TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TP** TỈNH ĐỒNG NAI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:12/2018/DS – ST
Ngày: 22-11-2018
V/v tranh chấp HĐCNQSDĐ&SHN; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và sở hữu nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TP – TỈNH ĐỒNG NAI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Lan
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Quang Chung
2. Ông Trịnh Ngọc Thành

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Lý Thị Chuyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện TP.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TP*** *tham gia phiên tòa:* Bà Trương Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2018 tại Hội trường xét xử, Tòa án nhân dân huyện TP xét xử sơ thẩm công Ki vụ án thụ lý số: 72/2016/TLST – DS ngày 07 tháng 6 năm 2016 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà; tranh chấp hợp đồng vay tài sản; kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:11/2018/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số:07/2018/QĐST –DS ngày 02 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: 1/ Ông **Lê Thành P** (Tên khác: T), sinh năm 1962
2/ Bà **Phạm Thị Ngọc C**, sinh năm 1978
HKTT: số 234, tổ 7, khu 1(nay là khu 5), thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đồng Nai.(có mặt)

2.Bị đơn: Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1955(vắng mặt)
HKTT: Ấp NL1, xã PX, huyện TP, tỉnh Đồng Nai.

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: (*ông C, bà M có đơn xét xử vắng mặt*)
Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1962
Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1960
HKTT: 83, tổ 5, ấp 2, xã PT, huyện TP, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan(ông C): Bà **Lê Xuân N**- Luật sư Văn phòng luật sư HTĐ thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Ông **Nguyễn Quang M**, sinh năm 1951(*Ông M có đơn xét xử vắng mặt*)

HKTT: Ấp NL1, xã PX, huyện TP, tỉnh Đồng Nai

Anh **Tô Tiểu K**, sinh năm 1996 (*có đơn xét xử vắng mặt*)

Anh **Tô Tiểu T**, sinh năm 1999 (*vắng mặt*)

Lê Thị Mỹ D, sinh năm 2010

Phạm Văn N, sinh năm 2014

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan D, N: Ông Lê Thành P, sinh năm 1962 và bà Phạm Thị Ngọc C, sinh năm 1978 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: 234, tổ 7, khu 1(nay là khu 5), thị trấn TP, huyện TP, Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/7/2014, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Thành P, bà Phạm Thị Ngọc C trình bày:

Ngày 12/8/2010, bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà diện tích đất và nhà với kích thước chiều ngang 3,7m, chiều dài từ Quốc lộc 20 đến giáp ranh rừng giá tỵ tại một phần của thửa số 48, tờ bản đồ số 54, vị trí tọa lạc tại khu 1, thị trấn TP, huyện TP, được UBND huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phạm Thị H vào ngày 03/11/2009 với diện tích đất được quyền sử dụng 262,7m^2. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 100.000.000đ, ông bà đã giao 50.000.000đ vào ngày ký giấy sang nhượng, còn lại 50.000.000đ sẽ thanh toán đủ khi bà H tiến hành xong thủ tục sang tên đối với QSD đất và quyền sở hữu nhà cho ông bà. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay, với tiêu đề "Giấy sang nhượng nhà, đất", không đến cơ quan có thẩm quyền công chứng hay chứng thực, có một số người làm chứng ký tên gồm bà Võ Thị Mỹ H, ông Phùng Văn V và ông Nguyễn Quang M. Sau khi chuyển nhượng thì gia đình ông bà sinh sống trên căn nhà từ đó cho đến nay.

Về nguồn gốc nhà, đất ông, bà nhận chuyển nhượng của bà H là do trên thửa đất của bà H và ông M (chồng cũ của bà H) có hai căn nhà và mà vợ chồng ông thuê vào năm 2006. Đến năm 2007 thì bà H nhờ vợ chồng ông chăm sóc, nuôi dưỡng ông M, tiền thuê nhà được trừ vào tiền nuôi dưỡng ông M. Đến ngày 12/8/2010 bà H đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông diện tích đất và nhà như trên.

Tháng 04/2014, ông Nguyễn Văn C đến yêu cầu gia đình ông bà giao trả toàn bộ diện tích đất và nhà cho ông. Vì ông C cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng lại diện tích đất của bà H, trong đó có phần diện tích đất và nhà mà hiện nay gia đình ông bà đang sinh sống do trước đây đã mua 01 phần thửa đất năm 2010 của bà H. Việc ông C và bà H chuyển nhượng đất cho nhau thì không ai thông báo cho ông bà biết. Nhằm bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình nên

ông bà đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất mà hai bên đã ký kết với nhau vào năm 2010. Nay ông bà nhận thấy việc chuyển nhượng đất giữa bà H và ông C là hợp pháp do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà các bên đã ký kết ngày 08/4/2013 được công chứng tại Văn phòng công chứng NÝ và ông C đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 06/12/2013. Ông bà vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 12/8/2010, còn nếu không thể tiếp tục hợp đồng thì đề nghị tuyên bố hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 12/8/2010 vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là yêu cầu bà H phải thanh toán cho ông bà số tiền là 160.000.000đ thì ông bà tự nguyện giao toàn bộ diện tích đất và nhà trên cho ông C.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H đòi ông bà trả tiền thuê nhà tính từ tháng 8/2010 đến tháng 01/2015 là 18.550.000đ(53 tháng x 350.000đ). Diện tích nhà và đất như trên là do ông bà nhận chuyển nhượng với bà H vào tháng 8/2010. Sau khi nhận chuyển nhượng thì năm 2011 ông bà có đầu tư xây dựng sửa chữa căn nhà bếp tạm thời để sử dụng, việc sửa chữa tôn tạo không làm tăng thêm giá trị nhà đất nên ông bà không yêu cầu gì đối với số tiền đã bỏ ra sửa chữa. Năm 2013 thì bà H sang nhượng lại cho ông C. Khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà thì bà H là người chịu trách nhiệm tiến hành thủ tục sang tên cho ông bà nhưng bà H không những không sang tên mà còn bán diện tích đất và nhà ông bà đang sinh sống cho ông C gây ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông bà. Do giá trị nhà đất đã được tăng lên so với giá trị mua bán ban đầu nên không có thiệt hại xảy ra và thực tế nhà và đất trên do ông bà đã mua của bà H chứ không phải thuê nên không đồng ý trả số tiền như bà H yêu cầu.

Đối với số tiền vay 30.000.000đ mà bà H yêu cầu bà C có trách nhiệm trả thì bà C có ý kiến như sau: Vào ngày 21/6/2011 bản thân bà có thế chấp cho bà H 01 tờ giấy mua bán nhà của bà để vay khoản tiền là 10.000.000đ của bà H. Khi vay khoản tiền trên thì ông P là người viết giấy với tiêu đề "Giấy thế chấp vay tiền" và bà là người ký tên. Thực tế số tiền trên sau khi vay đã trả lãi cho bà H 100.000đ/ngày cho đến tháng 4/2014 (thời điểm ông C đến yêu cầu trả nhà). Hiện nay bà H yêu cầu bà có trách nhiệm trả khoản tiền này thì bà đồng ý. Đối với giấy thế chấp vay tiền này thì bà C cho biết bà thế chấp 01 giấy mua bán nhà của bà có diện tích 5mx10m=50m^2 tại khóm 4, khu 5, thị trấn Tân Phú chứ không phải giấy sang nhượng nhà đất đề ngày 12/8/2010, diện tích đất này bà đã bán cho 01 người khác và giữa bà với người mua đất không tranh chấp gì với nhau.

Riêng khoản tiền vay 20.000.000đ mà bà H yêu cầu bà trả thì bà không đồng ý. Bởi lẽ theo bà C từ trước đến nay bà không vay khoản tiền trên. Khi đến Tòa án làm việc, bà H cung cấp giấy vay nợ nên bà mới biết. Tuy nhiên bà H cho rằng khoản tiền trên bà vay và có nhờ con trai Tô Tiểu K viết giấy và ký tên thì bà không đồng ý. Anh K viết giấy vay nợ khi nào bà không biết và thực tế bà không vay khoản tiền trên và cũng không có ai làm chứng cho việc bà H

đã cho bà vay khoản tiền 20.000.000đ nên bà C không đồng ý trả số tiền trên cho bà H.

Đối với yêu cầu độc lập của ông C yêu cầu ông bà phải trả lại nhà và đất có diện tích 262,7m^2 thửa số 48, tờ bản đồ:54 tọa lạc tại khu 1, thị trấn TP thì ông bà sẽ đồng ý giao trả nhà và đất cho ông C. Nếu bà H thanh toán đủ cho ông bà số tiền chênh lệch nhà đất.

Hiện nay giá thị trường nhà đất có tăng so với chứng thư thẩm định giá số 1779/TĐG –CT ngày 25/7/2017 và Công văn số 154/1/TĐG ngày 20/4/2018, tuy nhiên ông bà vẫn đồng ý với giá mà Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai với tổng số tiền giá trị nhà đất là 608.894.800đ để Hội đồng xét xử giải quyết vụ án. Ông bà không đề nghị định giá lại và cam đoan không thắc mắc khiếu nại gì về việc này.

Theo đơn phản tố ngày 06/12/2014, ngày 10/01/2015 và ngày 13/01/2015, các lời Ki trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Hôn nhân giữa bà và ông Nguyễn Quang M được xác lập từ năm 1986 đến năm 2003. Khi giải quyết ly hôn thì phần tài sản chung hai vợ chồng bà tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Trong đó diện tích đất 262,7 m^2 tại số thửa 48, tờ bản đồ 54, tọa lạc tại Khu 1, TT TP, huyện TP, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của hai vợ chồng. Sau khi ly hôn hai vợ chồng bà thỏa thuận tài sản trên là của ông M. Tuy nhiên diện tích đất đã được UBND huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà là Phạm Thị H. Vì vậy giữa bà và ông M thỏa thuận bà là người được quyền đứng ra chuyển nhượng hoặc cầm cố để thuận tiện cho việc tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Trên diện tích đất có hai căn nhà. Nhà và đất trên có nguồn gốc là ngày 13/10/2009 bà có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Hữu S sinh năm 1965, HKTT tại Ấp PM1, PL, huyện TP. Diện tích trên đã được UBND huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phạm Thị H vào ngày 03/11/2009.

Đến năm 2004 bà C thuê nhà và đất để buôn bán quán cà phê. Đến năm 2006 thì ông P đến sống chung với bà C và đến năm 2008 vợ chồng ông P, C tiếp tục thuê nhà và đất của bà, sau đó ông M đến sinh sống trên căn nhà lớn nên vợ chồng ông P thuê căn nhà nhỏ.

Bà thừa nhận ngày 12/8/2010 bà đã chuyển nhượng diện tích đất và nhà với chiều ngang là 3,7 mét và chiều dài là từ Quốc Lộ 20 kéo ra phía sau giáp ranh rừng giá tỵ. Diện tích đất và nhà trên là một phần trong tổng số diện tích 262,7 m^2 đất tại số thửa 48, tờ bản đồ 54, tọa lạc tại Khu 1, TT TP, huyện TP, tỉnh Đồng Nai. Giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 100.000.000đ, vợ chồng ông P đã thanh toán cho bà 50.000.000đ vào ngày ký giấy sang nhượng. Riêng số tiền 50.000.000đ còn lại thỏa thuận khi nào bà tiến hành thủ tục sang tên vợ chồng ông P, bà C xong thì sẽ thanh toán. Việc chuyển nhượng diện tích đất và nhà trên cũng được ông M đồng ý và ông M cũng ký vào giấy sang nhượng nhà, đất với tư cách người làm chứng. Khi tiến hành chuyển nhượng thì giữa bà và vợ chồng ông P, bà C chỉ viết giấy tờ tay với nhau với tiêu đề "Giấy sang nhượng nhà, đất". Tuy nhiên sau đó ông P, bà C vẫn không thanh toán tiếp

số tiền 50.000.000đ còn lại. Bên cạnh đó ông M cũng đã cho bà biết là đã trả lại khoản tiền 50.000.000đ cho ông P, bà C nên bà cho rằng ông P, bà C không có nguyện vọng mua nhà và đất mà hai bên đã chuyển nhượng vào năm 2010. Vì vậy đến năm 2013 bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 262,7m^2, tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 54, cho ông Nguyễn Văn C với giá 520.000.000đ. Khi tiến hành chuyển nhượng hai bên đến phòng công chứng để tiến hành thủ tục theo đúng quy định của pháp luật và đã được UBND huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C vào ngày 06/12/2013. Bà H cũng thừa nhận khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C thì giữa hai bên không tiến hành đo vẽ lại cũng như kiểm tra thực tế đất đang sử dụng, nhưng bà có thông báo cho ông C biết diện tích đất trên hiện nay có vợ chồng ông P đang sinh sống.

Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà C thì bà H có ý kiến như sau: Việc sang nhượng đất và nhà giữa bà và ông C là đúng theo quy định của pháp luật, hiện nay diện tích đất nêu trên đã được UBND huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C nên bà có nguyện vọng giữ nguyên hợp đồng sang nhượng này. Hiện nay ông P, bà C không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đã ký kết vào ngày 12/8/2010 giữa bà và ông P, bà C thì bà cũng đồng ý. Theo bà thì lỗi để cho hợp đồng trên vô hiệu thì do cả hai bên gây ra. Phía ông P, bà C không thanh toán số tiền 50.000.000đ còn lại và khi tiến hành chuyển nhượng giữa hai bên chỉ viết giấy tay với nhau nên không có giá trị pháp lý. Vì vậy bà đồng ý hoàn trả cho vợ chồng ông P, bà C số tiền 50.000.000đ đã nhận và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại, trong đó xem xét yếu tố lỗi giữa các bên.

Ngoài ra bà còn có yêu cầu phản tố đối với ông P, bà C như sau: Vào ngày 24/6/2011 bà có cho bà C vay số tiền 10.000.000đ. Khi vay hai bên có viết giấy vay nợ với nhau, thời hạn vay là 20 ngày và có thế chấp 01 giấy mua bán nhà của bà C. Tuy nhiên từ khi vay cho đến nay bà C không trả cho bà H số tiền trên. Vì vậy bà H yêu cầu bà C có trách nhiệm trả cho bà H số tiền trên.

Tiếp đến vào ngày 20/5/2011 bà có cho bà C vay số tiền 20.000.000 đồng, số tiền trên bà đưa cho ông M (chồng của bà) để đưa cho bà C. Khi cho vay do bà C không biết chữ nên yêu cầu con trai tên là Tô Tiểu K viết giấy vay nợ cho bà. Hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 40 ngày, mỗi ngày trả 600.000đ, tổng cộng bà C phải trả là 24.000.000đ. Tuy nhiên từ khi vay cho đến nay bà C không trả số tiền trên cho bà. Nay bà yêu cầu bà C phải có trách nhiệm trả số tiền gốc đã vay tộng cộng là 30.000.000đ và bà sẽ giao trả cho bà C 01 giấy mua bán nhà đã thế chấp khi vay tiền.

Ngoài ra bà còn có yêu cầu: Từ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa các bên diễn ra vào tháng 8/2010 thì ông P, bà C sinh sống trên trên căn nhà từ đó cho đến nay. Tuy nhiên ông P bà C chỉ mới thanh toán cho bà số tiền 50.000.000đ, bằng ½ diện tích nhà, đất. Vì vậy bà H yêu cầu ông P, bà C có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà tương đương với giá thuê

nhà là 350.000đ/tháng x 53 tháng là 18.550.000đ (tính từ tháng 8/2010 cho đến tháng 01/2015).

Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2014 của ông Nguyễn Văn C và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào ngày 08/4/2013 ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị H đã ký kết 01 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có 262,7m^2, tờ bản đồ số 54, số thửa 48, tọa lạc tại Khu 1 Thị trấn TP đã được Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy CN.QSD đất cho bà Phạm Thị H vào ngày 03/01/2009. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 520.000.000đồng, ông C đã thanh toán đủ số tiền trên cho bà H và cùng nhau ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng NÝ. Hiện nay ông C đã được UBND huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/12/2013. Bản thân ông C cũng thừa nhận khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C không đến khu đất để kiểm tra hiện trạng, vị trí cũng như tài sản gắn liền với đất. Sau đó ông C biết được trên diện tích đất mà ông chuyển nhượng từ bà H có một phần diện tích đất và nhà mà vợ chồng ông P, bà C đang sinh sống. Vì vậy ông yêu cầu vợ chồng ông P, bà giao trả cho ông toàn bộ diện tích đất và căn nhà mà vợ chồng ông P, bà C đang sinh sống cho ông C. Tại buổi hòa giải ngày 21/9/2018 ông bà đồng ý hỗ trợ 80.000.000đ cho ông P, bà C, tuy nhiên theo đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt đề ngày 20/11/2018 thì ông bà thay đổi ý kiến không đồng ý hỗ trợ bất kỳ khoản tiền nào cho ông P bà C. Đối với diện tích đất như trên là tài sản riêng của ông C vì ngày 09/9/2013 bà M có đơn xin xác nhận tài sản riêng của ông C và được UBND xã PT chứng thực.

Bà Mai thừa nhận bà và ông Châu có mối quan hệ là vợ chồng, chung sống với nhau từ năm 1986 đến nay. Ông Châu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huệ đứng ra giao dịch một mình và nguồn gốc số tiền dùng vào việc chuyển nhượng là tài sản riêng của ông Châu, không liên quan đến quyền lợi của bà nên khi Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 06/12/2013 cho ông Châu thì bà cũng đồng ý và không thắc mắc khiếu nại gì.

Hiện nay giá thị trường nhà đất vẫn còn phù hợp, không tăng hoặc giảm so với chứng thư thẩm định giá số 1779/TĐG –CT ngày 25/7/2017 và Công văn số 154/1/TĐG ngày 20/4/2018 nên bà vẫn đồng ý với giá mà Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai với tổng số tiền là 608.894.800đ.

Theo bản tự Ki, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang M trình bày:

Ông và bà Phạm Thị H có mối quan hệ là vợ chồng, hôn nhân giữa hai ông bà tồn tại từ năm 1986 đến năm 2003. Khi vợ chồng ly hôn đã thỏa thuận diện tích đất tại khu 1 thị trấn TP thuộc quyền sử dụng của ông, tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phạm Thị H, vì vậy ông đồng ý cho bà H toàn quyền chuyển nhượng, cầm cố. Ngày 12/8/2010 bà H đã sang nhượng một phần diện tích đất và căn nhà có kích thước chiều ngang 3,7m, chiều dài từ quốc lộ 20 đến giáp ranh rừng giá tỵ cho ông P bà C, khi chuyển

nhượng hai bên không đến cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Theo ông được biết giá trị chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận là 100.000.000 đồng, ông P, bà C đã thanh toán cho bà H 50.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng sẽ thanh toán khi tiến hành thủ tục sang tên chuyển quyền. Tuy nhiên từ năm 2010 cho đến nay ông chuyển đến sinh sống tại ấp NL1, xã PX nên việc mua bán giữa hai bên tiến hành như thế nào thì ông không được biết. Nay ông có ý kiến như sau ông đồng ý cho bà H toàn quyền quyết định trong việc sang nhượng, cầm cố diện tích đất tại khu 1, thị trấn TP, việc giải quyết tranh chấp giải quyết theo quy định của pháp luật.

Riêng đối với khoản tiền vay 20.000.000 đồng: Vào ngày 19/6/2011 bà H có đưa cho ông số tiền 20.000.000 đồng cho bà C vay, chính ông là người đưa tiền cho bà C. Đến ngày 20/5/2011 ông yêu cầu bà C viết giấy vay nợ cho ông, nhưng do bà Châu không biết chữ nên con trai của bà C là cháu Tô Tiểu K viết dùm. Ông khẳng định bà C vay số tiền của bà H là đúng sự thật, vì vậy yêu cầu bà C trả số tiền trên cho bà H.

Theo bản tự Ki, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Tô Tiểu K trình bày: Anh là con ruột của bà Phạm Thị Ngọc C. Ông Nguyễn Quang M có một thời gian sinh sống chung với gia đình anh nên vào ngày 20/5/2011 ông M có nhờ anh viết một tờ giấy với tiêu đề là "Giấy vay nợ", nội dung trong tờ giấy đó do ông M đọc và anh K viết theo nội dung mà ông M đọc. Sau khi viết xong bản thân anh không thông báo cho mẹ anh biết. Vì khi đó anh còn nhỏ tuổi nên chưa hiểu được nội dung trong tờ giấy đó như thế nào. Tuy nhiên hiện nay bà H cho rằng mẹ anh là bà C có vay mượn tiền của bà H với số tiền 20.000.000đ. Anh khẳng định giấy vay tiền là do anh viết và ký tên mẹ anh theo yêu cầu của ông M, thực tế mẹ của anh không ký vào giấy vay nợ. Bản thân anh K khẳng định không chứng kiến cũng như không biết mẹ của anh có vay tiền của bà H hay không. Khi viết tờ giấy trên mẹ anh không biết mà khi đó chỉ có anh và ông M ở nhà. Nay bà H yêu cầu mẹ anh là bà C trả số tiền như trên thì anh không đồng ý. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cha mẹ anh và bà H thì anh không có ý kiến gì, do còn nhỏ nên không biết không chứng kiến việc chuyển nhượng mà chỉ nghe nói lại.

Theo bản tự Ki, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Tô Tiểu T trình bày:

Anh là con ruột của ông P, bà C. Thời điểm cha mẹ anh mua nhà, đất của bà H khi đó anh còn nhỏ nên không biết, không chứng kiến sự việc. Quá trình chung sống với cha mẹ, anh không có đóng góp tài sản hay công sức để tu sửa xây dựng nhà cửa hay mua sắm vật dụng gì đối với diện tích nhà đất đang tranh chấp nên anh không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, thời hiệu khởi kiện,

việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tống đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật, riêng bị đơn chưa tuân thủ đúng quy định pháp luật. Vẫn còn vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 203 BLTTDS.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ: Các Điều 46, 50, 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 134, 137, 471, 689, 691 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 147, 157, 164, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

Khoản 2, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL UBTVQH 12 ngày 27/02/2009. Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành P và bà Phạm Thị Ngọc C về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và nhà đã được ông P, bà C và bà Phạm Thị H ký kết vào ngày 12/8/2010.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lê Thành P, bà Phạm Thị Ngọc C và bà Phạm Thị H được xác lập tại "Giấy sang nhượng nhà, đất" ngày 12/8/2010 vô hiệu do vi phạm về hình thức của giao dịch và hủy giấy sang nhượng nhà, đất lập ngày 12/8/2010.

Buộc Phạm Thị H hoàn trả cho ông Lê Thành P và bà Phạm Thị Ngọc C số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do bà H có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của Bà Phạm Thị H: về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Phạm Thị Ngọc C đối với khoản tiền vay 30.000.000đ và khoản tiền thuê nhà 18.550.000đ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn C về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đối với ông Lê Thành P và bà Phạm Thị Ngọc C.

Buộc ông Lê Thành P và bà Phạm Thị Ngọc C phải giao trả cho Nguyễn Văn C diện tích đất 109,6m^2 tại số thửa 48, tờ bản đồ 54 bản đồ địa chính thị trấn TP, được giới hạn bởi các mốc số 1, 2, 5, 6, 1 (theo trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 1677/2017 ngày 28/6/2017 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh TP) và 01 căn nhà ở gia đình 01 với diện tích 45,73m^2 cũng như nhà bếp diện tích 33,93m^2 (theo Chứng thư thẩm định giá số 1779/TĐG-CT ngày 25/7/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai). Diện tích đất và nhà cũng như nhà bếp hiện nay tọa lạc tại Khu 1(nay là khu 5) TT TP, huyện TP, tỉnh Đồng Nai.

Về chi phí tố tụng: Đương sự phải nộp chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Về án phí: Đương sự phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà Phạm Thị H có hộ khẩu thường trú ấp NL1, xã PX, huyện TP, tỉnh Đồng Nai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Đồng Nai quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39 của BLTTDS.

[2] Quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của đương sự:

Ngày 21/4/2014 ông C có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu ông P bà C phải trả lại toàn bộ nhà đất có diện tích 262,7m^2, tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại khu 1, thị trấn TP. Tòa án đã thụ lý số 59/2014/TLST –DS ngày 17/6/2014, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp kiện đòi tài sản là QSD đất và sở hữu nhà.

Ngày 01/7/2014 ông P bà C có đơn khởi kiện yêu cầu bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án đã thụ lý số 70/2014/TLST –DS ngày 14/7/2014, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà

Các ngày 06/12/2014, 10/01/2015, 13/01/2015 bà H có đơn phản tố yêu cầu ông P bà C trả lại 30.000.000đ tiền vay và 18.550.000đ tiền thuê nhà nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do đối tượng tranh chấp trong 02 vụ án nêu trên đều liên quan đến thửa đất số 48, tờ bản đồ:54 và căn nhà trên đất, do vậy để việc giải quyết vụ án được thuận lợi chính xác, đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự nên Tòa án đã ra Quyết định nhập vụ án số 01/2014/QĐST –DS ngày 28/8/2014 để nhập vụ án thụ lý số 59 vào vụ án thụ lý số 70, căn cứ vào Điều 38, Điều 63 BLTTDS.

Khi nhập vụ án thụ lý số 59 vào vụ án thụ lý số 70 thì ông P bà C khởi kiện tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nên xác định ông P bà C là nguyên đơn, bà H là người bị kiện nên bà là bị đơn, ông C khởi kiện đòi tài sản nên xác định ông C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68 BLTTDS.

Bên cạnh đó việc giải quyết vụ án cũng liên quan và ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị M(vợ ông C), ông Nguyễn Quang M(chồng cũ bà H) và anh Tô Tiểu K, Tô Tiểu T (con riêng của bà C) nên Tòa án xác định bà M, ông M, anh K, T, D, N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại bản án phúc thẩm số 138/2016/DS –PT ngày 12/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai phần nhận định cho rằng không làm rõ những người đang cùng hộ khẩu và cư ngụ chung trong căn nhà của ông P gồm Vũ Hương G, sinh năm 1976, Trương Thị Hồng N, sinh năm 1982, Lê Thị T, sinh năm 1982 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và gây khó khăn cho giai đoạn thi hành án. Tuy nhiên sau khi thụ lý lại vụ án thì tại bản tự Ki ngày 08/6/2017 của chị G cho biết chị chỉ là người làm thuê phụ bán quán cà phê cho ông P, không liên

quan, không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì đến việc tranh chấp về HĐCNQSD đất giữa vợ chồng ông P với bà H. Đồng thời qua kết quả xác minh thì ông P cho biết chị T, N, G không có tên trong sổ hộ khẩu gia đình ông, chỉ là người phụ bán quán do gia đình ông thuê nên không liên quan gì đến vụ án. Đối với T, N đã nghỉ việc 02 năm nay, còn G thì đã nghỉ việc 08 tháng nay không có ở chung trên đất và cũng không có công sức đóng góp gì về việc sửa chữa nhà bếp. Chính vì vậy Tòa án thấy không cần thiết phải đưa chị T, N và G vào tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Đối với giấy sang nhượng nhà đất ngày 12/8/2010 giữa ông P, bà C với bà H do các bên không ghi rõ thời điểm cụ thể giao tiền chuyển nhượng lần 2 và làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất mới đưa đủ, nên ngày 03/4/2014 ông C đến đòi lại tài sản thì ông P mới biết nhà đất ông đang ở bà H đã bán cho ông C nên ông mới biết quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà bị xâm phạm và ngày 01/7/2014 ông bà khởi kiện nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn quy định Điều 427 BLDS năm 2005. Đối với yêu cầu phản tố của bà H về số tiền vay 30.000.000đ và tiền thuê nhà 18.550.000đ, ngày ký hợp đồng giao dịch là ngày 20/5/2011, 21/6/2011, trong hợp đồng có ghi rõ ngày trả nợ nhưng bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bà H đã biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm tính đến ngày khởi kiện là đã quá thời hạn quy định nhưng do bà H chỉ đòi lại số tiền gốc nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn. Đối với yêu cầu độc lập của ông C thì ngày 08/4/2013 ông ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà H và ngày 06/12/2013 ông được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ngày 05/6/2014(ngày Tòa án nhận đơn khởi kiện) ông C khởi kiện đòi lại tài sản, đối với yêu cầu này của đương sự thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 159 Bộ luật dân sự.

[4] Về thủ tục tố tụng:Ông M, anh K và ông C, bà M đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà H anh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 BLTTDS Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H, ông M, anh K, anh T và ông C, bà M.

Về áp dụng pháp luật nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện và tài liệu chứng cứ của nguyên đơn nhận thấy:

[5] Về hình thức của hợp đồng: Đối với giấy sang nhượng nhà đất được ký kết giữa bà H với ông P bà C vào ngày 12/8/2010 là 01 giao kết của hợp đồng dân sự mà cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, tuy nhiên hợp đồng này không được công chứng hoặc chứng thực nên không đảm bảo về mặt hình thức. Như vậy theo đối chiếu theo quy định tại Điều 401, Điều 689 BLDS năm 2005 thì đây là loại hợp đồng mà pháp luật bắt buộc công chứng, chứng thực tuân theo quy định về hình thức của hợp đồng.

[6] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 12/8/2010 bà Phạm Thị H sang nhượng phần đất có kích thước chiều ngang 3,7 mét, chiều dài từ Quốc lộ 20 đến giáp ranh rừng giá tỵ (của thửa 48, tờ bản đồ số 54) và 01 căn nhà trên phần đất này cho vợ chồng ông bà Lê Thành P và bà Phạm Thị Ngọc

C. Giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 100.000.000đ, ông P, bà C đã giao 50.000.000đ, còn lại 50.000.000đ hẹn sẽ thanh toán đủ khi bà H tiến hành thủ tục sang tên cho ông P, bà C. Việc sang nhượng các bên có viết giấy tay, nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên có người làm chứng biết rõ sự việc là bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Phùng Văn V, ông Nguyễn Quang M, bà Võ Thị Mỹ H. Anh K, T tuy sống chung với cha mẹ nhưng không biết giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông P bà C với bà H và không có công sức đóng góp gì trong việc sửa chữa nhà bếp. Do pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch nhưng các bên không tuân theo nên ngày 28/6/2017 Tòa án ra quyết định yêu cầu thực hiện các thủ tục hoàn thiện hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 01/2017/QĐ-HTHTHĐ. Tòa án đã tiến hành giao, niêm yết cho các bên đương sự biết và buộc các bên phải thực hiện quy định hình thức nhưng quá thời hạn ấn định mà các bên không thực hiện nên tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên lập ngày 12/8/2010 là vô hiệu căn cứ vào Điều 134 BLDS. Đồng thời ông P bà C cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/4/2013 được ký kết giữa bà H và ông C là đúng quy định của pháp luật và hợp pháp. Do vậy việc ông P bà C yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/8/2010 là không có căn cứ để chấp nhận nên bác yêu cầu. Từ thời điểm thụ lý lại vụ án là ngày 07/6/2016 bà Huệ không đến Tòa án để tham gia tố tụng nên các bên không thỏa thuận được với nhau về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Trong vụ án này, cả bà H, ông P và bà C đều thừa nhận mình có lỗi, cụ thể: Diện tích nhà và đất trên mà gia đình ông P, bà C sinh sống là do ông bà chuyển nhượng với bà H vào năm 2010. Việc chuyển nhượng các bên không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức. Sau khi chuyển nhượng, ông bà đã đầu tư xây dựng căn nhà bếp. Năm 2013 bà H sang nhượng lại cho ông C nhưng không báo cho vợ chồng ông biết. Hơn nữa khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà mặc dù các bên không thỏa thuận rõ trong hợp đồng là ai phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng nhưng có thỏa thuận bên ngoài bà H là người chịu trách nhiệm tiến hành thủ tục sang tên cho vợ chồng ông P, phù hợp với lời Ki ngày 03/11/2014 bà H thừa nhận trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất thuộc về bà vì bà là người giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất. Nhưng bà H không những không sang tên mà còn bán diện tích đất và nhà ông sinh sống cho ông C. Như vậy lỗi phần lớn để hợp đồng vô hiệu là thuộc về bà H. Bên cạnh đó ông P bà C cũng thừa nhận có 01 phần lỗi vì ông bà đã quá tin tưởng vào bà H đồng thời không hiểu biết về những quy định của pháp luật.

Ngày 07/6/2017 Tòa án đã tiến hành đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và ngày 28/6/2017 tiến hành thẩm định giá tài sản phần đất mà bà H chuyển nhượng cho ông P, bà C nằm trong thửa đất số 48, tờ bản đồ số 54 và toàn bộ căn nhà. Qua kết quả chứng thẩm định giá đã được cung cấp và trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 1677/2017 ngày 28/6/2017 đã thể hiện phần

diện tích đất tranh chấp của ông P được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 5, 6, 1 có diện tích là 109,6m^2, trong đó diện tích đất nằm trong hành lang an toàn giao thông là 58,6 m^2 và diện tích đất còn lại là 51m$^{2.}$. Trên diện tích đất có 01 nhà ở gia đình và 01 nhà bếp. Nhà và đất có tổng trị giá là 284.024.800đ (trong đó trị giá đất là 235.580.000đ, trị giá nhà ở gia đình là 35.212.100đ và trị giá nhà bếp là 13.232.700đ).

Qua kết quả định giá, xác định phần đất và nhà tranh chấp có tổng trị giá là 284.024.800đ (trong diện tích đất 109,6m^2 có 58,6m^2 là đất chỉ giới giao thông có đơn giá 800.000đ/m^2 =46.880.000đ; 51m^2 là đất ở có đơn giá 3.700.000đ = 188.700.000đ; nhà + bếp trị giá 48.444.800đ). Như vậy thiệt hại được xác định là khoảng tiền chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thẩm định là 184.024.800đ x 60%(xác định phần lỗi của bà H)=110.414.880đ. Buộc bà H phải thanh toán cho ông P, bà C số tiền 50.000.000đ đã nhận ngày 12/8/2010 và 110.414.880đ tiền bồi thường thiệt hại, tổng cộng là 160.414.880đ(làm tròn:**160.415.000đ**).

Về khoản tiền vay 10.000.000đ vào ngày 21/6/2011 bà Phạm Thị Ngọc C có vay của bà Phạm Thị H số tiền 10.000.000đ. Khi vay tiền hai bên có viết giấy tờ vay với nhau với tiêu đề "Giấy thế chấp vay tiền", qua đó thể hiện bà C có vay của bà H 10.000.000đ, thời hạn vay là 20 ngày kể từ ngày vay. Khi vay tiền bà C có thế chấp cho bà H 01 giấy mua bán nhà ở có vị trí đất ở địa chỉ khóm 4, khu 5, thị trấn TP không phải là giấy sang nhượng đất ngày 12/8/2010. Tuy nhiên hiện nay bà C chưa trả khoản tiền trên cho bà H nên bà H khởi kiện yêu cầu bà C trả khoản tiền trên và không yêu cầu tính lãi. Yêu cầu trên của bà H thì bà C đồng ý trả.

Về khoản tiền vay 20.000.000đ:Theo bà H trình bày vào ngày 20/5/2011 bà C có vay của bà 20.000.000đ. Khi vay do bà C không biết chữ nên có nhờ con trai của bà C là cháu Tô Tiểu K viết giấy và ký tên. Qua đó thể hiện bà C vay của bà H 20.000.000đ, trả góp một ngày là 600.000đ, trả trong vòng 40 ngày là 24.000.000đ. Vì vậy bà H yêu cầu bà C trả khoản tiền gốc đã vay là 20.000.000đồng. Bà không yêu cầu giám định chữ ký tên và ghi họ tên của bà C trong giấy vay nợ này.

Yêu cầu trên của bà H không được bà C chấp nhận. Vì bà C không biết chữ nhưng bà vẫn ký được họ tên của mình. Bà cũng không thừa nhận có vay của bà H 20.000.000đ, bà H cũng không chứng minh được mình có giao tiền và cũng không có người chứng kiến, đồng thời bà H cũng thừa nhận bà C không ký tên vào giấy vay nợ đề ngày 20/5/2011 phù hợp với lời Ki của anh K. Thời điểm đó con trai bà chưa đủ 15 tuổi, nên không thể căn cứ vào giấy vay nợ trên để buộc bà C trả tiền cho bà H.

Anh K đã thừa nhận chữ ký và chữ viết trong giấy vay nợ ngày 20/5/2011 là do anh viết và ký tên. Tuy nhiên do ông Nguyễn Quang M nhờ anh K viết trong thời gian ông P bà C không có mặt ở nhà, nội dung do ông M đọc. Thực tế việc vay mượn tiền của mẹ anh và bà H như thế nào thì anh không biết, vì anh không chứng kiến việc nhận tiền.

Ông M trình bày bà C có vay tiền của bà H vào ngày 19/5/2011, chính ông là người đưa tiền cho bà C. Đến ngày 20/5/2011 ông yêu cầu bà C viết giấy vay nợ cho ông, nhưng do bà C không biết chữ nên con trai của bà C là cháu K viết dùm, chữ ký trong giấy vay đúng là chữ ký của bà C, tuy nhiên bà C không thừa nhận chữ ký trong giấy nợ là chữ ký của bà nhưng ông M không yêu cầu giám định chữ ký của bà C, đồng thời anh K là người viết giấy cũng khẳng định chữ ký "C" và viết họ tên Phạm Thị Ngọc C là do anh tự ký và viết ra. Tòa án đã tiến hành đối chất giữa các đương sự để làm rõ tình tiết này nhưng nguyên đơn, bị đơn và anh K, T, ông M đều vắng mặt không có lý do vì vậy Tòa án không thể đối chất được. Ông khẳng định bà C vay số tiền của bà H là đúng sự thật, vì vậy yêu cầu bà C trả số tiền trên cho bà H.

Với chứng cứ mà bị đơn cung cấp, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, trong quá trình giải quyết vụ án, không có căn cứ xác định bà C có vay khoản tiền 20.000.000đ của bà H.

Đối với khoản tiền thuê nhà là 18.550.000đ được tính theo giá thuê nhà là 350.000đ/tháng(tính từ tháng 8/2010 đến tháng 01/2015). Theo lời trình bày của bà H, thì ông P và bà C sinh sống trong căn nhà và diện tích đất đã được bà sang nhượng từ tháng 8/2010 cho đến nay. Trong khi đó ông P, bà C đã thanh toán được 50.000.000đ tương đương ½ giá trị hợp đồng và cũng bỏ tiền ra sửa chữa nhà bếp nhưng không yêu cầu tính công sức và số tiền đã bỏ ra. Vì vậy, bà H yêu cầu ông P, bà C trả số tiền trên nhưng không được ông P, bà C đồng ý. Qua đó HĐXX nhận thấy: giá trị nhà và đất tại thời điểm mua bán năm 2010 là 100.000.000đ, bà C ông P đã thanh toán 50.000.000đ. Qua định giá thì tổng giá trị tài sản là 284.024.800đ trong đó căn nhà mà bà H bán cho ông P, bà C trị giá là 35.212.100đ. Ngoài lời trình bày trên thì bà H không có chứng cứ gì chứng minh trong quá trình sử dụng nhà ông P, bà C gây thiệt hại, làm giảm sút giá trị sử dụng của căn nhà. Do đó không có cơ sở xem xét buộc bà C, ông P phải trả số tiền này cho bà H.

Từ thời điểm ngày 07/6/2016 Tòa án thụ lý lại vụ án đến nay, bị đơn bà H không đến Tòa án tham gia tố tụng mặc dù đã có đơn yêu cầu phản tố và được Tòa án thụ lý như vậy về thủ tục đối với yêu cầu phản tố thì như thủ tục khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn cũng có các quyền và nghĩa vụ theo BLTTDS quy định. Ngày 13/6/2017 Tòa án đã ra thông báo số 195 về yêu cầu phản tố của bị đơn trong đó yêu cầu nộp các tài liệu chứng cứ liên quan đến yêu cầu phản tố và hậu quả của việc cố tình vắng mặt. Qua xác minh tại địa phương thì thấy bà H vẫn thường xuyên đi đi về về, việc Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú thì bà H đều biết nhưng vẫn cố tình vắng mặt không quan tâm đến quyền lợi của mình mà không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nào thì xem như bà H đã từ bỏ yêu cầu của mình nên Tòa án đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản và số tiền thuê nhà theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 217, Điều 218; Điều 72, 200, 202 BLTTDS. Hậu quả của việc đình chỉ yêu cầu: Bà H có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu phản tố theo quy định pháp luật.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C: Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/4/2013 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị H có diện tích 262,7m^2, tờ bản đồ số 54, số thửa 48, tọa lạc tại Khu 1 Thị trấn TP thì tại thời điểm ký kết các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, cùng ký kết trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng đã thể hiện đúng về nội dung thỏa thuận giao kết, hình thức của hợp đồng đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên ông C được Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 06/12/2013. Bản thân ông C cũng thừa nhận khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C không đến khu đất để kiểm tra hiện trạng, vị trí cũng như tài sản gắn liền với đất mà do tin tưởng bà H. Do ông là người thứ 3 mua bán ngay tình với bà H và tại hồ sơ trích sao thông tin địa chính liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông C và Công văn số 406/UBND-NC ngày 22/3/2017 của UBND huyện TP trả lời căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký ngày 08/4/2013 nên Ủy ban huyện đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C là đúng trình tự thủ tục theo đúng quy định pháp luật. Đây là tài sản riêng của ông C vì ngày 09/9/2013 bà M có đơn xin xác nhận tài sản riêng của ông C và được UBND xã PT chứng thực nên việc ông C khởi kiện là có căn cứ để chấp nhận. Đồng thời ông P bà H cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng như trên là hợp pháp nên đồng ý trả lại nhà và đất nhưng với điều kiện bà H phải trả đủ cho ông bà số tiền 160.000.000đ theo biên bản làm việc thỏa thuận ngày 28/6/2018. Do đó buộc ông P, bà C phải giao trả cho ông C diện tích 109,6m^2 tại thửa số 48, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại Khu 1 Thị trấn TP và căn nhà ở gia đình 1 với diện tích 45,73m^2 cùng với nhà bếp, nhà vệ sinh diện tích 33,93m^2. Căn cứ vào các Điều 256, 258, 689, 691, 697 BLDS năm 2005.

[7] Về chi phí tố tụng: Để giải quyết vụ án, theo yêu cầu của đương sự Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ diện tích đất và thẩm định giá tài sản. Tổng số tiền chi phí tố tụng là 7.500.000đ + 7.436.000đ =14.936.000đ(trong đó: ông P bà C đã nộp 2.500.000đ, ông C đã nộp 12.436.000đ). Như vậy căn cứ vào mức độ lỗi vi phạm theo hợp đồng để tính chi phí tố tụng mà ông P, bà C và bà H phải chịu như sau: Bà H phải trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền chi phí tố tụng là 8.961.600đ(làm tròn:8.962.000đ). ông P bà C phải trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền chi phí tố tụng là 3.474.400đ(làm tròn:3.474.000đ).

[8] Về án phí: Ông P bà C phải nộp 200.000đ án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu bị bác và phải nộp 200.000đ án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập kiện đòi tài sản của ông C được chấp nhận. Cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông P bà C đã nộp nên trả lại cho ông P bà C số tiền là 850.000đ theo biên lai số 002477 ngày 14/7/2014.

Bà H phải nộp 8.020.750đ(làm tròn:8.021.000đ) án phí DSST đối với số tiền buộc phải trả và bồi thường HĐ cho ông P, bà C. Do bà H có đơn xin giảm án phí vì hoàn cảnh khó khăn nên giảm 40% án phí cho bà H.

Số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 375.000đ (nộp 09/01/2015) + 232.000đ (nộp ngày 13/01/2015) sung công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.400.000đ theo biên lai số 001843 ngày 17/6/2014.

[9] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TP phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[10] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bà Lê Xuân N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/8/2010 giữa ông P bà C và bà H không đảm bảo về mặt hình thức nên tuyên vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/4/2013 ký kết giữa ông C và bà H được công chứng theo quy định của pháp luật và ông C được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 06/12/2013 nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Buộc ông P bà C phải giao trả lại cho ông C diện tích nhà đất là 109,6m^2 thửa số:48, tờ bản đồ:54 tọa lạc tại khu 1(nay là khu 5), thị trấn TP cũng như nhà và bếp theo chứng thư thẩm định giá ngày 25/7/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai. Xét yêu cầu của bà N phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 2, 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Các Điều 72, 147, 157, 164, 165; điểm c, khoản 1, Điều 217; Điều 218; Điều 200, Điều 202; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 46, 50, 136 Luật đất đai năm 2003.

Khoản 1, Điều 159; khoản 2, Điều 305; các Điều 134,137, 256, 258, 427, 450, 471, 689, 691, 697 của Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

- Các Điều 14, 24, 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của UBTVQH số 10/2009/PL UBTVQH 12 ngày 27/02/2009. Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao .

Tuyên xử:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành P và bà Phạm Thị Ngọc C về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và nhà đã được ông P, bà C và bà Phạm Thị H ký kết vào ngày 12/8/2010.

2/ Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà giữa ông Lê Thành P, bà Phạm Thị Ngọc C và bà Phạm Thị H được xác lập tại "Giấy sang nhượng nhà, đất" ngày 12/8/2010 vô hiệu do vi phạm về hình thức của giao dịch.

3/ Buộc Phạm Thị H hoàn trả cho ông Lê Thành P và bà Phạm Thị Ngọc C số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Thành P và bà Phạm Thị Ngọc C số tiền 110.415.000đ. Tổng cộng 160.415.000đ(một trăm sáu mươi triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng).

4/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H: về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Phạm Thị Ngọc C đối với khoản tiền vay 30.000.000đ và khoản tiền thuê nhà 18.550.000đ. Bà H có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu phản tố theo quy định pháp luật.

5/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn C về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đối với ông Lê Thành P và bà Phạm Thị Ngọc C.

6/Buộc ông Lê Thành P và bà Phạm Thị Ngọc C phải giao trả cho Nguyễn Văn C diện tích đất 109,6m^2 tại số thửa 48, tờ bản đồ 54 bản đồ địa chính thị trấn TP, được giới hạn bởi các mốc số 1, 2, 5, 6, 1 (theo trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 1677/2017 ngày 28/6/2017 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh TP) và 01 căn nhà ở gia đình 01 với diện tích 45,73m^2 cũng như nhà bếp diện tích 33,93m^2 (theo Chứng thư thẩm định giá số 1779/TĐG-CT ngày 25/7/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai). Diện tích đất và nhà cũng như nhà bếp hiện nay tọa lạc tại khu 1(nay là khu 5), thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đồng Nai.

Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Phạm Thị H phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn C số tiền chi phí tố tụng là 8.962.000đ(tám triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Buộc ông P bà C phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn C số tiền chi phí tố tụng là 3.474.000đ(ba triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Về án phí:

- Ông Lê Thành P và Phạm Thị Ngọc C phải nộp 200.000đ án phí DSST không có giá ngạch về việc bác yêu cầu khởi kiện; 200.000đ án phí DSST không có giá ngạch về việc giao diện tích đất và nhà cho ông C, tổng cộng là 400.000đ. Số tiền tạm ứng án phí 1.250.000đ mà ông Lê Thành P và bà Phạm Thị Ngọc C đã nộp tại biên lai thu số 002477 ngày 14/7/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TP sẽ được khấu trừ vào khoản tiền án phí mà ông P và bà C phải nộp. Ông P và bà C được hoàn trả lại 850.000đ(tám trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bà Phạm Thị H phải nộp 8.021.000đ án phí DSST đối với số tiền buộc phải trả và bồi thường HĐ cho ông P, bà C. Do bà H có đơn xin giảm án phí vì có hoàn cảnh gia đình khó khăn đã được UBND thị trấn TP xác nhận nên giảm 40% án phí DSST với số tiền là 3.208.000đ. Bà H phải nộp tiếp số tiền là 4.813.000đ(bốn triệu tám trăm mười ba nghìn đồng).

Số tiền tạm ứng án phí 375.000đ(ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) và số tiền 232.000đ(hai trăm ba mươi hai nghìn đồng) mà bà H đã nộp tại biên lai thu số 002077 ngày 09/01/2015 và biên lai thu số 002079 ngày 13/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TP được sung vào công quỹ Nhà nước.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.400.000đ(mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 001843 ngày 17/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và Điều 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.

Báo cho ông P, bà C biết có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bà H, ông M, anh K, anh T và ông C, bà M có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKSND huyện TP;
- Chi cục THA huyện TP;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy Lan

Nơi nhận:
- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THA huyện Tân Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS – LT.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Lan