TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC LINH** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 70/2022/DS-ST
Ngày: 01-12-2022
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 ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông M Thuận.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Bình và ông Hồ Văn Sơn.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Sang – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Thanh Tốt – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 92/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2021 và thụ lý phản tố số 01/TB-TLVA ngày 02 tháng 7 năm 2021, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 215/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 127/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2022/QĐST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022, giữa các bên đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số nhà 08, đường số 08, tổ 8, thôn 2, xã Sn, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn (bị đơn có yêu cầu phản tố):

1/ Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1965;

2/ Ông M Văn L, sinh năm 1960;

Cùng nơi cư trú: Số nhà 16, đường số 18, tổ 5, thôn 1, xã Sn, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị D1, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số nhà 08, đường số 08, tổ 8, thôn 2, xã Sn, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

2/ Chị Nguyễn Thị Thúy L1, sinh năm 1991;

3/ Anh M Thanh D, sinh năm 1996;

4/ Anh Nguyễn Trường Kh, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã Sn, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa, có mặt nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thúy L1, M Thanh D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị D1 có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trường Kh vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn trình bày:

Xuất phát từ mối quan hệ quen biết với nhau. Vào năm 2012, vợ chồng ông L, bà M có nhu cầu chuyển nhượng một thửa đất tọa lạc tại thôn 1, xã Sn cho vợ chồng ông Th, diện tích đất chuyển nhượng là 300m2, có chiều ngang theo đường thôn là 06 m, chiều dài hết thửa đất là 50m, đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp nhà ông 2 Châu, phía bắc giáp nhà bà M, ông L, phía nam giáp đất ông Thạch, phía tây giáp đường thôn; số tiền hai bên thỏa thuận là 24.000.0000 đồng; để làm tin với nhau, hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất thổ cư nhưng chưa được công chứng hay chứng thực của chính quyền địa phương, hai bên đều ký vào giấy này, theo thỏa thuận thì vợ chồng ông Th đưa trước cho vợ chồng bà M, ông L số tiền 20.000.000đồng, số tiền còn lại 4.000.000đồng khi nào hoàn tất thủ tục sang tên thì ông Th sẽ giao đủ; sau đó, ông Th có đề nghị vợ chồng bà M làm thủ tục sang tên thì đến tháng 5/2013, bà M đề nghị vợ chồng ông Th đưa số tiền còn lại là 4.000.000đồng để bà M làm hồ sơ chuyển nhượng, lúc đó bà D1 có đưa cho bà M số tiền 4.000.000đồng, nhưng không làm giấy tờ gì; tuy nhiên, sau khi nhận số tiền 4.000.000đồng của vợ chồng ông Th thì bà M không thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất như thỏa thuận; đến năm 2020 thì vợ chồng ông Th gửi đơn đến xã Sn để hòa giải nhưng không thành; do đó ông Th làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Thị M, ông M Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2012, đối với diện tích 300m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã Sn, huyện Đức Linh.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, thì ông Th đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý buộc ông L, bà M phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của ông Th, bà D1 và phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Hoàng Thị M trình bày:

Bà M thừa nhận vào ngày 14/6/2012, vợ chồng bà M có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Th diện tích đất là 300m^2, có chiều ngang theo đường thôn là 06m, chiều dài hết thửa đất là 50m, đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp nhà ông 2 Châu, phía bắc giáp nhà bà M, ông L, phía nam giáp đất ông Thạch, phía tây giáp đường thôn; số tiền hai bên thỏa thuận là 24.000.0000đồng (tương đương 4.000.000 đồng/01 mét ngang đường thôn); trong giấy tờ có ghi đưa trước 20.000.000đồng, nhưng thực tế vợ chồng ông Th mới đưa cho vợ chồng tôi 8.000.000đồng, đồng nghĩa với việc vợ chồng ông Th mới chỉ

mua tương đương 2 mét ngang đất và vợ chồng bà M chưa giao đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th và vợ chồng bà M trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này cho đến nay; nếu vợ chồng ông Th có nhu cầu tách thửa thì vợ chồng bà M đề nghị vợ chồng ông Th phải trả đủ số tiền chuyển nhượng đối với 4 mét đất còn lại theo giá thị trường hiện nay; nếu ông Th không đồng ý thì vợ chồng bà M đề nghị Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2012 giữa vợ chồng bà M với vợ chồng ông Th, vợ chồng bà M sẽ trả lại bằng tiền đối với giá trị 2 mét đất theo giá thị trường hiện nay cho vợ chồng ông Th. Ông Th thừa nhận hiện tại diện tích đất mà hai bên giao dịch vào ngày 14/6/2012 do bà M và ông L quản lý, sử dụng. Việc mua bán đất không liên quan gì đến cháu Hoàng, đề nghị Tòa án xem xét không đưa cháu Hoàng vào tham gia tố tụng nữa.

- Quá trình giải quyết vụ án, ông M Văn L trình bày: Ông L thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị M. Ông L thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên M Văn L bên dưới nội dung "đưa trước 20.000.000đồng, còn lại 4.000.000đồng sau khi làm sổ đỏ đưa đủ" trong giấy viết tay lập ngày 14/6/2012 là của ông L. Tuy nhiên, ông L cho rằng thực tế ông và bà M chỉ nhận 8.000.000đồng tiền mặt, về chứng cứ chứng minh thì ông sẽ cung cấp sau. Việc mua bán đất chỉ liên quan giữa tôi, bà M với ông Th, bà D1, không có liên quan gì đến M Văn Hoàng.

- Quá Trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị D1 trình bày: Bà D1 Thống nhất với lời trình bày của ông Th. Đồng thời có ý kiến bổ sung: Nếu bà M và ông L cho rằng mới chỉ nhận số tiền 8.000.000đồng thì đề nghị ông bà cung cấp tài liệu để chứng minh; trong giấy sang nhượng đất lập ngày 14/6/2012 thì chính ông L ký xác nhận bên dưới đối với nội dung nhận số tiền đưa trước là 20.000.000đồng, do đó đây là chứng cứ đề nghị Tòa án xem xét.

- Quá Trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là M Thanh D, Nguyễn Thị Thúy L1, Nguyễn Trường Kh trình bày: Năm 2012, cha mẹ ông bà có hứa bán cho ông Th mảnh đất 6 mét ngang với giá 24 triệu (tức 4 triệu 1m ngang); ông Th có đưa cho cha mẹ ông bà số tiền 8 triệu năm 2012, còn 16 triệu nay ông Th đòi ông L, bà M làm sổ cho ông đưa thêm số tiền còn lại. Nay anh em ông bà không đồng ý với cách tính giải quyết của ông Th: Ông Th đưa 8 triệu cho cha mẹ các anh chị năm 2012 thì ông chỉ được hưởng giá trị 8 triệu theo thời giá năm 2012, còn lại 16 triệu chưa đưa thì gia đình anh chị tính theo giá đất hiện thời, chứ không có lý gì tiền ông chưa đưa đủ mà ông tính giá đất của gia đình anh chị theo thời giá năm 2012. Theo anh D, chị L1, anh Kh, ông Th đưa 8 triệu thì ông chỉ được 2m ngang còn lại 4m ông chưa trả tiền thì phải trả theo giá đất hiện thời hoặc ngược lại gia đình các anh chị trả lại ông Th 2m đất theo giá hiện thời để lấy lại đất.

- Quá trình giải quyết vụ án, ông M Văn Hoàng trình bày: Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông Th với ông L, bà M thì ông Hoàng không liên quan, chữa ký và chữa viết tên M Văn Hoàng trong giấy sang nhượng đất lập ngày 14/6/2012 có trong hồ sơ vụ án không phải là chữa viết và chữ ký của ông Hoàng;

do đó, ông Hoàng đề nghị Tòa án không đưa ông Hoàng vào tham gia tố tụng, ông Hoàng từ chối tham gia tố tụng.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà Hoàng Thị M, ông M Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2012, đối với diện tích 300m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã Sn, huyện Đức Linh. Không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2012 giữa vợ chồng bà M với vợ chồng ông Th, vợ chồng bà M sẽ trả lại bằng tiền đối với giá trị 2 mét đất theo giá thị trường hiện nay cho vợ chồng ông Th.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là M Thanh D, Nguyễn Thị Thúy L1 thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 14/6/2012 là giao dịch dân sự vô hiệu, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng tương đương với giá trị của 02 mét ngang đất theo mặt đường số 18, xã Sn; đồng thời đề nghị nghĩa vụ chịu án phí, chí phí tố tụng đối với các bên đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; nguyên đơn, bị đơn đều có nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại xã Sn, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận; mặt khác, quyền sử dụng đất liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng có tranh chấp tọa lạc tại thôn 1, xã Sn, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Do đó, căn cứ khoản 3 và khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

[2] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị D1, Nguyễn Trường Kh đã được triệu tập hợp L1 nhưng vắng mặt, riêng bà D1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; do đó, căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà D1, anh Kh.

[3] Về chứng cứ: Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp trong quá trình giải quyết vụ án và tài liệu, chứng cứ do Tòa án đã thu thập theo khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[4] Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ án như sau:

[4.1] Về diện tích đất có liên quan đến tranh chấp: Căn cứ mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh cung cấp ngày 06/5/2022 thì diện tích đất có liên quan đến tranh chấp có điểm tọa độ từ M5 đến M9, diện tích 228,7m^2, thuộc một phần của thửa đất số 97, tờ bản đồ số 91 (245 398-6-B), có chiều dài theo mặt đường số 18, xã Sn từ điểm M8 đến M9 là 6 mét.

Theo Công văn số 273 ngày 11/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh thì thửa đất số 97, tờ bản đồ số 91 (245 398-6-B) là hiện trạng của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 02, diện tích 1337m^2, cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790124, cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M.

[4.2] Về giá trị của quyền sử dụng đất tại thời điểm giải quyết vụ án:

Theo biên bản định giá tài sản lập ngày 22/10/2021 thì 6 mét ngang theo đường số 18, chiều dài hết thửa đất, có giá trị 360.000.000 đồng.

Theo biên bản định giá lại tài sản lập ngày 16/11/2022 thì 6 mét ngang theo đường số 18, chiều dài hết thửa đất, có giá trị 450.000.000 đồng.

[4.3] Về tính pháp lý của giao dịch dân sự:

Về hình thức: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 14/6/2012, giữa nguyên đơn và bị đơn đã lập giấy sang nhượng đất thổ cư (đối với một phần của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 02, diện tích 1337m^2, cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790124, cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M), đây là sự kiện pháp lý đã được các đương sự thừa nhận nên thuộc trường hợp các tình tiết không phải chứng minh được quy định Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 14/6/2012 nêu trên chưa được công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm về hình thức của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 129, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

[4.4] Về nội dung của giao dịch dân sự:

Theo nôi dung của giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 14/6/2012 thì các bên tham gia trong giao dịch gồm: Bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị M, ông M Văn L, ông M Văn Hoàng và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Th và bà Phạm Thị D1. Đối tượng chuyển nhượng là "*diện tích đất 300m^2, ngang 6 mét, dài 50 mét, đông giáp 2 Châu, tây giáp đường, nam giáp Thạch, bắc giáp nhà tôi*"

Tuy nhiên, theo lời khai của ông M Văn Hoàng và lời khai của các bên tham gia ký kết trong giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 14/6/2012 thì ông M Văn Hoàng không có liên quan, không ký vào giấy sang nhuộng đất thổ cư lập ngày 14/6/2012, chữ ký và chữ viết tên M Văn Hoàng là do ông M Văn L trực tiếp ký vào.

Tại Công văn số 1459/UBND-NC ngày 22/7/2022, Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh phúc đáp Th tin phối hợp giải quyết vụ án dân sự, có thể hiện nội dung như sau: "*Thửa đất 16, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.337m^2 cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790124 đứng tên hộ bà Hoàng Thị M được UBND huyện Đức Linh cấp tại Quyết định số 79/2001/QD0-UBĐL ngày 28/12/2002 về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ bà Hoàng Thị M*"; theo văn bản cung cấp Th tin của Công an huyện thì tại thời điểm năm 2006 thì trong hộ bà Hoàng Thị M có các nhân khẩu sau: Hoàng Thị M, sinh năm 1965; Nguyễn Thị Thúy L1, sinh ngày 16/10/1991; M Thanh D, sinh ngày 18/11/1996; Nguyễn Trường Kh, sinh ngày 07/12/1988.

Như vậy, tại thời điểm xác lập giấy sang nhượng đất thổ cư, diện tích đất liên quan đến giao dịch không thuộc trường hợp sở hữu chung của ông L và bà M; cho nên ông M Văn L không có quyền định đoạt đối với diện tích đất có liên quan đến giao dịch và bà M phải biết ông L không có quyền đối với diện tích đất có liên quan đến giao dịch; cho nên, việc ông L thỏa thuận giao kết chuyển nhượng QSD đất không thuộc quyền sử dụng của ông L và giả mạo chữ ký của ông M Văn Hoàng là trái với pháp luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 2005. Sau khi ký kết giao dịch thì bên nhận chuyển nhượng chưa tiếp nhận và quản lý sử dụng đất nhận chuyển nhượng theo hướng dẫn tại điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Mặt khác, việc bà M chuyển nhượng đất mà chưa có ý kiến đồng ý hoặc văn bản ủy quyền của các thành biên trong hộ gia đình là vi phạm Điều 113 Luật đất đai 2003 và Điều 111 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Theo nội dung của giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 14/6/2012, có thể khẳng định thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và nguyên đơn thanh toán đủ tiền cho bị đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức của giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 14/6/2012 nêu trên vi phạm về hình thức và nội dung của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (tương ứng với khoản 2 Điều 689 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm

2005; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003), nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án.

Như đã phân tích ở trên, có thể khẳng định giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 14/6/2012 là vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức, vi phạm nội dung được quy định tại Điều 689 và 698 của Bộ luật dân sự năm 2005, vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 109, 128 và 134, 223 của Bộ luật dân sự năm 2005; vi phạm Điều 106 (đối với ông L), Điều 113 của Luật đất đai 2003 và Điều 111 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và vi phạm các điều kiện khác được hướng dẫn tại mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ để chấp nhận, bị đơn phản tố yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 14/6/2012 vô hiệu là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4.5] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

"Điều 137. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"

Theo quy định được viện dẫn nêu trên thì ông Th phải khôi phục tình trạng ban đầu, giao trả lại đất cho bà M, ông L và ngược lại bà M, ông L phải trả lại tiền cho ông Th; tuy nhiên, như phân tích ở mục [4.4] thì từ thời điểm các bên ký kết giao dịch sang nhượng đất cho đến nay, quyền sử dụng đất có liên quan đến giao dịch vẫn đang do bà M quản lý, sử dụng; mặt khác ông L cũng không có quyền đối với quyền sử dụng đất liên quan đến giao dịch lập ngày 14/6/2012; do đó, không có cơ sở để buộc ông Th phải khôi phục tình trạng ban đầu, giao trả lại đất cho bà M, ông L; tuy nhiên, đối với số tiền mà bà M, ông L đã nhận của ông Th thì cần buộc bà M, ông L phải trả lại cho ông Th; quá trình giải quyết vụ án, ông Th cho rằng đã giao cho bên chuyển nhượng đất số tiền 20.000.000đồng, bà M và ông L chỉ thừa nhận ông Th, bà D1 mới chỉ thanh toán số tiền 8.000.000đồng, còn lại 16.000.000 đồng thì chưa thanh toán đủ; tuy nhiên, tại các biên bản lấy lời khai cũng như tại phiên tòa, ông L đều thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên M Văn L bên dưới nội dung "*đưa trước 20.000.000đồng, còn lại 4.000.000đồng sau khi làm sổ đỏ chồng đủ*" trong giấy viết tay lập ngày 14/6/2012 là do ông L tự viết và ký tên; cả bà M và ông L đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh mới nhận số tiền 8.000.000đồng từ ông Th; do đó, lời trình bày của ông L, bà M về số tiền đã nhận là không có căn cứ pháp lý để Hội đồng xét xử chấp nhận và buộc ông L và bà M phải có trách nhiệm trả lại cho bên nhận chuyển nhượng số tiền 20.000.000đồng là hoàn toàn phù hợp; tuy nhiên cần phân chia trách nhiệm cụ thể như sau: Bà M là người có quyền chuyển nhượng đối với đất thuộc quyền sử dụng

của bà, bà và ông L đều khai nhận 8.000.000 đồng; do đó bà và ông L có trách nhiệm hoàn trả 8.000.000 đồng cho bên nhận chuyển nhượng. Đối với số tiền 12.000.000 đồng còn lại thì như đã phân tích ở mục [4.4] nêu trên, ông L không có quyền chuyển nhượng đối với quyền sử dung đất này và bà M không thừa nhận đã nhận số tiền này; do đó, ông L phải chịu trách nhiệm trả lại số tiền 12.000.000đồng này cho bên nhận chuyển nhượng.

Theo xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Sn thì ông L và bà M chung sống như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn; do đó, quan hệ hôn nhân giữa ông L và bà M không được pháp luật công nhận và giữa ông L, bà M không phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa vợ và chồng, trách nhiệm hoàn trả của ông L và bà M đối với số tiền 8.000.000đồng được chia phần cụ thể như sau: Ông L trả 4.000.000đồng, bà M trả 4.000.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền mà bà M phải hoàn trả là 4.000.000 đồng, ông L phải hoàn trả là 16.000.000 đồng.

[4.6] Về bồi thường thiệt hại: Việc xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình". Cụ thể:

Về xác định lỗi: Tại thời điểm giao kết giao dịch sang nhượng đất thổ cư, ông M Văn L không có quyền đối với diện tích đất có liên quan đến giao dịch và bà M biết ông L không có quyền đối với diện tích đất có liên quan đến giao dịch; cho nên, việc ông L thỏa thuận giao kết chuyển nhượng QSD đất không thuộc quyền sử dụng của ông L, cũng như việc bà M bán đất mà không có sự đồng ý của những người có chung quyền sử dụng đất với bà M là trái với pháp luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 2015. Sau khi ký kết giao dịch thì bên nhận chuyển nhượng chưa tiếp nhận và quản lý sử dụng đất nhận chuyển nhượng theo hướng dẫn tại điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và ông Th chưa giao đủ số tiền còn lại cho bà M, nguyên nhân là do bên chuyển nhượng đất là bà M chưa bàn giao đất và chưa thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên cho người nhận chuyển nhượng; do đó, lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu hoàn toàn thuộc về phía bị đơn.

Về mức thiệt hại: Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa ngày 31/10/2022, bên bị đơn có yêu cầu định giá lại; vào ngày 16/11/2022, Tòa án đã thực hiện thủ tục định giá lại tài sản; do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá lập ngày 16/11/2022 để xác định mức chênh L1ch về thiệt hại.

Theo biên bản định giá tài sản lập ngày 16/11/2022 thì 6 mét đất có chiều ngang theo đường số 18, chiều dài hết thửa đất, có giá trị 450.000.000 đồng (tương đương 75 triệu/mét).

Theo nhận định nêu trên thì giá trị tại thời điểm giao dịch là 20.000.000 đồng tương đường 05 mét đất chiều ngang theo mặt đường số 18, xã Sn; như vậy, 5 mét x 75 triệu/mét = 375.000.000 đồng trừ đi số tiền 20.000.000 đồng (số tiền mà ông

L và bà M có nghĩa vụ hoàn trả như đã nhận định nêu trên), còn lại số tiền 355.000.000 đồng được xác định là phần thiệt hại thực tế phát sinh, cần buộc bà M và ông L phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng.

Tương tự như phân tích tại mục [4.5] thì trách nhiệm bồi thường của bà M và ông L được chia phần như sau:

Đối với ông L có trách nhiệm tương đương 80% giá trị giao dịch; như vậy, nghĩa vụ bồi thường của ông L được xác định là 80% x 355.000.000đồng = 284.000.000đồng.

Đối với Bà M có trách nhiệm tương đương 20% giá trị giao dịch; như vậy, nghĩa vụ bồi thường của bà M được xác định là 20% x 355.000.000đồng = 71.000.000đồng.

[4.7] Xác định quyền sở hữu đối với tài sản được hoàn trả và bồi thường: Tại Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình quy định:

"*1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, trừ trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này; 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*".

Tại thời điểm xác lập giao dịch, ông Th và bà D1 là vợ chồng hợp pháp; số tiền nhận chuyển nhượng đất được ông Th xác nhận là tài sản chung của vợ chồng; do đó, ông Th và bà D1 có quyền sở hữu chung đối với số tiền mà ông L, bà M hoàn trả cũng như bồi thường thiệt hại.

[4.8] Về nghĩa vụ chậm trả: Cần buộc bị đơn chịu trách nhiệm chậm trả theo như hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[4] Về chi phí tố tụng

[4.1] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Tại phiên tòa, ông Th đồng ý chịu chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản vào ngày 22/10/2021; bà M đồng ý chịu chi phí định giá tài sản vào ngày 16/11/2022.

[4.2] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí DSST, tuy nhiên ông Th thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí cho ông Th; đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu được chấp nhận, nên bị đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu này; buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền có nghĩa vụ hoàn trả và tiền bồi thường thiệt hại theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 và khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 92; Điều 93; Điều 95; khoản 1 Điều 147; Điều 227, Điều 262; Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 109, 128, 134, 223, Điều 689 và 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 113 Luật đất đai 2003; Điều 111 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Điều 11, 27, 28, 32, 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; Nghị quyết 03/2006/NQ-HĐTP ngày 08/7/2006 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L1 phí Tòa án. Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Th về việc "yêu cầu bà Hoàng Thị M, ông M Văn L và ông M Văn Hoàng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2012".

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 14/6/2012 giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Phạm Thị D1 với ông M Văn L, bà Hoàng Thị M, ông M Văn Hoàng là giao dịch dân sự vô hiệu.

3/ Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Buộc Ông M Văn L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Th, bà Phạm Thị D1 số tiền 16.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 284.000.000 đồng. Tổng cộng: 300.000.000 đồng.

Buộc bà Hoàng Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Th, bà Phạm Thị D1 số tiền 4.000.000đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 71.000.000đồng. Tổng cộng: 75.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Hộ bà Hoàng Thị M được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 228,7m^2 đất có điểm tọa độ từ M5 đến M9, thuộc một phần của thửa đất số 97, tờ bản đồ số 91 (245 398-6-B), có chiều dài theo mặt đường số 18, xã Sn từ điểm M8 đến M9 = 6 mét, thể hiện tại Mảnh chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất Đức

Linh cung cấp ngày 06/5/2022 (là hiện trạng của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.337m^2, cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 790124, cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M.)

Có mảnh chỉnh lý ban hành kèm theo bản án này.

4/ Về chi phí tố tụng:

4.1/ Về chi phí định giá tài sản và đo đạc:

Buộc ông Nguyễn Văn Th phải nộp số tiền 1.800.000 đồng chi phí định giá tài sản và nộp số tiền 1.572.000 đồng chi phí đo đạc. Ông Th đã nộp đủ số tiền trên theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 09/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và danh sách chi tiền lập ngày 22/10/2021.

Buộc bà Hoàng Thị M phải nộp số tiền 2.400.000 đồng chi phí định giá tài sản. Bà M đã nộp đủ số tiền trên theo danh sách chi tiền lập ngày 16/11/2022.

4.2/ Về án phí:

- Miễn tòan bộ tiền án phí DSST cho ông Nguyễn Văn Th.

- Buộc bà Hoàng Thị M phải nộp số tiền 3.750.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông M Văn L phải nộp số tiền 15.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí do bà M và ông L đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo biên lai thu tiền số: 0005437 ngày 02/7/2021. Buộc bà Hoàng Thị M tiếp tục nộp số tiền 3.600.000đồng án phí DSST, ông M Văn L tiếp tục nộp số tiền 14.850.000đồng án phí DSST.

Án phí nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

5/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để Tòa án cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

6/ 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Linh;
- Chi cục THADS huyện Đức Linh;
- Lưu hồ sơ vụ án, tập án văn;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

M Thuận