồng nào với cụ H. Bà H khẳng định không có việc cụ H đã thanh toán trả lại cho bà số tiền **290.000.000 đồng** và hủy bỏ hợp đồng như trình bày của ông H.

Bà Nguyễn Thị H thừa nhận việc giao kết "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2010*" với ông H, bà P mà không có giấy ủy quyền của hộ cụ H là không đúng chủ sử dụng đất và không đúng quy định pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

5.1. Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5.2. Về việc giải quyết vụ án:

- Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2010" bị vô hiệu do trái pháp luật.

- Buộc vợ chồng ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P trả cho bà Lương Thị H số tiền 320.000.000 đồng đã nhận.

- Về án phí : Ông H, bà P phải chịu án phí dân sự đối với số tiền phải thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

1. **Về tố tụng:**

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan hệ pháp luật xác định trong vụ án là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 và Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Nội dung vụ án:

[1] ***Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng đất***: Thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P với bên nhận chuyển nhượng là bà Lương Thị H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H trực tiếp ký kết ngày 19-4-2010 dưới hình thức "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất* " không có công chứng hoặc chứng thực, chưa được đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Ông Trịnh Duy H cho rằng ngoài "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19-4-2010* ", các bên còn ký kết bản hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của UBND xã N nhưng kết quả xác minh tại UBND xã N không có bản hợp đồng nào được chứng thực như ông H trình bày.

Quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực tại thời điểm các bên giao kết (năm 2010) như sau: Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "*Trong trường hợp* ***pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng..., phải đăng ký thì phải tuân theo các quy định đó***". Điều 127 Luật đất đai năm 2003 quy định: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước ; trường hợp* ***hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nH thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất***". Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004

của Chính phủ quy định: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.... **có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký** tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất*".

Đủ căn cứ kết luận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" ký kết ngày 19-4-2010 là không đúng quy định về hình thức và chưa có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được công nhận hiệu lực của "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2010*" là không phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] ***Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất***: Đối tượng chuyển nhượng theo "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2010*" và "*Biên bản xác nhận kích thước thửa đất ngày 04-5-2010*" là phần đất 53,5 m2 thuộc thửa đất 150 m2 có nguồn gốc của hộ cụ Trịnh Duy H (bố ông H) được giao theo Quyết định số 835/QĐ/UBND ngày 30-12-2002 của UBND huyện C. Tại thời điểm được giao đất (năm 2003), hộ cụ Trịnh Duy H có 05 thành viên là vợ cH cụ Trịnh Duy H, cụ Nguyễn Thị My cùng các con Trịnh Duy Dân, Trịnh Duy Hướng, Nguyễn Thị H. Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2010 thì hộ cụ Trịnh Duy H vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất.

Tuy nhiên, ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất, không có ủy quyền bằng văn bản của hộ cụ Trịnh Duy H nhưng vẫn đứng ra chuyển nhượng 53,5m2 đất cho bà Lương Thị H và nhận số tiền chuyển nhượng 320.000.000 đồng là trái pháp luật. Đủ căn cứ tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập theo "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2010*" giữa ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P với bà Lương Thị H do bà Nguyễn Thị H ký thay bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 128, 410 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 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**, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*".

Trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định bị vô hiệu thì bà Lương Thị H đã giao cho người nhận ủy quyền là bà Nguyễn Thị H thanh toán cho

vợ cH ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P tổng số tiền 320.000.000 đồng; ông H, bà P đã ký nhận và kê khai có nhận của bà Nguyễn Thị H số tiền 320.000.000 đồng.

Theo ông H, bà P trình bày ngày 04-6-2010 cụ H đã trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 290.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng trừ vào tiền phạt cọc và tiền tháo dỡ công trình trên đất nên việc thanh toán đã xong nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh . Kết quả thu thập chứng cứ thể hiện : Ông Trịnh Duy H đã khai nhận: "*Số tiền 320.000.000 đồng đến nay tôi vẫn chưa trả cho chị H*" (lời khai ngày 07-6-2017 tại Công an huyện Chương Mỹ); tại phiên tòa ông H thừa nhận ông đã nhất trí giao trả bà H 53,5m2 đất với điều kiện phải thanh toán trả ông 100.000.000 đồng (gồm 54.500.000 đồng và tiền lãi). Theo đó, trình bày của ông H, bà P về việc đã trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán xong là không có căn cứ.

Trên cơ sở đó, buộc ông Trịnh Duy H và bà Phạm Thị P là những người đã trực tiếp nhận tiền trong giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu phải thực hiện nghĩa vụ liên đới trả số tiền 320.000.000 đồng đã nhận cho bà Lương Thị H; PH chia nghĩa vụ mỗi người phải trả bà Lương Thị H số tiền 160.000.000 đồng.

Trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì hậu quả thiệt hại được xác định là giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch tăng thêm giữa thời điểm xác lập giao dịch với thời điểm tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, kết quả định giá về giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện tại (4.000.000 đồng/m2) là thấp hơn giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch (7.000.000 đồng/m2) nên ngoài việc giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu buộc ông H, bà P hoàn trả lại tiền đã nhận thì bà Lương Thị H không bị thiệt hại từ việc tuyên bố giao dịch vô hiệu.

[4] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự không giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận;

Bị đơn ông H, bà P phải chịu án phí dân sự đối với nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp quy định pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 124, 128, 410 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Lương Thị H

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập dưới hình thức "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19-4-2010*" giữa bên chuyển nhượng là ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P với bên nhận chuyển nhượng là bà Lương Thị H (do bà Nguyễn Thị H ký thay) bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P phải liên đới hoàn trả bà Lương Thị H số tiền 320.000.000 đồng; PH chia nghĩa vụ mỗi người phải hoàn trả bà Lương Thị H số tiền 160.000.000 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật , kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Bà Lương Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự; đối trừ số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C (*theo biên lai số 3027 ngày 17-10-2017*), hoàn trả bà Lương Thị H số tiền 7.200.000 đồng tạm ứng án phí.

- Ông Trịnh Duy H, bà Phạm Thị P mỗi người phải nộp 8.000.000 đồng án phí dân sự.

5. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm; các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận
- Các đương sự;
- TAND TP.H;
- VKSND H.C (02 bản);
- Chi cục THADS H.C;
- UBND xã Ngọc Hòa;
- Lưu HSVA – VP;

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

Nguyễn Tiến Trường