

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 11/2024/DS-ST
Ngày: 05-3-2024
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 THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Như

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Văn Huynh, nguyên Bí thư đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Trung tâm Y tế thành phố Quảng Ngãi.

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy, cán bộ hưu trí, nguyên hiệu trưởng trường Trung học Cơ sở Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Kim Chi, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy T - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 02 và ngày 05 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 286/2021/TLST-DS, ngày 02 tháng 11 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 và thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 18/TB-TA ngày 30/01/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1978, địa chỉ: Thôn L, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn có đơn phản tố: Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm: 1989, địa chỉ: Thôn Đ, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Võ Thị L, sinh năm 1982
- Chị Nguyễn Thị Lệ T1, sinh năm 2003,
- Cháu Nguyễn Hữu T2, sinh ngày 30-01-2008,
- Cháu Nguyễn Võ Kim N, sinh ngày 30-6-2020.

Cùng trú tại: Thôn L, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật của cho cháu T2 và cháu N: Ông Nguyễn Đức H và bà Võ Thị L (là cha mẹ ruột).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức H và bà Võ Thị L:
Ông Trần Đức N1, sinh năm 1962, địa chỉ: Tổ E, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Văn phòng C1

Địa chỉ: B P, phường N, thành phố Q

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thanh T3- Trưởng văn phòng

Người làm chứng:

1. Bà Lương Thị N2, sinh năm 1978, sinh năm 1978, cư trú tại: Thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

2. Ông Nguyễn T4, sinh năm 1979

3. Ông Nguyễn S, sinh năm 1972

4. Ông Lê Văn K, sinh năm 1973

5. Ông Nguyễn P, sinh năm 1952

Cùng cư trú: Đội 8, thôn L, xã T, thành phố Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/8/2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 07/10/2021; các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H là ông Trần Đức N1 trình bày:

Thửa đất số 238, tờ bản đồ số 19, diện tích 232,4m² tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa 238) là của bà Phan Thị L1 (mẹ của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H) cho vợ chồng nguyên đơn và năm 2011, vợ chồng nguyên đơn xây dựng ngôi nhà trên thửa đất này. Đến ngày 05/8/2019, bà Phan Thị L1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đối với thửa 238 cho nguyên đơn.

Thông qua người bạn, nguyên đơn quen với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 và biết được bị đơn làm công việc liên quan đến dịch vụ nhà đất. Do vậy, nên cuối tháng 01/2021, nguyên đơn nhờ bị đơn nhận làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đối với thửa đất số 584, diện tích 995m², tờ bản đồ số 01, xã T, thành phố Q (sau đây viết tắt là thửa 584). Nhưng do nguyên đơn không có tiền nên bị đơn bảo nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng thửa 238 cho bị đơn để bị đơn làm thủ tục vay Ngân hàng lấy tiền sử dụng cho việc chuyển đổi mục đích sử dụng. Do tin tưởng nên nguyên đơn đồng ý và đến Văn phòng C1 để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 238. Sau khi làm thủ tục sang tên thì bị đơn

không làm thủ tục để vay ngân hàng cũng như không thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa 584. Nhận thấy bị đơn không thực hiện như đã thỏa thuận nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn làm thủ tục chuyển lại thửa 238 cho nguyên đơn nhưng bị đơn không đồng ý mà nói nguyên đơn phải trả nợ cho bị đơn thì mới thực hiện chuyển lại thửa đất nhưng thực tế nguyên đơn không có nợ tiền bị đơn.

Việc chuyển nhượng thửa 238 như trình bày trên không đạt được mục đích, trên đất có tài sản chung của vợ chồng nhưng vợ của nguyên đơn là bà Võ Thị L không biết, không ký; bản thân nguyên đơn không nhận bất kỳ khoản tiền từ bị đơn để cho rằng nguyên đơn chuyển nhượng thửa 238 cho bị đơn; thực tế giá trị của thửa đất theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng là 1,2 tỷ và theo chứng thư thẩm định giá hiện nay có giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.584.145.000 đồng. Đồng thời các bên từ ngày chuyển nhượng cũng chưa thực hiện việc bàn giao đất là không phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-02-2021 giữa ông Nguyễn Đức H với bà Nguyễn Thị Thanh H1 đối với thửa 238 vô hiệu.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý, lý do không ý như đã phân tích ở trên. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của bị đơn thì yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền theo chứng thư thẩm định giá với số tiền 1.584.145.000 đồng

Theo đơn khởi kiện phản tố đề ngày 26/01/2022, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 bày:

Vào ngày 03/02/2021, giữa bà và ông Nguyễn Đức H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 238 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức H ngày 04/9/2019 và được Văn phòng C1 công chứng ngày 03/2/2011 với giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng, nhưng thực tế giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy đặt cọc, với nội dung bà mua thửa 238 và tài sản gắn liền với đất với giá 500.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng, khi hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bà sẽ thanh toán hết số tiền 400.000.000 đồng còn lại. Giấy đặt cọc bà không còn giữ, khi giao tiền ông H thì hai bên có viết giấy giao nhận tiền nhưng hiện nay bà cũng không còn giữ vì bà suy nghĩ thủ tục giấy tờ đã thực hiện xong nên không cần thiết phải giữ. Số tiền 500.000.000 đồng, bà đưa tiền mặt cho ông H, số tiền này bà mượn của cha mẹ và anh, chị, em trong gia đình của bà. Giấy đặt cọc theo mẫu, bà là người điền vào nội dung giấy đặt cọc và tại thời điểm viết giấy đặt cọc thì bà tiến hành giao số tiền 100.000.000 đồng cho ông H. Ngày cụ thể viết giấy đặt cọc và ngày giao số tiền 400.000.000 đồng vì thời gian đã lâu nên bà không còn nhớ. Giấy đặt cọc chỉ viết một bản và bà là người giữ.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 238, bà đã đến thửa 238 và biết trên đất có nhà do ông H cùng vợ, con của ông H đang sinh sống, nhưng bà không gặp được vợ của ông H.

Về nguồn gốc thửa 238 và tài sản gắn liền với đất, khi nhận chuyển nhượng thì ông H nói với bà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều của cha mẹ cho riêng ông H, vợ ông không liên quan. Vì vậy ông H có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nên khi lập hợp đồng chuyển nhượng cũng chỉ có một mình ông H ký. Giữa bà và ông H chỉ lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2021, ngoài ra hai bên không có văn bản thỏa thuận nào khác đối với tài sản gắn liền với đất. Bà suy nghĩ hợp đồng chuyển nhượng này là chuyển nhượng cả nhà và tài sản gắn liền với đất gồm nhà, công trình xây dựng khác.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông H có thỏa thuận làm thủ tục sang tên cho bà, nhưng nhà và đất vẫn do ông H tạm quản lý, sử dụng. Khi nào bà tìm được người mua nhà và đất thì ông H sẽ tiến hành bàn giao nhà và đất cho bà. Tuy nhiên, khoảng tháng 10/2021, bà có đưa người đến xem nhà thì ông H không đồng ý, sau đó bà bị cách ly do C nên chưa nộp đơn khởi kiện ông H thì nhận được thông báo thụ lý của Tòa án. Bà khẳng định từ khi nhận chuyển nhượng thửa 238, bà và vợ của ông H không biết nhau và hai bên cũng chưa gặp mặt nhau.

Việc ông H cho rằng giữa bà và ông H lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 238 nhằm để bà thế chấp vay tiền và sử dụng tiền vay vào việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất thửa 584 từ đất trồng hàng năm khác qua đất ở là không có, giữa bà và ông H không có thỏa thuận nào khác.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông H đối với thửa 238 vô hiệu thì bà không đồng ý vì khi thực hiện hợp đồng hai bên đều tự nguyện và giấy tờ thì đúng tên của ông H.

Ngoài ra, bà có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H phải giao nhà và đất của thửa 238 cho bà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng C1 công chứng ngày 03/02/2021.

Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều đúng theo qui định của pháp luật về thẩm quyền thụ lý, về quan hệ pháp luật tranh chấp, về tư cách những người tham gia tố tụng, về thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng, về thời hạn chuẩn bị xét xử đúng hạn theo quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 73 và 86 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị

đơn không chấp hành đúng theo quy định của pháp luật không có mặt tại phiên tòa.

Về nội dung: Căn cứ Điều 131, 408 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 35, 91, 92, 96, 147, 157, 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức H với bà Nguyễn Thị Thanh H1 số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2021 đối với thửa đất số 238; diện tích 232,4m², tờ bản đồ số 19, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Nguyễn Đức H bàn giao đất và nhà như Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 19, diện tích 232,4m², xã T, thành phố Q

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyễn Thị Thanh H1 phải chịu theo quy định.

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 tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Lệ T1, Văn phòng C1 và người làm chứng Nguyễn T4, Nguyễn S, Lê Văn K, Nguyễn P có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 và người làm chứng Lương Thị N2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng nêu trên.

[1.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 có yêu cầu phản tố, Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên bị coi là từ bỏ yêu cầu phản tố. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 và điểm c khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 238 tờ bản đồ số 19, diện tích 232,4m² ONT, xã T, thành phố Q (gọi tắt là thửa 238) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức H ngày 04/9/2019 là của bà Phan Thị L1 tặng cho ông Nguyễn Đức H ngày 08/5/2019. Ngày 03/02/2021, ông Nguyễn Đức H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đối với thửa 238 cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 và ngày 08/02/2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q- chi nhánh T6 xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh H1.

[2.2] Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa 238:

[2.2.1] Đối với quyền sử dụng thửa 238: Nguyên đơn ông Nguyễn Đức H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị L đều cho rằng thửa 238 là của bà Phan Thị L1 cho vợ chồng ông bà nên đây là tài sản chung của vợ chồng, nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh. Theo giấy chứng nhận kết hôn (bút lục 260) ông H và bà L được Ủy ban nhân dân xã T đăng ký kết hôn ngày 27/12/2002 nhưng theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bút lục 124) bà Phan Thị L1 chỉ tặng cho ông H, không phải tặng cho ông H và bà L nên xác định quyền sử dụng thửa đất số 238 là tài sản riêng của ông H.

[2.2.2] Đối với tài sản gắn liền với thửa đất số 238:

[2.2.2.1] Các đương sự đều thừa nhận tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 238 trên đất có ngôi nhà do vợ chồng ông Nguyễn Đức H và bà Võ Thị L đang sinh sống và ngôi nhà này chưa được cấp quyền sở hữu nhà nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2.2.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 biết tài sản gắn liền với thửa 238 là ngôi nhà do vợ chồng ông H đang sinh sống nhưng ông H khẳng định nhà và đất là của ông H nên bà xác định tài sản gắn liền với đất là tài sản của ông H. Phía ông H và bà L trình bày tài sản gắn liền với thửa 238 là ngôi nhà do vợ chồng ông, bà xây dựng nên đây là tài sản chung của vợ chồng. Qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/1/2022 xác định trên thửa đất nêu trên có căn nhà cấp IV, nhà vệ sinh, nhà tạm, mái hiên, tường rào, cổng ngõ do vợ chồng ông H, bà L và các con đang sinh sống. Theo lời khai của người làm chứng các ông Nguyễn P, ông Nguyễn T4, Nguyễn S và Lê Văn K (là những người đã xây dựng ngôi nhà trên thửa 238) xác nhận ông H và bà L là người thuê và trả tiền cho họ xây dựng ngôi nhà tại thôn L, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi hiện nay ông H, bà L đang sinh sống. Nên, có đủ cơ sở xác định tài sản gắn liền với thửa 238 là tài sản chung của ông H và bà L.

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 238 giữa ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Thanh H1:

[2.3.1] Phía nguyên đơn cho rằng mục đích chuyển nhượng thửa 238 nhằm để bị đơn bà H1 thế chấp ngân hàng lấy tiền làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đối với thửa đất số 584, diện tích 995m², tờ bản đồ số 01, xã T, thành phố Q (sau đây viết tắt là thửa 584) và một phần nguyên đơn sử dụng vào mục đích riêng nên giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên trên giấy tờ không có việc bàn giao nhà, đất; không có giấy bán tài sản gắn liền với đất; các bên không giao nhận tiền chuyển nhượng nên theo hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá 30.000.000 đồng vì thực tế giá trị tại thời điểm chuyển nhượng là 1 tỷ 2 và trên

đất có tài sản chung của vợ chồng nhưng chỉ có một mình nguyên đơn ký. Nhưng bị đơn không thực hiện như đã thỏa thuận.

[2.3.2] Phía bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 thì cho rằng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 238 với giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng, nhưng thực tế giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng, khi hai ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán số tiền 400.000.000 đồng còn lại. Bà đã giao đủ tiền. Khi nhận chuyển nhượng thì ông H nói quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều của mẹ cho riêng ông H, vợ ông không liên quan. Vì vậy ông H có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nên khi lập hợp đồng chuyển nhượng cũng chỉ có một mình ông H ký, ngoài ra hai bên không có văn bản thỏa thuận nào khác đối với tài sản gắn liền với đất. Thửa đất số 238 đã làm thủ tục sang tên cho bà, nhưng nhà và đất vẫn do ông H tạm quản lý, sử dụng. Ngoài ra không còn thỏa thuận nào khác.

[2.3.3] Theo như trình bày của nguyên đơn và bị đơn tại mục [2.3.1] và [2.3.2] thì ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 238 thì các bên không có văn bản nào thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất. Như nhận định tại mục [2.2.2.2] tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng nguyên đơn ông H và bà L, nhưng khi ông H thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 thì bà Võ Thị L không biết, không ký vào hợp đồng chuyển nhượng, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ một mình ông H ký là vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì giao dịch mua bán tài sản trên đất vô hiệu nên quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng sử dụng bình thường và đầy đủ quyền sử dụng của mình, nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng vô hiệu, do có đối tượng không thể thực hiện được theo khoản 3 Điều 408 Bộ luật dân sự.

[2.3.4] Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng. Phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng mục đích che dấu một giao dịch khác nên chỉ ghi giá trị 30.000.000 đồng, các bên không có việc giao nhận tiền và thực tế tại thời điểm chuyển nhượng thửa 238 có giá trị 1 tỷ 2 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh thửa 238 có giá trị 1 tỷ 2. Phía bị đơn cho rằng bị đơn nhận chuyển nhượng thửa đất với giá trị 500.000.000 đồng. Theo chứng thư thẩm định giá thời điểm thẩm định ngày 21/10/2022 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa 238 là 1.584.145.000 đồng và theo văn bản số 318/CV-VLANDHCM ngày 13/11/2023 của Công ty TNHH T7 thì không có dữ liệu để xác định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa 238 tại thời điểm chuyển nhượng tháng 2 năm 2021. Như vậy, các bên không có sự thống nhất về giá trị thực tế của thửa 238 tại thời điểm chuyển nhượng và cũng không có cơ sở khẳng định giá trị nhà và đất thửa 238 là bao nhiêu. Nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng thửa 238 có giá trị 30.000.000 đồng, phía bị đơn cho rằng bị đơn nhận chuyển nhượng nhà và đất có giá 500.000.000 đồng. Như vậy, cũng có thể thấy rằng giá ghi trong hợp đồng có sự chênh lệch so với giá thực tế. Tại khoản 2 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng

ghi: “*Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản; việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật*” thì các bên chưa có việc giao tiền trước khi ký hợp đồng và việc giao nhận sau này phải có chứng từ riêng về giao nhận tiền. Tòa án đã yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ đã giao nhận tiền nhưng bị đơn không cung cấp. Vì vậy, có đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyên nhượng là giả tạo về giá trị chuyên nhượng theo quy định tại Điều 122, 124 và Điều 407 Bộ luật dân sự.

[2.3.5] Từ nhận định tại mục [2.3.3] và [2.3.4], hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng nghĩa với việc không chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Tuy nhiên đối với yêu cầu của bị đơn thì Hội đồng xét xử không xem xét mà được nhận định tại mục [1.2] Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có thông báo đến các đương sự về quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường, để giải quyết trong cùng một vụ án, nhưng các đương sự không yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về yếu tố lỗi gây thiệt hại và trách nhiệm phải bồi thường khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi về thủ tục tố tụng và nội dung là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc: 7.000.000 đồng và thẩm định giá: 7.000.000 đồng. Tổng cộng là 14.000.000 đồng đã chi xong, nguyên đơn ông Nguyễn Đức H nộp tạm ứng 10.000.000 đồng và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 nộp tạm ứng 4.000.000 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ. Buộc bà H1 phải thanh toán lại cho ông H số tiền 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá.

[6] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147, Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đức H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức H số tiền 150.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000246 ngày 23/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

- Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 được sung vào công quỹ nhà nước.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 266,

Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 124, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 407, khoản 3 Điều 408 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.
Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức H

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 718, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2021 do Văn phòng C1 công chứng giữa ông Nguyễn Đức H với bà Nguyễn Thị Thanh H1 đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 19 tại xã T, thành phố Q là vô hiệu.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh H1 về việc buộc ông Nguyễn Đức H phải giao tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 19 tại xã T, thành phố Q và tài sản gắn liền với đất cho bà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng C1 công chứng ngày 03/02/2021

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc là 7.000.000 đồng và thẩm định giá là 7.000.000 đồng. Tổng cộng 14.000.000 đồng đã chi xong, nguyên đơn ông Nguyễn Đức H nộp tạm ứng 10.000.000 đồng và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 nộp tạm ứng 4.000.000 đồng. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá nên buộc bà H1 phải thanh toán lại cho ông H số tiền 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đức H không phải chịu án phí dân sự. Hoàn trả ông H số tiền 150.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000246 ngày 23/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

- Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001827 ngày 18/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi được sung vào công quỹ nhà nước.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7a, 7b 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 dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND Tp. Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS Tp. Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thanh Như