TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án: **47**/2018/DS - ST.
Ngày: 24/10/2018.
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH TỈNH BÌNH THUẬN

TMnh phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Bá Hóa.

2. Ông Nguyễn Văn TMnh.

Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Văn Khánh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà: Bà Đinh Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2018 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2017/TLST-DS, ngày 20 tháng 02 năm 2017. Về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng"*. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2018/QĐST – DS, ngày 12/10/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1957; trú tại: Thôn 4 – Xã B – huyện T – Bình Thuận: Có mặt.

Bị đơn:

- Ông Phạm Minh H, sinh năm 1958; trú tại: Thôn 4 – Xã B – Huyện T – Bình Thuận: Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị V, sinh năm 1960: Có mặt.

- Anh Phạm Đức C, sinh năm 1983: Có mặt.

- Chị Hồ Thị Hồng Tr, sinh năm 1986: Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Đức Th, sinh năm 1987: Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1992: Vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn 4, Xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1981; trú tại: Thôn 3, xã Đ, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận: Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Trong đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày như sau:

Vào cuối năm 1996, bà Nguyễn Thị S cho ông Phạm Minh H thuê diện tích 2.000m^2 thuộc thửa số 256, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền S dụng đất số A627458 , ngày 23/3/1996 với thời hạn thuê là 20 năm. Các bên thỏa thuận đến năm 2017 là hết thời hạn thuê đất với số tiền là 300.000đ/20 năm. Khi thuê đất các bên có nhờ ông Lương Ngọc B viết giấy tờ thể hiện việc thuê đất với nhau. Giấy thuê ruộng này do ông Phạm Minh H cất giữ. Hiện nay, thời hạn thuê đối với diện tích đất này đã hết nên bà Nguyễn Thị S khởi kiện yêu cầu ông Phạm Minh H có trách nhiệm trả lại diện tích đất này.

Mặc dù, trong giấy chứng nhận quyền S dụng đất thể hiện thửa đất có diện tích là 2.000m^2. Thế nhưng, trong thời gian S dụng, ông Phạm Minh H có khai hoang mở rộng thêm diện tích. Theo kết quả đo đạc, ngày 02/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh xác định diện tích thực tế của thửa đất là 2.220,5m^2. Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại diện tích thực tế S dụng là 2.220,5m^2. Bà S đồng ý hỗ trợ cho ông H tiền công khai hoang đối với diện tích tăng thêm 220,5m^2 là 5.000.000đ.

[2] Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay, bị đơn ông Phạm Minh H trình bày:

Vào năm 1997 vợ chồng ông Phạm Minh H có nhận sang nhượng từ bà Nguyễn Thị S diện tích 2.000m^2 đất ruộng ở khu vực Đồng Lớn tại xã Xã B với giá là 1,5 chỉ vàng 24K. Thời điểm này, ông H nhờ ông Lương Ngọc B viết giùm giấy sang nhượng. Giấy sang nhượng này do ông H cất giữ. Do thời gian đã lâu, giấy sang nhượng này đã bị mối ăn nên ông H không thể cung cấp cho Tòa án để xem xét giải quyết. Do các bên thỏa thuận thời hạn sang nhượng là vĩnh viễn. Ông H tin tưởng nên không liên hệ bà S để làm thủ tục sang nhượng quyền S dụng đất theo quy định. Hiện nay, bà S khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại diện tích đất này thì ông H không đồng ý.

Ông Phạm Minh H cho rằng: Diện tích 2.000m^2 đất này ông Phạm Minh H đã nhận sang nhượng từ bà Nguyễn Thị S nên ông H được quyền S dụng. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất đối với thửa số 256, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền S dụng đất số A 627458, ngày 23/3/1996 với diện tích là 2.220,5m^2.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông Phạm Minh H. Bà V không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S. Bà V yêu cầu bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất đối với diện tích 2.220,5m^2 cho vợ chồng ông H, bà V.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị M trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị S và ông Phạm Minh H; chị M xác định đây là tài sản của bà Nguyễn Thị S. Mặc dù, tại thời điểm cấp đất chị M có tMnh viên trong hộ gia đình. Nhưng trong thời gian qua, chị M không có công sức đóng góp gì vào diện tích đất này nên chị M không liên quan đến. Do đó, chị M đề nghị ông H, bà V phải trả lại diện tích 2.220,5m^2 cho bà Nguyễn Thị S. Chị M không có yêu cầu gì khác.

[5] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đức Th, Nguyễn Văn Thảo: Hiện đang bị di chứng chất độc màu da cam nên không có khả năng nhận thức được hành vi của mình. Cho nên, Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai theo quy định. Chị Nguyễn Thị M đồng ý làm người đại diện cho anh Th, anh Thảo. Chị M xác định diện tích đất tranh chấp này không liên quan gì đến anh Th, anh Thảo. Đây là tài sản của bà Nguyễn Thị S nên anh Th, anh Thảo không liên quan gì.

[6]. Những chứng cứ khác đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- Nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị S cung cấp: 01 biên bản hòa giải ngày 13/01/2017; 01 bản sao sổ hộ khẩu; 01 bản sao giấy chứng minh nhân dân; 01 bản sao giấy chứng nhận quyền S dụng đất số A627158, ngày 23/3/1996.

- Bị đơn - Ông Phạm Minh H không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

- Tòa án tiến Mnh lấy lời khai các đương sự, người làm chứng trong vụ án; xác minh những vấn đề liên quan trong vụ án. Tiến hành xem xét thẩm định tại chổ; định giá tài sản; yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiến hành đo đạc, xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp.

[7] Các vấn đề đương sự không thống nhất.

- Bà Nguyễn Thị S cho rằng: Vào cuối năm 1996 bà S cho ông Phạm Minh H thuê diện tích 2.000m^2 đất với số tiền là 300.000đ/20 năm. Đến nay, thời hạn thuê đất đã hết nên bà S khởi kiện yêu cầu ông H, bà V phải trả lại diện tích này.

- Ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V: Không thống nhất với phần trình bày của bà S mà cho rằng: Vào năm 1997 bà Nguyễn Thị S sang nhượng cho ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V diện tích 2.000m^2 đất ruộng với thời hạn vĩnh viễn, trị giá là 1,5 chỉ vàng 24K. Ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V không đồng ý trả lại phần diện tích đất này mà đề nghị bà Nguyễn Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký, Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp Mnh pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị xem xét áp dụng:

- Khoản 2, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 157, 203, 227 BLTTDS năm 2015.

- Các Điều 131, 133, 139, 146, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc buộc gia đình ông Phạm Minh H phải trả lại diện tích 2.220,5m^2.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Minh H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất vào năm 1997 giữa ông Phạm Minh H và bà Nguyễn Thị S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất được xác lập vào năm 1997 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Phạm Minh H là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V, anh Phạm Đức C, chị Hồ Thị H Tr phải trả cho bà Nguyễn Thị S 2.220,5m^2 đất ruộng tại khu vực Đồng Lớn, xã Xã B thuộc thửa 126, tờ bản đồ số 134 cho gia đình bà Nguyễn Thị S.

Buộc bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho ông Phạm Minh H số tiền đã nhận và bồi thường 50% giá trị thiệt hại cho ông Phạm Minh H.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị S về việc bà S hỗ trợ cho ông Phạm Minh H 5.000.000đ tiền khai phá mở rộng đất.

Buộc ông Phạm Minh H phải trả lại chi phí tố tụng cho bà Nguyễn Thị S.

Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí cho bà Nguyễn Thị S, ông Phạm Minh H.

- Trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn – Bà Nguyễn S khởi kiện yêu cầu ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V phải trả lại diện tích 2.220,5m^2. Ông Phạm Minh H không đồng ý mà làm đơn yêu cầu phản tố buộc bà Nguyễn Thị S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất đối với diện tích 2.220,5m^2. Nếu bà Nguyễn Thị S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông Phạm Minh H đề nghị hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bà Nguyễn Thị S phải bồi thường thiệt hại theo quy định. Do đó, Hội

đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS.

[2] Xét yêu cầu của ông Phạm Minh H về việc buộc bà Nguyễn Thị S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đối với diện tích 2.220,5m^2.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị S cho rằng: Vào cuối năm 1996 cho ông Phạm Minh H thuê diện tích 2.000m^2 đất ruộng với thời hạn là 20 năm với số tiền là 300.000đ/20 năm. Thế nhưng, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Thị S không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh ông Phạm Minh H thuê diện tích đất này. Trong khi đó, ông Phạm Minh H không chấp nhận lời khai của bà Nguyễn Thị S, mà xác định diện tích 2.000m^2 đất ruộng này ông H nhận sang nhượng từ bà S với thời hạn vĩnh viễn trị giá là 1,5 chỉ vàng 24K, nhưng ông H cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh nhận sang nhượng từ bà S diện tích đất này.

Tại phiên tòa, người làm chứng Lương Ngọc B trình bày: Vào năm nào không xác định được, ông Phạm Minh H, bà Nguyễn Thị S có nhờ ông Lương Ngọc Bân viết giùm giấy mua bán ruộng thể hiện thỏa thuận giữa các bên. Thế nhưng, do thời hạn đã lâu nên ông Lương Ngọc Bân không xác định được nội dung cụ thể trong giấy mua bán cũng như không xác định được số tiền và thời hạn các bên thỏa thuận như thế nào. Ông Lương Ngọc Bân xác định ông Phạm Minh H và bà Nguyễn Thị S thỏa thuận mua bán diện tích đất này, chứ không phải là thuê đất như lời khai của bà Nguyễn Thị S.

Căn cứ vào lời khai của ông Lương Ngọc B và các tài liệu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ xác định vào thời điểm năm 1997 giữa ông Phạm Minh H và bà Nguyễn Thị S có thỏa thuận sang nhượng diện tích 2.000m^2 đất ruộng thuộc thửa số 256, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền S dụng đất số A627458, ngày 23/3/1996 là phù hợp.

Do có căn cứ xác định giữa bà Nguyễn Thị S và ông Phạm Minh H thỏa thuận sang nhượng diện tích đất 2000m^2. Cho nên, có căn cứ xác định số tiền sang nhượng diện tích 2.000m^2 đất ruộng này là 1,5 chỉ vàng 24K.

Do tại thời điểm nhận sang nhượng, các bên căn cứ vào giấy chứng nhận quyền S dụng đất xác định phần diện tích đất ruộng sang nhượng là 2.000m^2. Trong quá trình S dụng, gia đình ông Phạm Minh H có tiến hành khai hoang mở rộng thêm diện tích. Căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 02/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh xác định thửa đất các bên đang tranh chấp có diện tích là 2.220,5m^2. Ông Phạm Minh H, bà Nguyễn Thị S thống nhất diện tích tranh chấp giữa các bên là 2.220,5m^2.

Xét thấy: Việc sang nhượng diện tích 2.220,5m^2 đất giữa ông Phạm Minh H và bà Nguyễn Thị S chỉ thể hiện bằng giấy viết tay sang nhượng đất ruộng với nhau. Các bên chưa tiến hành làm thủ tục sang nhượng theo quy định. Ông Phạm Minh H làm đơn phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất đối với diện tích 2.220,5m^2 (tại thời

điểm sang nhượng là 2.000m^2) nên trong giai đoạn giải quyết vụ án Tòa án đã ban Mnh quyết định buộc thực hiện quy định về hình thức của giao dịch dân sự số 03/2018/QĐST - DS, ngày 06/9/2018 buộc bà Nguyễn Thị S và ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang nhượng. Thế nhưng, do bà Nguyễn Thị S không đồng ý tiếp tục thực hiện nên các bên chưa thực hiện hợp đồng này theo quy định.

Do việc sang nhượng quyền S dụng đất đối với diện tích 2.000m^2 chỉ viết giấy tay với nhau, không có công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại Điều 707 BLDS năm 1995. Hiện nay, bà S không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất ruộng này cho ông Phạm Minh H. Cho nên, yêu cầu của ông Phạm Minh H về việc buộc bà Nguyễn Thị S phải tiếp tục làm thủ tục sang tên chuyển quyền S dụng đất đối với diện tích 2.220,5m^2 (theo giấy sang nhượng là 2.000m^2) thuộc thửa số 256, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền S dụng đất số A 627458, ngày 23/3/1996 là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần bác yêu cầu khởi kiện này của ông Phạm Minh H là phù hợp.

Tại phiên tòa, ông Phạm Minh H trình bày: Trường hợp, bà S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này thì ông H đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch này là vô hiệu và đề nghị bà S phải bồi thường thiệt hại theo quy định.

Như vậy, đối với diện tích 2.220,5m^2 các bên thực hiện việc sang nhượng không tuân thủ đúng quy định về nội dung và hình thức của của hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất quy định tại các Điều 133, 707, 708 BLDS năm 1995 nên không đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 131 BLDS năm 1995. Căn cứ vào các quy định các Điều 136, 139 BLDS năm 1995. Hội đồng xét xử, xét thấy: Cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất giữa ông Phạm Minh H và bà Nguyễn Thị S vào năm 1997 là giao dịch dân sự vô hiệu là phù hợp.

Mặc dù, hiện nay trên thực tế phần diện tích đất này do anh Phạm Đức C và chị Hồ Thị H Tr trực tiếp S dụng. Thế nhưng, căn cứ vào các biên bản lời khai có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, anh Phạm Đức C xác định: Nếu có căn cứ trả lại diện tích đất 2.220,5m^2 cho bà Nguyễn Thị S thì anh C, chị Tr sẽ giao trả phần đất này cho bà S và những vấn đề liên quan đến vụ án này do ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V trực tiếp giải quyết với bà Nguyễn Thị S.

Căn cứ vào công văn số: 1515/UBND - NC, ngày 04/9/2018 của UBND huyện Tánh Linh xác định diện tích 2.000m^2 đất thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền S dụng đất số A 627458, ngày 23/3/1996 được cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị S. Tại thời điểm cấp đất, hộ gia đình bà S gồm có các tMnh viên: Bà Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Đức Th. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập những tài liệu chứng cứ và chứng minh anh Nguyễn Đức Th (là con ruột bà S) bị di chứng chất độc màu da cam nên tinh thần không được ổn định và hiện nay đang được hưởng trợ cấp xã hội. Chị Nguyễn Thị M đồng ý làm người đại diện cho anh Nguyễn Đức Th. Tại phiên tòa, chị M xác định phần đất này là tài sản của bà S. Chị M, anh Th không liên quan gì cho nên bà S là người quyết định tất cả những vấn đề liên quan trong vụ án này.

Do đó, khi giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại Điều 146 BLDS năm 1995 thì cần buộc ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V cùng anh Phạm Đức C, chị Hồ Thị Hồng Tr phải trả lại cho bà Nguyễn Thị S diện tích đất đã nhận sang nhượng là 2.220,5m^2 thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền S dụng đất số A 627458, ngày 23/3/1996.

Cần buộc bà Nguyễn Thị S phải trả lại số tiền đã nhận cho vợ chồng ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V là 1,5 chỉ vàng 24K. Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 24/10/2018 xác định trị giá 1,5 chỉ vàng 24K là 5.250.000đ.

Xét về mức độ lỗi của các bên, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào năm 1997 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V thỏa thuận sang nhượng diện tích 2.000m^2 (theo kết quả đo đạc ngày 02/5/2018 thể hiện diện tích 2.220,5 m^2) chỉ thỏa thuận viết giấy tay với nhau, không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất theo quy định. Vợ chồng ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V đã giao đủ số tiền cho bà Nguyễn Thị S.

Sau khi Tòa án ban hành Quyết định buộc thực hiện quy định về hình thức của giao dịch dân sự thì ông H đã liên hệ yêu cầu bà S để thực hiện hợp đồng này theo quy định, nhưng bà S vẫn không đồng ý tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng này. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định mức độ lỗi của bà S tương ứng với tỷ lệ 60% thiệt hại phát sinh; còn mức độ lỗi của vợ chồng ông H, bà V tương ứng với tỷ lệ 40% thiệt hại phát sinh từ giao dịch này là phù hợp.

Thiệt hại phát sinh được xác định là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền S dụng đất mà bà S đã nhận là 5.250.000đ và giá trị quyền S dụng theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay. Căn cứ vào biên bản làm việc ngày 23/5/2018 và tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đã thống nhất giá trị diện tích đất 2.220,5m^2 trị giá là 111.025.000đ.

Như vậy, khoản tiền chênh lệch được xác định là (111.025.000đ - 5.250.000đ) = 105.775.000đ. Do đó, cần buộc bà Nguyễn Thị S phải chịu khoản thiệt hại phát sinh là (60% x 105.775.000đ) = 63.465.000đ và vợ cH ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V liên đới chịu khoản thiệt hại phát sinh (40% x 105.775.000đ) = 42.310.000đ.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Cần buộc bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V tổng số tiền là 68.715.000đ (trong đó gồm: 5.250.000đ tiền đã nhận vào thời điểm sang nhượng và 63.465.000đ khoản thiệt phát sinh). Đồng thời, cần buộc vợ chồng ông H, bà V và anh C, chị Tr phải trả lại cho bà S diện tích đất ruộng 2.220,5m^2 tại khu vực Lò gạch, xã Xã B, huyện Tánh Linh thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền S dụng đất số A 627458, ngày 23/3/1996 là phù hợp.

[3]Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc buộc vợ cH ông Phạm Minh H phải trả lại diện tích 2.220,5m^2.

Do hợp đồng sang nhượng quyền S dụng đất đối với diện tích 2.000m^2 giữa ông Phạm Minh H và bà Nguyễn Thị S thực hiện vào năm 1997 là giao dịch dân sự vộ hiệu. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc buộc ông Phạm

Minh H, bà Nguyễn Thị S trả lại diện tích 2.220,5m^2 (căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 02/5/2018) là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền S dụng đất và thời điểm thỏa thuận sang nhượng thì ông Phạm Minh H và bà Nguyễn Thị S chỉ thỏa thuận sang nhượng diện tích 2.000m^2. Thế nhưng, diện tích thực tế hiện nay đang S dụng là 2.220,5m^2. Bà Nguyễn Thị S xác định diện tích 220,5m^2 tăng thêm này là do trong quá trình S dụng gia đình ông Phạm Minh H có khai hoang, mở rộng thêm diện tích thửa đất này. Cho nên, bà S đồng ý hỗ trợ cho ông H tiền công khai hoang đối với diện tích 220,5m^2 với số tiền 5.000.000đ. Tại phiên tòa, ông Phạm Minh H đồng ý theo yêu cầu của bà S về việc hỗ trợ tiền công khai phá. Do đó, cần ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị S và ông Phạm Minh H là phù hợp.

Về chi phí thẩm định tại chổ, chi phí đo đạc:

Về chi phí thẩm định tài chỗ: Trong giai đoạn giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị S nộp tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ; chi phí đo đạc là: 2.211.000đ.

Căn cứ vào mức độ lỗi của các bên, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc mỗi bên phải chịu số tiền thẩm định tại chổ, chi phí đo đạc theo mức độ lỗi. Do đó, bà Nguyễn Thị S phải chịu 60%, ông Phạm Minh H và bà Phạm Thị V phải chịu 40% chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc là phù hợp.

Về án phí: Yêu cầu của ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V về việc buộc bà Nguyễn Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất đối với diện tích 2.220,5m^2 không được chấp nhận nên ông H, bà V phải đóng tiền án phí DS/ST theo quy định.

Bà Nguyễn Thị S phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V số 68.715.000đ liên quan đến giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên bà S phải chịu án phí dân sự theo quy định.

Tuy nhiên, do bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1957; ông Phạm Minh H, sinh năm 1958 theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì bà S, ông H là người cao tuổi. Căn cứ vào quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 thì bà S, ông H thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí nên bà S, ông H không phải nộp án phí DS/ST theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; khoản 1 điều 35, các điều 147, 227, 228, 157, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Các điều 131, 133, 136, 139, 146, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995

- Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc buộc ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V trả lại diện tích 2.220,5m^2 thửa đất số 256, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền S dụng đất số A 627458, ngày 23/3/1996 được cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị S

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị S hợp đồng chuyển nhượng quyền S dụng đất đối với diện tích 2.220,5m^2 thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền S dụng đất số A 627458, ngày 23/3/1996 (theo giấy chứng nhận quyền S dụng đất thể hiện diện tích là 2.000m^2).

Bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền S dụng đất đối với diện tích đất biến động tăng thêm là 220,5m^2.

+ Tuyên bố giao dịch dân sự về việc sang nhượng quyền S dụng đất đối với diện tích 2.220,5m^2 (thời điểm thỏa thuận sang nhượng là 2.000m^2) giữa bà Nguyễn Thị S và ông Phạm Minh H vào năm 1997 là giao dịch dân sự vô hiệu.

+ Buộc vợ chồng ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V cùng anh Phạm Đức C, chị Hồ Thị Hồng Tr phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị S diện tích 2.220,5m^2 đất toạ lạc tại thôn 3 - Xã B – Tánh Linh thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền S dụng đất số A 627458, ngày 23/3/1996 được cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị S *(kèm theo mảnh chỉnh lý trích lục bản đồ địa chính số: 19/2018).*

+ Buộc bà Nguyễn Thị S phải trả cho vợ chồng ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V số tiền là 68.715.000đ (trong đó gồm: 5.250.000đ tiền đã nhận vào thời điểm sang nhượng và 63.465.000đ khoản thiệt phát sinh)

Ghi nhận sự tự nguyện giữa bà Nguyễn Thị S và ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V như sau:

Bà Nguyễn Thị S hỗ trợ cho ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V số tiền công khai hoang đối với diện tích 220,5m^2 là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Ông Phạm Minh H, bà Phạm Thị V hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị S số 400.000đ chi phí thẩm định tại chỗ và 884.400đ tiền chi phí đo đạc.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và người được thi Mnh án có đơn yêu cầu thi Mnh án, nếu người phải thi Mnh án chậm trả số tiền nêu trên thì Mng tháng người phải thi Mnh án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi như sau:

+ Trường hợp các bên có thỏa thuận thì mức lãi suất không được vượt quá 20%/năm.

+ Trường hợp các bên không có thỏa thuận thì mức lãi suất là 10%/năm.

- Về án phí DS/ST*:*

- Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị S, ông Phạm Minh H.

- Bà Phạm Thị V phải nộp số tiền 150.000đ án phí DS/ST, sung công quỹ NM nước.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số N 0011756, ngày 20/2/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh.

Án xử sơ thẩm công khai; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 24/10/2018. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được 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, quyết định được thi Mnh theo quy định tại Điều 2 Luật Thi Mnh án Dân sự thì người được thi Mnh án dân sự, người phải thi Mnh án Dân sự có quyền thỏa thuận thi Mnh án, quyền yêu cầu thi Mnh án, tự nguyện thi Mnh án hoặc bị cưỡng chế thi Mnh án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi Mnh án dân sự; thời hiệu thi Mnh án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi Mnh án dân sự (đã giải thích quyền kháng cáo).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- Các đương sự……;
- VKSND huyện;
- C.C thi Mnh án DS huyện**;**
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Thị Yến