

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PT
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 05/2023/DS-ST
Ngày: 30-01-2023
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Đình Phùng
- Ông Võ Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Thy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện PT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PT tham gia phiên tòa: Ông Lưu Tiến Dũng- Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2022/TLST-DS ngày 22/4/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 273/2022/QĐST-DS ngày 30/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1987.

1.2. Chị Huỳnh Thị Kim Tu, sinh năm 1986.

Nơi cư trú: số 271, ấp Tân Th, xã Tân Tr, huyện PT, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh Thị Kim Tu: Anh Lê Hữu Nghĩa, sinh năm 1983, nơi cư trú: số 123/4, ấp Tr 2, xã Tân Tr, huyện PT, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền ngày 13/01/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1984

2.2. Chị Huỳnh Thị Bích Thu, sinh năm 1986

Nơi cư trú: tổ 06, ấp Tân Th, xã Tân Tr, huyện PT, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Quách Thanh Ph là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Quách Ph- Đoàn Luật sư tỉnh An Giang, địa chỉ: Số 04, tổ 11, khóm Thượng 2, Thị trấn Phú Mỹ, huyện PT, tỉnh An Giang.

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

3.1. Anh Bùi Văn T, sinh năm 1990.

Nơi cư trú: ấp Tân Th, xã Tân Tr, huyện PT, tỉnh An Giang.

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1971

Nơi cư trú: số nhà 344, ấp Tân Th, xã Tân Tr, huyện PT, tỉnh An Giang.

(Các đương sự T, Tu, Nghĩa, H và luật sư Ph có mặt; chị Thu, anh T, ông T, bà S có yêu cầu vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, anh Lê Hữu Nghĩa đại diện theo uỷ quyền cho chị Huỳnh Thị Kim Tu trình bày:

Ngày 01/02/2022al, vợ chồng chị Tu, anh T có ký tờ giấy tiêu đề “Tờ hợp đồng bán đất” với vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Huỳnh Thị Bích Thu, nội dung chuyển nhượng 02 công đất (diện tích 2000m²), giá 220.000.000 đồng, anh H đã nhận 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi đo đạc, làm xong giấy tờ sẽ đưa thêm. Đến ngày 09/3/2022 (07/02/2022al), anh H nhận thêm 120.000.000 đồng và ký tờ giấy tiêu đề “Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất” để làm minh chứng cho việc chuyển nhượng đất của hai bên. Hai lần nhận tiền đều do anh H trực tiếp nhận, dòng chữ ghi Nguyễn Văn H, Huỳnh Thị Bích Thu do anh H ghi. Hợp đồng viết tay chưa công chứng, chứng thực, khi ký hợp đồng không có mặt chị Thu nên không có chữ ký tên của chị Thu nhưng chị Thu biết vì trước đó có đến gặp vợ chồng chị Tu để kêu chuyển nhượng đất và ngày 09/3/2022 vợ chồng chị Tu có đến quán cơm của vợ chồng anh H, chị Thu đề tìm anh H giao tiền, chị Thu kêu về nhà gặp anh H giao tiền mua đất cho anh H. Tờ Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất chỉ ghi chuyển nhượng 2000m² (02 công đất) tọa lạc xã Tân Tr, anh H nói đất của cha mẹ cho nên anh đứng tên, không cần kêu chị Thu xuống ký tên. Do ở cùng xóm, hàng ngày có đi ngang phần đất đó và cũng biết anh H đang cho người khác mượn. Anh H nói đất đang thế chấp ngân hàng và nhận tiền chuyển nhượng để trả cho ngân hàng nên không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh chị xem.

Sau khi nhận tiền, anh H liên hệ bộ phận một cửa để đo đạc, tách thửa sang tên và sau khi có bản vẽ thì không chịu ra công chứng, nói không chuyển nhượng và xin được trả lại tiền. Do không đồng ý nên nguyên đơn làm đơn gửi đến Ban nhân dân ấp Tân Th, kết quả hòa giải ngày 30/3/2022 của Ban ấp không thành, phía anh H, chị Thu cho rằng là đất của cha mẹ để lại nên các anh em không cho chuyển nhượng, tại buổi hoà giải chị Thu cũng đã biết việc chuyển

nhượng đất này. Nguyên nhân vợ chồng anh H không giao đất và không sang tên vì trường học xã Tân Tr đang có nhu cầu mua lại với giá cao.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 09/3/2022 được kí giữa nguyên đơn với vợ chồng anh Nguyễn Văn H và chị Huỳnh Thị Bích Thu, buộc vợ chồng anh H, chị Thu phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao lại T bộ phận đất đã chuyển nhượng có diện tích 2.000m² tại xã Tân Tr, huyện PT, tỉnh An Giang do anh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/3/2022 theo sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đã đo vẽ, đồng ý diện tích 1973m². Diện tích đất 25m² mà ông T, bà S đang quản lý, sử dụng không tranh chấp giải quyết trong vụ án này. Nếu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì anh H, chị Thu phải trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng theo giá thị trường của Công ty thẩm định giá Đông Á – chi nhánh An Giang có giá 353.000đ/m² x 2000m² vì nguyên đơn không có lỗi.

Tại phiên tòa, anh Nghĩa yêu cầu lấy giá Tr bình của Công ty thẩm định giá Đông Á và Châu Á tức $(353.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2 + 259.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2)/2 = 306.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2$ và yêu cầu áp dụng Án lệ số 04/2016 về việc một người không ký tên chuyển nhượng nhưng có sử dụng tiền chuyển nhượng thì xem như biết việc chuyển nhượng đó và áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 về việc đã giao đủ số tiền chuyển nhượng (thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ hợp đồng) thì không vi phạm về hình thức hợp đồng, đề nghị công nhận hợp đồng nói trên.

Nguyên đơn anh Nguyễn Văn T thống nhất lời trình bày và yêu cầu của anh Lê Hữu nghĩa, không bổ sung gì thêm.

Tại biên bản ghi lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:

Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông Nguyễn Văn Cang và bà Nguyễn Thị Nghiêm (đều đã chết). Khi cha còn sống, có tặng cho anh nhiều diện tích đất trong đó có cho vợ chồng anh diện tích 992m² và tại lần hoà giải đầu tiên, do nhớ nhầm nên khai với Tòa án là anh đứng tên diện tích 1498m² (thuộc thửa đất số 4346, tờ bản đồ số 02, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS001677 ngày 26/4/2016) nay đính chính thửa này trước đây chị Loan đứng tên và đã chuyển đổi sang cho anh đứng tên diện tích 2714m².

Do cần tiền trả nợ nên Thu (vợ anh) có đến nhà chị Tu để thương lượng chuyển nhượng đất, giá đưa ra là 180.000 đồng/1m², vợ chồng chị Tu trả giá 110.000đồng/m², nên Thu bỏ về nói với anh về giá cả như vậy và không đồng ý chuyển nhượng. Tối ngày hôm đó (01/02/2022al), anh tự ý đến gặp vợ chồng chị Tu, anh T để chuyển nhượng đất, giá 02 công là 220.000.000 đồng, nhưng chỉ nhận trước 100.000.000 đồng, còn lại sau khi đo đạc, làm xong giấy tờ sẽ đưa thêm. Khi thỏa thuận chuyển nhượng không đưa anh T, chị Tu xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì giấy đang vay ngân hàng, hai bên không mô tả vị trí đất, không dẫn anh T, chị Tu ra xem đất, thỏa thuận khi nào tách thửa xong sẽ giao đất. Mặc dù 02 tờ giấy ngày 01/02/2022al và 09/3/2022 (07/02/2022al) có

dòng chữ do anh ghi “tôi tên Nguyễn Văn H và vợ tôi Huỳnh Thị Bích Thu” đồng ý bán cho Huỳnh Thị Kim Tu và Nguyễn Văn T, nhưng chỉ do một mình anh tự quyết định việc chuyển nhượng, vợ anh không biết và không đồng ý vì giá cả không thống nhất. Nội dung thoả thuận không ghi chuyển nhượng đất của ai nhưng khi đó anh có nói chuyển nhượng diện tích 992m² do anh và vợ đứng tên, phần diện tích đất còn lại nằm trong giấy do anh đứng tên diện tích 2714m². Hiện nay, anh đang giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, không thể chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Sau khi nhận tiền, anh đem trả nợ cho ngân hàng Agribank 100.000.000 đồng và trả nợ riêng, vài ngày sau anh mới nói cho chị Thu biết, chị Thu không đồng ý và báo cho các anh em đứng ra ngăn cản. Do đây là đất hương quả của cha mẹ để lại nên việc anh tự chuyển nhượng các anh chị không biết và khi địa chính xuống đo đạc thì anh Giang ngăn cản, nhờ trụ đá. Anh Giang có làm đơn kiện tranh chấp phần đất này đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Tân Tr. Diện tích đất tranh chấp có cho anh Bùi Văn T (Quậy) thuê, giá 5.000.000 đồng/1 năm. Tháng 8/2022 đã hết hạn thuê và đã trả lại đất, do đó không liên quan anh T. Diện tích đất tranh chấp hiện nay do anh và vợ đang quản lý sử dụng. Anh đồng ý diện tích 1973m² theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2022, ngày 19/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh PT. Diện tích 25m² mà ông T, bà S đang quản lý, sử dụng không tranh chấp giải quyết trong vụ án này.

Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất các anh em đang có tranh chấp gửi đơn ở Ủy ban nhân dân xã Tân Tr (đất hương quả của cha mẹ để lại, chưa phân chia) và đất của vợ chồng nhưng anh tự đem chuyển nhượng, vợ anh không biết và không đồng ý và tại phiên toà anh cho rằng một phần lý do cũng vì giá đất lên cao. Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng đã nhận 220.000.000 đồng, anh sẽ bồi thường cho nguyên đơn khoản tiền chênh lệch giá (do giá đất tăng), lỗi 50% trong việc vô hiệu hợp đồng, không liên quan trách nhiệm vợ của anh. Không đồng ý giá của Công ty thẩm định giá Đông Á vì quá cao so với thực tế, cao so với giá Tòa án đã xác minh tại địa phương. Yêu cầu theo giá của Công ty thẩm định giá Châu Á là 259.000đồng/1m², không đồng ý chia đôi giá như nguyên đơn đã yêu cầu.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Huỳnh Thị Bích Thu trình bày:

Chị và anh H là vợ chồng có đăng ký kết hôn và có chung quyền sử dụng đất diện tích 992m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03299, ngày 04/3/2020 do Ủy ban nhân dân huyện PT cấp. Việc chuyển nhượng đất giữa anh H và vợ chồng chị Tu chị không biết và cũng không đồng ý, tuy trước đó chị có đến nhà để hỏi việc mua đất nhưng không thống nhất giá cả. Sau này anh H nói đã chuyển nhượng đất lấy tiền trả nợ thì chị mới biết. Việc trả nợ là nợ riêng của anh H nên phải tự chịu trách nhiệm trả lại tiền chuyển nhượng cho chị Tu, anh T. Yêu cầu được vắng mặt tại các lần Tòa án hoà giải, xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn T trình bày:

Tháng 7/2021a, anh có thuê đất của anh H, chị Thu khoảng 03 công tằm điền để trồng hoa màu, thời hạn thuê đến hết tháng 7/2022a, giá 5.000.000 đồng. Hiện tại, đã hết hạn thuê và đã trả đất lại cho anh H, chị Thu nên không liên quan trong vụ án này, yêu cầu được vắng mặt khi hoà giải, xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Ngọc S trình bày:

Vợ chồng ông có tạo lập diện tích đất 984m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL872358 ngày 05/3/2018. Ông H, bà Thu là người có đất liền kề, quá trình quản lý sử dụng không đo đạc thực tế nên không biết có sử dụng phần diện tích đất của vợ chồng ông H 25m² hay không. Sau này, nếu đo đạc thừa 25m² thì sẽ trả cho người được Tòa án công nhận quyền sử dụng đất. Nay yêu cầu được tự thoả thuận với nguyên đơn, bị đơn, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Do lớn tuổi nên yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án mời hoà giải, xét xử.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày:

Tôi ngày 9/3/2022, hai bên nhờ ông ký làm nhân chứng, nói là ông H chuyển nhượng đất, lúc đó không có vợ ông H, chỉ có một mình ông H nhận tiền. Ông chỉ ký tên chứ không đọc nội dung hai bên thoả thuận việc gì.

Người làm chứng chị Huỳnh Thị Kim A trình bày:

Tờ hợp đồng thoả thuận mua bán đất ngày 09/3/2022 do chị viết theo ý chỉ của chị Tu. Dòng chữ thứ 5, 6 từ trên xuống “Nguyễn Văn H, Huỳnh Thị Bích Thu” thì do anh H viết. Khi anh H nhận tiền 120.000.000 đồng do chị Tu đưa thì chị có thắc mắc và hỏi anh H vì sao ghi mua đất của vợ chồng anh bán mà chỉ có một mình ký tên thì anh H trả lời là đất do anh đứng tên do cha mẹ cho nên anh được T quyền quyết định, không cần vợ anh ký tên.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả thể hiện theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2022 và ngày 19/9/2022, các bên thống nhất không có ý kiến. Nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng với công ty thẩm định giá độc lập (Công ty thẩm định giá Đông Á, Châu Á) không yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá đất tranh chấp.

Tại phiên toà, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày tranh luận: Đề nghị không công nhận hợp đồng thoả thuận mua bán đất ngày 09/3/2022 vì đất của vợ chồng nhưng anh H tự ý định đoạt, số tiền chuyển nhượng anh H tự đem đi trả nợ riêng cá nhân và có 01 phần trả nợ ngân hàng, chị Thu không biết việc chuyển nhượng và không sử dụng số tiền chuyển nhượng nói trên. Đối tượng hợp đồng ghi không rõ ràng, chỉ ghi 2000 m² không thể hiện được chuyển nhượng đất của ai, loại đất gì, thửa đất nào, vị trí đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời điểm đó đang thế chấp vay ngân hàng, nguyên đơn biết nhưng vẫn chuyển nhượng là vi phạm quy định của Điều 117, Điều 123 Bộ Luật Dân sự 2015 và Điều 33 Luật hôn nhân gia đình năm 2014. Về hình thức, hợp đồng viết tay không tuân thủ quy định của pháp luật đất đai

nên không thể áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, mỗi bên đều có lỗi 50% trong việc xét bồi thường thiệt hại, không đồng ý lấy giá đất của hai công ty cộng lại chia đôi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PT phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị tuyên bố hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 09/3/2022 giữa anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Kim Tu với anh Nguyễn Văn H, chị Huỳnh Thị Bích Thu vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức và nội dung theo Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015, về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, anh Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Kim Tu số tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại là khoản chênh lệch do giá đất tăng, xét lỗi mỗi bên 50%, theo giá đất bị đơn cung cấp 259.000đồng/1m² là hoàn T phù hợp. Nguyên đơn phải chịu án phí về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được công nhận, bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn và mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận “Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất” nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp là giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, bị đơn có nơi cư trú tại xã Tân Tr, huyện PT nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện PT theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Chị Thu, ông T, bà S, anh T có yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình hoà giải, xét xử. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Vào ngày 01/02/2022a, chị Tu, anh T và anh H cùng ký giấy viết tay đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho việc vợ chồng anh H, chị Thu chuyển nhượng 02 công đất (2000m²), giá 110.000.000 đồng/1 công cho anh T, chị Tu.

Đến ngày 09/3/2022, anh H, chị Thu, anh T cùng ký giấy viết tay tiêu đề Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất (nhằm ngày 07/02/2022a), nội dung như trên và anh H đã nhận đủ T bộ số tiền chuyển nhượng nhưng sau đó chưa thực hiện thủ tục sang tên và chưa giao đất nên phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do đã thực hiện trả đủ tiền. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, anh H đồng ý trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ giá trị đất tăng so với giá chuyển nhượng.

[2.2] Về hình thức hợp đồng: Cả 02 tờ giấy viết tay nói trên không có chữ ký tên của chị Thu, tại thời điểm ký giấy tay và nhận tiền chỉ có anh H, không có mặt chị Thu. Xét thấy, khi xác lập hợp đồng nói trên, các bên không tuân thủ các quy định về hình thức tại Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015. Theo án lệ số 55/2022 của Tòa án nhân dân Tối cao *“việc hợp đồng vi phạm về hình thức, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ giao tiền và bên chuyển nhượng đã giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không vô hiệu hợp đồng”*. Trong vụ án này, bên chuyển nhượng chưa giao đất, chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng nên không thể áp dụng Án lệ số 55/2022 mặc dù nguyên đơn đã giao đủ số tiền chuyển nhượng và không thể áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 như nguyên đơn đã viện dẫn.

[2.3] Về nội dung hợp đồng: Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự là phải có mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật. Các bên xác định, khi ký giấy tay chuyển nhượng chỉ ghi 2000m² (02 công đất), không thể hiện vị trí đất chuyển nhượng ở đâu, không ghi cụ thể loại đất gì, thửa đất nào, tình trạng pháp lý của thửa đất, đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào, do ai đứng tên, điều đó dẫn đến hợp đồng có đối tượng không rõ ràng. Mặt khác, anh T, chị Thu thỏa thuận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh H, chị Thu nhưng chỉ có một mình anh H ký tên, không có sự đồng ý của chị Thu. Kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án thể hiện anh H là người liên hệ nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa ngày 03/3/2022 và ngày 21/3/2022 anh H nhận bản trích đo địa chính không có sự tham gia của chị Thu. Tuy chị Thu có đến nhà nguyên đơn để thương lượng chuyển nhượng đất nhưng không thống nhất về giá cả nên không thành, sau khi các bên ký giấy tay, anh H nhận tiền đem trả nợ về nói lại chị Thu mới biết và không đồng ý nên báo các anh em ngăn cản.

Theo Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình 2014 quy định: *“Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung”*. Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 và Điều 13 Nghị định 126/2014/NĐ-CP có quy định việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận tức là phải có sự thống nhất ý chí giữa hai vợ chồng. Diện tích 2000m² mà anh H tự định đoạt có nguồn gốc do cha mẹ tặng cho anh H và tặng cho vợ chồng trong

thời kỳ hôn nhân, qua đo đạc thực tế thuộc 02 thửa, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nguyễn Văn H và chị Huỳnh Thị Bích Thu cùng đứng tên số CH03299, ngày 04/3/2020 diện tích 992m² và diện tích 1006m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02736, ngày 24/12/2018, diện tích 2714m² do anh Nguyễn Văn H đứng tên. Anh H, chị Thu có văn bản thoả thuận tất cả tài sản trong thời kỳ hôn nhân có được là tài sản chung của vợ chồng. Xét thấy, quyền sử dụng đất là tài sản có giá trị lớn, về nguyên tắc là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng. Tại khoản 2 Điều 210 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung. Việc anh H tự mình chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh T, chị Tu không có ý kiến của chị Thu là không đúng pháp luật, việc chuyển nhượng này không có hiệu lực theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 tức giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật thì vô hiệu.

[2.4] Nguyên đơn cho rằng chị Thu có sử dụng số tiền chuyển nhượng để trả nợ ngân hàng là nợ chung của vợ chồng. Anh H cung cấp bản photo hợp đồng tín dụng số 6704-LVA-202002580 ngày 15/9/2020 ký tại ngân hàng Agribank chi nhánh PT, số tiền vay 150.000.000 đồng, người vay là vợ chồng anh H, chị Thu ngoài ra anh cũng có vay ngân hàng nhưng đã thất lạc hợp đồng. Tòa án xác minh và theo Công văn trả lời của Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch PT thể hiện “Ngày 30/11/2021, anh Nguyễn Văn H có vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 6704-LVA-202102684 (vay không có tài sản bảo đảm), đến ngày 03/3/2022, anh H đã trả tất toán nợ vay. Hiện tại, anh H và chị Thu không vay vốn tại ngân hàng Agribank chi nhánh PT. Do đó, có cơ sở xác định số tiền chuyển nhượng đất anh H đem trả khoản nợ do anh H đứng tên vay ngân hàng, không phải khoản vay chung của vợ chồng và số tiền còn lại, anh thừa nhận là trả nợ riêng cho cá nhân anh. Theo Án lệ số 04/2016 của Tòa án nhân dân tối cao “*Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng*”. Đối chiếu với các tình tiết nêu trên, không giống với nội dung án lệ nên không thể áp dụng, do đó không có cơ sở xác định chị Thu biết mà không phản đối.

Từ những phân tích nói trên, hợp đồng thoả thuận mua bán đất ngày 09/3/2022 ký kết giữa anh T, chị Tu với anh H vô hiệu do vi phạm quy định về cả hình thức lẫn nội dung theo Điều 167 của Luật Đất đai 2013, các Điều 117, 119, 123, 500, 502 của Bộ luật Dân sự 2015.

[2.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên anh H phải có nghĩa vụ giao trả cho anh T, chị Tu số tiền chuyển nhượng 220.000.000 đồng, đồng thời với việc giao trả tiền, Hội đồng xét xử xem xét đến thiệt hại và lỗi của các bên để quyết định về số tiền bồi thường. Do cả hai bên không chấp hành đúng về hình thức lẫn nội dung hợp đồng theo quy định của pháp luật nên các bên phải chịu lỗi như nhau, mỗi bên có lỗi 50%.

Về thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Theo Nghị quyết số 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại từ giao dịch vô hiệu bao gồm chênh lệch giá tài sản từ thời điểm giao dịch đến thời điểm giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu, thiệt hại trong trường hợp này chính là việc anh T, chị Tu không được pháp luật công nhận là chủ sử dụng quyền sử dụng đất 2000m² thông qua giao dịch dân sự. Các bên đương sự trong vụ án không đề nghị Tòa án thành lập Hội đồng định giá mà đề nghị lựa chọn công ty thẩm định giá độc lập, theo Chứng thư Công ty thẩm định giá Đông Á do nguyên đơn cung cấp là 353.000đồng/1m², Chứng thư của Công ty thẩm định giá Châu Á do bị đơn cung cấp là 259.000 đồng/1m². Bị đơn không đồng ý tính Tr bình giá của 02 công ty như nguyên đơn yêu cầu tại phiên tòa. Theo xác minh giá đất theo thị trường tại nơi có đất tranh chấp có giá dao động từ 150.000 đồng/1m², 170.000 đồng/1m² và theo Biên bản xác minh ngày 23/12/2022 tại Ban Quản lý Dự án Đầu Tư xây dựng huyện PT dựa trên giá thực tế của một dự án Trường Mẫu giáo Tân Tr (điểm chính Tân Th) giáp ranh với đất đang tranh chấp thuộc dự án Trường Tr học cơ sở Tân Tr, giá thỏa thuận với các hộ dân là 240.000 đồng/1m². Do đó, giá đất của bị đơn đưa ra là có cơ sở chấp nhận 259.000 đồng/1m².

Thiệt hại sau khi tính đến lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu được tính như sau: $((259.000 \text{ đồng/1m}^2 \times 2.000\text{m}^2) - 220.000.000 \text{ đồng}) \times 50\% = 149.000.000 \text{ đồng}$ và ông H phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông T, bà Tu khoản tiền trên. Tổng cộng, ông H phải giao trả cho ông T, bà Tu số tiền 369.000.000 đồng (220.000.000 đồng + 149.000.000 đồng).

[2.6] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn đã tạm ứng gồm chi phí đo đạc 1.481.760 đồng, xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và chi phí ký hợp đồng thẩm định giá Đông Á 5.261.000 đồng. Bị đơn đã tạm ứng chi phí ký hợp đồng với công ty thẩm định Châu Á 25.000.000 đồng. Tổng cộng các chi phí tố tụng là 32.743.000 đồng, do lỗi 50% nên mỗi bên phải chịu 16.371.000 đồng. Anh T, chị Tu phải hoàn trả cho anh H 8.629.000 đồng.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả theo quy định Điều 147 và Điều 150 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Kim Tu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 09/3/2022 giữa anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Kim Tu với anh Nguyễn Văn H vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Kim Tu số tiền 369.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày anh T, chị Tu có đơn yêu cầu thi hành án mà anh H chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

[2] Về chi phí tố tụng:

Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Huỳnh Thị Kim Tu có nghĩa vụ trả cho Nguyễn Văn H chi phí tố tụng số tiền 8.629.000 đồng (tám triệu sáu trăm hai mươi chín ngàn).

Kể từ ngày anh H có đơn yêu cầu thi hành án mà anh T, chị Tu chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh T, chị Tu phải chịu án phí 300.000 đồng và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004477 ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PT, tỉnh An Giang.

Anh H phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho chị Tu, anh T là 18.450.000 đồng (mười tám triệu bốn trăm năm mươi ngàn).

[4] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.