

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ST
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 02/2018/DS-ST

Ngày 23/11/2018

V/v: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đòi lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ST, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phước.

Các vị Hội thẩm nhân dân:

Ông Đinh Văn Hai.

Ông Dương Linh.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Tống Thanh Hòa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Công Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2018/TLST- DS ngày 01 tháng 8 năm 2018 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đòi lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2018/QĐXXST- DS ngày 25 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Đinh Văn N (N), sinh năm 1949;

- Anh Đinh Văn Đ, sinh năm 1993;

Cùng cư trú tại: Thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

- Ông Đinh Văn Q, sinh năm 1980;

- Bà Đinh Thị T (T), sinh năm 1984;

Cùng trú tại: Thôn TD, xã STan, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

Người đại theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1977; trú tại: Thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi (Theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 9 năm 2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Bùi Phú V; trú tại: 108 Phan Đình P, tHnh phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi là trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý NH nước tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

2. Bị Đơn:

- Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1970;

- Anh Bùi Bá H, sinh năm 1989;

Cùng cư trú tại: Thôn HRL, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1994; trú tại: Tổ 4, phường NL, Tp Quảng Ngãi, tỉnh Quảng, vắng mặt.

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

- Ông Đinh Văn T, sinh năm 1977; trú tại: Thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

- Công ty TNHH một tHnh viên năng lượng Sovico Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Triệu Tiến D - Tổng Giám đốc; địa chỉ: Thôn RN, xã STan, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

- UBND xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông H P - Chủ tịch UBND xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Thôn HE, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

- Ông Đinh Xuân B, sinh năm 1983 - Nguyên Chủ tịch UBND xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi; trú tại: Thôn HE, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

- Bà Phạm Thị Thùy D, sinh năm 1987 - Nguyên Phó chủ tịch UBND xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi; trú tại: xã LH, huyện ML, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

- Chị Đinh Thị L, sinh năm 2002;

- Anh Đinh Văn K, sinh năm 2003;

Cùng trú tại: Thôn TD, xã STan, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Đặng Thanh Q, sinh năm 1976; trú tại: Thôn HRL, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

- Ông Kim Ngọc V, sinh năm 1984; trú tại: Thôn HE, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

- Ông Đinh Thanh S, sinh năm 1971; trú tại: Thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

- Ông Cao Văn T, sinh năm 1977; trú tại: Thôn RN, xã STan, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

5. Người phiên dịch: Bà Đinh Thị T, sinh năm 1984; Trú tại: Thôn HM, Xã SD, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/6/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/7/2018, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn, ông Đinh Văn T trình bày:

Vào đầu năm 2009, vợ chồng ông Đinh Văn N (N), bà Đinh Thị Đ với bà Huỳnh Thị H thỏa thuận với nhau bằng miệng trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận, ông N, bà Đ đã đồng ý nhận 02 con trâu nghé, 01 chiếc xe Yamaha - Sirius của bà H đưa, có tổng giá trị là khoảng 40.000.000 đồng, bà H nhận thửa đất số 445, tờ bản đồ số 11, diện tích 24.432m², đất tọa lạc tại đôi nước RK, thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất của hộ ông Đinh Văn T, hướng Tây giáp thửa đất của hộ ông Đinh Văn X, hướng Nam giáp sông Đăk đrinh, hướng Bắc giáp thửa đất của hộ ông Đinh Văn X, thửa đất của hộ ông Đinh Văn N và đã được ông N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK163111 được UBND huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho hộ ông Đinh N vào ngày 04/6/2007. Qua đó, ngày 10/3/2009 bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đứng tên mình mà để con là Bùi Bá H đứng tên, ký nhận chuyển nhượng sau đó đem đến ông N, bà Đ ký sang nhượng, hợp đồng không ghi giá trị chuyển nhượng, thời điểm chuyển nhượng trên đất có một số cây cối hoa màu, ông N bà Đ không chuyển nhượng vì tài sản trên đất đã nhận tiền đền bù của Công ty TNHH một thành viên năng lượng Sovico Quảng Ngãi. Năm 2015 bà Đ chết. Ngày 06/3/2016 bà H lập tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để con dâu là Nguyễn Thị Tường V cùng con trai Bùi Bá H đứng tên ký nhận thửa đất nói trên với bên sang nhượng ông N và anh Đ (con ông N), hợp đồng có giá trị chuyển nhượng là 72.000.000 đồng. Hiện thửa đất số 445 do bà Huỳnh Thị H, Bùi Bá H và Nguyễn Thị Tường V quản lý, sử dụng.

Việc xác lập hợp đồng, không tiến hành đo đạc cụ thể, không lập biên bản bàn giao đất. Mặt khác, ông N bà Đ không biết chữ không đọc được nội dung của hợp đồng mà ký, điểm chỉ vào hợp đồng là trái với quy định của pháp luật và các thành viên con, cháu trong hộ gia đình ông N: Đinh Văn Q, Đinh Thị T, Đinh Thị L và Đinh Văn K đều không biết việc bố, mẹ bán đất cho anh H, chị V cũng như thỏa thuận bằng miệng trong việc bán đất giữa: Bố, mẹ họ với bà Huỳnh Thị H.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các thành viên trong gia đình khi chưa được sự đồng ý. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng lập ngày 10/3/2009, hợp đồng ngày 06/3/2016 giữa: Ông Đinh Văn N, bà Đinh Thị Đ, anh Đinh Văn Đ với anh Bùi Bá H, chị Nguyễn Thị Tường V là vô hiệu, trả lại thửa đất số: 445 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK163111 cho hộ ông N, hiện bà H, anh H, chị V đang chiếm giữ và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Tại bản tường trình ngày 30/7/2018, biên bản lấy lời khai ngày 27/8/2018 bị đơn bà Huỳnh Thị H trình bày: Bà thừa nhận có thỏa thuận bằng miệng việc mua thửa đất số 445 và tài sản trên đất của ông N, bà Đ bán, đổi bằng tài sản bà đưa ông N nhận 02 con trâu nghé và 01 chiếc xe Yamaha - Sirius và thửa đất này bà cho con là Bùi Bá H nên đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà lập đề ngày 10/3/2009. Năm 2016 bà đem hợp đồng này đến UBND xã SM yêu cầu chứng thực nhưng địa chính xã hướng dẫn làm lại hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật. Ngày 06/3/2016 bà làm lại hợp đồng nhưng UBND xã SM vẫn không

chứng thực là trái với quy định. Việc bà mua đất là đúng với quy định và trên Thửa đất 445 vào năm 2010 bà và các con H, V đã trồng 1.500 cây cau, năm 2017 trồng khoảng 2.000 cây gỗ xưa nhưng hiện không còn. Các hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên hiện Bùi Bá H và Nguyễn Thị Tường V đang quản lý, sử dụng. Yêu cầu của phía nguyên đơn bà không chấp nhận. Yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng đã ký kết nêu trên có hiệu lực.

Tại bản khai đề ngày 02/8/2018, bị đơn Bùi Bá H và Nguyễn Thị Tường V trình bày: Thửa đất 445 vợ chồng có được là do cha mẹ cho, không có mua bán đất với ông N và họ không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại bản khai ngày 14/9/2018 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T trình bày: ông là người con trai cả trong gia đình của ông N, bà Đ; thời điểm được cấp thửa đất số 445, ông đã tách khẩu. Việc mua bán thửa đất số 445 giữa cha mẹ ông với anh H, chị V, ông hoàn toàn không hay biết. Năm 2015 mẹ ông chết thì ông được hưởng thừa kế. Do hợp đồng trái với quy định của pháp luật nên ông yêu cầu đòi lại tài sản như yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Tại các lời khai ngày 11/9/2018 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị L và anh Đinh Văn K trình bày: Họ đều là cháu nội và ở trong hộ của ông N, bà Đ từ thời điểm cấp đất, họ thống nhất lời trình bày và yêu cầu như ông Đinh Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà P - Chủ tịch UBND xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Xuân B trình bày: Việc không chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/3/2016 giữa ông N, anh Đ với anh H và chị V là vì thửa đất số 445 này được UBND huyện ST cấp cho hộ ông N, hợp đồng không có chữ ký của các thành viên trong hộ là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của họ, nên không chứng thực hợp đồng là đúng với quy định của pháp luật. Đối với việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông N với công ty TNHH một thành viên năng lượng Sovico Quảng Ngãi đã bị hủy bỏ nên không ảnh hưởng đến các hợp đồng trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH một thành viên năng lượng Sovico, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Ông Triệu Tiến D - Tổng Giám đốc trình bày: Sau khi đối chiếu với trích lục gốc tại văn phòng đăng ký đất huyện ST thì thửa đất thu hồi đúng chủ Hộ ông Đinh Văn N (N) chưa chuyển nhượng cho ai, ngày 31/7/2016 giữa công ty với hộ gia đình ông N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chính quyền địa phương chứng thực hợp đồng thì bà Huỳnh Thị H khiếu nại và hợp đồng đã được hủy bỏ, ông không có yêu cầu.

Tại bản khai ngày 27/8/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thùy D trình bày: Là có chứng thực bản sao đúng với bản chính của hợp đồng, không phải công chứng xác thực việc mua bán đất giữa Ông N, bà Đ với anh H, chị V và bà không có yêu cầu gì.

Tại các bản khai ngày 30/8/1018, ngày 01/10/2018 và tại phiên tòa người làm chứng: Ông Kim Ngọc V và Ông Đặng Thanh Q trình bày: Vào năm 2016 bà Huỳnh Thị H có đem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/3/2009 đến UBND xã SM. Địa chính xã có kiểm tra không đúng mẫu quy định, nội dung hợp đồng không đầy đủ và có hướng dẫn bà H về làm lại, sau khi bà H làm lại hợp đồng đề ngày 06/3/2016 đem đến yêu cầu chứng thực. Tư pháp xã xét thấy hợp đồng chưa đảm bảo vì không có chữ ký các thành viên trong hộ gia đình ông N và biết được hợp đồng không được chứng thực của Chủ tịch xã SM là đúng với quy định.

Tại bản khai ngày 30/8/2018 và tại phiên tòa, người làm chứng ông Cao Văn T trình bày: Ông có đến hộ gia đình ông N để hỏi việc tranh chấp đất đã được giải quyết xong chưa để Công ty TNHH một thành viên năng lượng Sovico của ông còn phải thi công và biết được hoàn cảnh gia đình ông N quá khó khăn, không có phương tiện đi lại đến tòa, ông có giúp đỡ về phương tiện theo yêu cầu của hộ ông N, còn việc xúi dục hay kích động hộ ông N làm đơn khởi kiện đến tòa là không có.

Tại bản khai ngày 30/8/2018 người làm chứng ông Đinh Thanh S trình bày: Ngày 15/3/2009 ông có ký xác nhận chứng kiến việc thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/3/2009 giữa ông N, bà Đ với anh Bùi Bá H, hợp đồng này do bà Huỳnh Thị H đem đến là có thật. Trong lúc ông ký chứng kiến việc thỏa thuận trong hợp đồng nói trên là nghe các bên nói rồi ký không xem nội dung của hợp đồng, lúc ký có bà H, anh H và ông N.

Tại phiên tòa các nguyên đơn Đinh Văn N (N), Đinh Văn Đ, Đinh Văn Q, Đinh Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh H, chị V phải thực hiện nghĩa vụ trả lại thửa đất số 445 và bà H trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK163111 cho họ, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng tuyên vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Tân, chị L và anh K cũng giữ nguyên yêu cầu của mình như nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Bùi Phú V - Trợ giúp viên pháp lý cho rằng: có đủ căn cứ pháp lý để xác định hộ gia đình ông N có 05 người là ông N, bà Đ, anh Đ, ông Q và bà T. Thời điểm chuyển nhượng họ đều trên 15 tuổi.

Tài sản chuyển nhượng là tài sản chung của hộ gia đình ông N. Ông N, bà Đ, anh Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được sự đồng ý ông Q và bà T là trái quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn, bác yêu cầu của bị đơn.

Các nguyên đơn thống nhất với toàn bộ quan điểm của ông Bùi Phú V không yêu cầu gì thêm.

Các đương sự đồng ý với toàn bộ giá trị tài sản đã định giá theo nội dung biên bản định giá tài sản ngày 15/10/2018 của Hội đồng định giá tài sản.

Phát biểu quan điểm của kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và đúng các quy định của BLTTDS, cụ thể: Thu thập chứng cứ đúng quy định, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết, các quyền và

nghĩa vụ của các đương sự đã thực hiện đầy đủ. Tuy nhiên, sau khi Tòa án nhận đơn khởi kiện, Chánh án không phân công Thẩm phán xem xét đơn khởi kiện là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 191 của BLTTDS.

Về việc giải quyết vụ án: Xác định nguồn gốc thửa đất số 445 được UBND huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho hộ ông N vào ngày 04/6/2007 là tài sản chung của hộ gia đình. Giao dịch dân sự giữa ông N, bà Đ, anh Đ với anh H, chị V qua hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2009 và ngày 06/3/2016 mà các thành viên khác trong hộ ông N không biết là trái với quy định pháp luật dân sự và Luật đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn, tuyên bố hai hợp đồng nói trên vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.
2. Những lời trình bày của các bị đơn là chưa có cơ sở chấp nhận.
3. Tiền chi phí định giá, thẩm định và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về áp dụng pháp luật tố tụng:* Căn cứ vào yêu cầu của các đương sự, đây là vụ án dân sự Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đòi lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn: anh Bùi Bá H, chị Nguyễn Thị Tường V và bà Huỳnh Thị H, quá trình tố tụng đã được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ để công khai chứng cứ và hòa giải cũng như triệu tập hợp lệ phiên tòa lần thứ nhất, lần thứ hai vắng mặt và đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thị Thùy D có đơn xin xử vắng mặt. Căn cứ vào quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vắng mặt họ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] *Về áp dụng pháp luật nội dung:* Sự kiện pháp lý xảy ra vào ngày 10/3/2009 và 06/3/2016; Đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần áp dụng Bộ luật dân sự 2005; Luật đất đai 2003, 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Xét yêu cầu, quan điểm của các bên đương sự thì thấy:

[3] Đối với căn cứ yêu cầu của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn và tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án, HĐXX thấy rằng: Hộ ông N có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 10/5/2007 và đã được UBND huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK163111 cho hộ ông Đình Văn N (N) có thửa đất số 445, tờ bản đồ số 11, diện tích 24.432m², tọa lạc tại đồi nước RK, thôn NM, xã SM vào ngày

04/6/2007, tại thời điểm cấp đất đối chiếu với sổ hộ khẩu thì nhân khẩu hộ ông N gồm có: Ông N, bà Đ, ông Q, anh Đ, bà T. Như vậy, theo quy định tại Điều 108 của BLDS năm 2005 thì thửa đất này là tài sản chung của hộ gia đình ông N nhưng ông N, bà Đ và anh Đ tự định đoạt thửa đất số 445 chuyển nhượng cho anh H, chị V mà chưa được sự đồng ý của các thành viên khác trong gia đình có trên 15 tuổi ký trong hai hợp đồng nói trên là trái với quy định tại khoản 2 Điều 109 của Bộ luật dân sự 2005 và khoản 2 Điều 146 của Nghị định 181/2004/ NĐ - CP ngày 29/10/ 2004 về việc hướng dẫn Luật đất đai 2003 và khoản 29 Điều 3 Luật đất đai 2013. Vi phạm đến điều cấm của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Do đó, các quan điểm của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác, về tài sản trao đổi trong thỏa thuận của việc chuyển nhượng thửa đất 445 là 02 con trâu nghé và 01 chiếc xe mô tô Yamaha - Sirius do bà Huỳnh Thị H đưa ông N nhận hiện tại không còn, các bên không xác định được giá trị cụ thể và tại hợp đồng ngày 10/3/2009, bà H lập cũng không ghi giá trị của hợp đồng nhưng hợp đồng thay thế đề ngày 06/3/2016 bà H lập có ghi giá trị là 72.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bên nguyên đơn chấp nhận chịu trả lại tài sản cho bà H với số tiền có giá trị tương đương bằng 02 con trâu nghé và 01 chiếc xe Yamaha - Sirius là 72.000.000 đồng. HĐXX xét thấy có cơ sở phù hợp nên chấp nhận.

[4] Đối với quan điểm của bị đơn tại bản khai ngày 27/8/2018, bà Huỳnh Thị H cho rằng: Bà có thỏa thuận bằng miệng với ông N, bà Đ trong việc chỉ chuyển nhượng thửa đất số 445 là đổi bằng tài sản, bà đưa ông N nhận 02 con trâu nghé và 01 chiếc xe mô tô Yamaha - Sirius, thửa đất này bà nhận cho con trai là Bùi Bá H và con dâu Nguyễn Thị Tường V và có lập hợp đồng chuyển nhượng là đúng pháp luật, không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn, yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà lập hợp đồng nêu trên là có hiệu lực nhưng bà H không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh cũng như chứng minh về tài sản chuyển nhượng trên đất cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ, HĐXX không chấp nhận.

[5] Quan điểm tại *bản khai đề ngày 02/8/2018 của bị đơn anh Bùi Bá H và chị Nguyễn Thị Tường V cho rằng*: Thửa đất 445 là do mẹ ruột bà Huỳnh Thị H cho họ, họ không có liên quan đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông N và không có yêu cầu gì, nhưng tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/3/2009 anh H đã ký nhận chuyển nhượng thửa đất 445 với ông N, bà Đ và tại hợp đồng đề ngày 06/3/2016 anh H và chị Nguyễn Thị Tường V cũng đã ký trong hợp đồng nhận chuyển nhượng của thửa đất nói trên với ông N, anh Đ và trong quá trình giải quyết vụ án chị H, chị V không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh cho quan điểm của mình là có căn cứ, nên HĐXX xét không chấp nhận.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như ông T, chị L và anh K là con, cháu được thừa kế tài sản của bà Đ chết 2015, họ có yêu cầu như nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án họ không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập gì nên HĐXX không xét đến.

[6] Xét giá trị pháp lý của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/3/2009 giữa ông N bà Đ với anh H và hợp đồng thay thế cho hợp đồng trước đề ngày 06/3/2016 giữa ông N, anh Đ với anh H, chị V:

- Về hình thức của hai hợp đồng: Theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 119 của Nghị định 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 401, Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 (*áp dụng đối với hợp đồng ký kết ngày 10/3/2009*) và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 (*áp dụng cho hợp đồng ký kết ngày 06/3/2016*) thì hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều phải được thực hiện thông qua hợp đồng và hợp đồng phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nhưng hai hợp đồng nói trên giữa ông N, bà Đ với anh H và hợp đồng giữa ông N, anh Đ với anh H, chị V chưa được thực hiện thông qua và chưa công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Vì vậy, hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng.

- Về mặt nội dung của hai hợp đồng: Thửa đất 445, diện tích 24.432m² nêu trên được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông N, đây là tài sản chung của hộ gia đình nên khi định đoạt phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các con của ông N, bà Đ đã trên 15 tuổi, việc ông N, bà Đ và anh Đ thỏa thuận chuyển nhượng tài sản chung của hộ mà không có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình là vi phạm khoản 2 Điều 109 của BLDS năm 2005 và khoản 2 Điều 146 của Nghị định 181/2004/ NĐ - CP ngày 29/10/ 2004 về việc hướng dẫn Luật đất đai 2003 và khoản 29 Điều 3 Luật đất đai 2013. Như vậy, hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã vi phạm về mặt nội dung ngay từ khi xác lập. Vì vậy, HĐXX cần bác yêu cầu của bị đơn.

[7] Từ những phân tích và nhận định trên đây, HĐXX cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2009 giữa ông N, bà Đ với anh H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2016 giữa ông N, anh Đ với anh H, chị V là vô hiệu.

[8] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Như đã phân tích và nhận định ở trên, do giao dịch dân sự giữa ông Đinh Văn N (N), bà Đinh Thị Đ và anh Đinh Văn Đ với anh Bùi Bá H, chị Nguyễn Thị Tường V vi phạm điều cấm của pháp luật nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. HĐXX cần buộc ông Đinh Văn N (N) phải hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền là 72.000.000 đồng tương đương với giá 02 con trâu nghé và 01 chiếc xe mô tô Yamaha - Sirius, bà Huỳnh Thị H trả lại cho hộ ông N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK163111, anh Hùng, chị Vi và H trả lại cho hộ ông N thửa đất 445,

diện tích 24.432m², tọa lạc tại đồi nước RK, thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi.

[9] Về giá trị thiệt hại: Theo kết luận tại biên bản định giá tài sản và Quyết định định giá tài sản ngày 15/10/2018, giá trị của thửa đất 445 tranh chấp là 122.160.000 đồng. Nền thiệt hại thực tế phát sinh trong giao dịch giữa ông N, bà Đ, anh Đ với anh H, chị V xác định là 122.160.000 đồng - 72.000.000 đồng = 50.160.000 đồng.

Đối với tài sản trên thửa đất 445 gồm: cây Keo, cây Khế, cây Cau và cây Thầu Đông có giá trị 13.510.000 đồng là tài sản của hộ ông N đã được Công ty TNHH một thành viên năng lượng Sovico bồi thường để giải phóng mặt bằng. Các đương sự không yêu cầu gì nên HĐXX không xét đến. Đối với số cây gỗ sưa, cây cau bị đơn cho rằng có trồng hiện nay trên thửa đất 445 không còn, nên HĐXX không đề cập.

[10] Về lỗi trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên trong giao dịch dân sự: Như đã phân tích ở trên khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N, bà Đ, anh Đ biết thửa đất 445, tờ bản đồ số 11, diện tích 24.432m² là tài sản chung trong hộ. Do đó, việc ông N, bà Đ, anh Đ tự mình định đoạt tài sản chung là trái quy định của pháp luật. Nên lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2009 và ngày 06/3/2016 giữa ông N, bà Đ, anh Đ với anh H, chị V bị vô hiệu là thuộc về ông N, bà Đ, anh Đ. Tuy nhiên xét việc anh H, chị V đã biết thửa đất 445 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông N nhưng vẫn giao kết hợp đồng với riêng cá nhân ông N, bà Đ, anh Đ là vi phạm điều cấm của pháp luật nên anh H, chị V cũng có một phần lỗi. Do vậy, trong trường hợp này lỗi các bên như nhau. Nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại phát sinh từ giao dịch do mình thực hiện. Do đó, cần buộc ông Đinh Văn N (N), anh Đinh Văn Đ phải bồi thường thiệt hại cho anh Bùi Bá H, chị Nguyễn Thị Tường V 25.080.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu không trăm tám mươi ngàn đồng*).

Ý kiến của kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

[11] Về chi phí tố tụng:

[11.1] Chi phí thẩm định, định giá tài sản là 4.500.000 đồng (*Bốn triệu năm trăm ngàn đồng*). Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản là 8.300.000 đồng (*Tám triệu ba trăm ngàn đồng*). Tòa án nhân dân huyện ST đã hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 3.800.000 đồng (*Ba triệu tám trăm ngàn đồng*), bên nguyên đơn đã nhận và không yêu cầu bên bị đơn thanh toán chi phí thẩm định, định giá tài sản, Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện này của phía nguyên đơn.

[11.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Văn N (N), anh Đinh Văn Đ, ông Đinh Văn Q, bà Đinh Thị T thỏa thuận nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

Ông Đinh Văn N (N), anh Đinh Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.254.000 đồng (*một triệu hai trăm năm mươi bốn ngàn đồng*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 108, 109, 122, 127, 128, 137; khoản 2 Điều 401; khoản 1 khoản 2 Điều 689 và Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; khoản 2 Điều 119; khoản 2 Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai 2003; khoản 29 Điều 3; khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Đinh Văn N (N), anh Đinh Văn Đ, ông Đinh Văn Q và bà Đinh Thị T.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/2009 giữa ông Đinh Văn N (N), bà Đinh Thị Đ với anh Bùi Bá H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2016 giữa ông Đinh Văn N (N), anh Đinh Văn Đ với anh Bùi Bá H, chị Nguyễn Thị Tường V vô hiệu toàn bộ.

3. Buộc ông Đinh Văn N (N) phải có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị H 02 con trâu nghé và 01 chiếc xe mô tô Yamaha - Sirius trị giá bằng tiền là 72.000.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu đồng*), buộc bà Huỳnh Thị H phải có trách nhiệm trả lại cho hộ gia đình ông Đinh Văn N (N) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK163111. Buộc anh Bùi Bá H và chị Nguyễn Thị Tường V phải có trách nhiệm trả cho hộ gia đình ông N thửa đất 445, diện tích 24.432m², tọa lạc tại đồi nước RK, thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất của hộ ông Đinh Văn T, hướng Tây giáp thửa đất của hộ ông Đinh Văn X, hướng Nam giáp sông Đăk Rinh, hướng Bắc giáp thửa đất của hộ ông Đinh Văn X và thửa đất của hộ ông Đinh Văn N.

4. Buộc ông Đinh Văn N (N), anh Đinh Văn Đ phải bồi thường thiệt hại cho anh Bùi Bá H, chị Nguyễn Thị Tường V 25.080.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu không trăm tám mươi ngàn đồng*).

5. Chi phí tố tụng:

5.1 Chi phí thẩm định, định giá tài sản là 4.500.000 đồng (*Bốn triệu năm trăm ngàn đồng*). Ghi nhận nguyên đơn đã nộp và đã thanh toán xong.

[5.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Văn N (N), anh Đinh Văn Đ, ông Đinh Văn Q, bà Đinh Thị T thỏa thuận nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà các nguyên đơn đã nộp tại biên

lai thu số AA/2010/02745 ngày 31/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi. Ghi nhận các nguyên đơn đã nộp đủ tiền án phí sơ thẩm.

Ông Đinh Văn N (N), anh Đinh Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.254.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi bốn ngàn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp Bản án này 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo: Ông Đinh Văn N (N), anh Đinh Văn Đ, ông Đinh Văn Q, bà Đinh Thị T, ông Đinh Văn T, ông Triệu Tiến D, ông Hà P, ông Đinh Xuân B có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng bà Huỳnh Thị H, anh Bùi Bá H, chị Nguyễn Thị Tường V, bà Phạm Thị Thùy D có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự (nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan);
- VKSND huyện ST;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS huyện ST;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Nguyễn Văn Phước