

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **16/2023/DS-ST**

Ngày: 11/7/2023

v/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T - TỈNH BÌNH THUẬN

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Huỳnh Hải Âu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Lê Hưng Quang - Cán bộ hưu trí.
2. Ông: Nguyễn Trọng Di - Cán bộ hưu trí.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: ông Hán Tấn Tiến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: bà Võ Thị Bích Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 331/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 35/2023/QĐHPT- DS, ngày 14 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 13, thị trấn LH, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- ***Bị đơn:*** vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1977 (có mặt).

Ông Võ Hà H2, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Khu phố 13, thị trấn LH, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

(Ông Võ Hà H2 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H1).

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Huỳnh Hồng L, sinh năm 1974. Địa chỉ: Khu phố 13, thị trấn LH, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

(Ông Huỳnh Hồng L - chồng bà Nguyễn Thị Kim H, ông Linh ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim H).

2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1972. Địa chỉ: thôn Phú Điền, xã Phú Lạc, huyện T, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hồng L) trình bày:*

Ngày 19 tháng 9 năm 2019, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 01 lô đất, diện tích 120m²(6 x20m) tọa lạc khu vực sau Miếu Cát bay, xã Bình Thạnh, huyện T, tỉnh Bình Thuận với giá 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*). Việc mua bán đất bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc: Diện tích 120m² đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 nằm trong tổng diện tích đất của vợ chồng bà H1, ông H2 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị D.

Nguyên đơn biết được nguồn gốc đất như vậy là do trước khi nguyên đơn mua đất, vợ chồng bà H1, ông H2 có dẫn nguyên đơn tới vị trí đất dự định giao dịch và có đưa cho xem một số giấy tờ liên quan đến thửa đất như: giấy tờ tay sang nhượng quyền sử dụng đất từ bà D sang cho vợ chồng bà H1, ông H2, diện tích khoảng 2.500m² (2,5 sào) trong khoảng 5.000m² đất của bà D và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (photo) có sang tên bà Trần Thị D, đất tọa lạc sau Miếu Cát bay thuộc xã Bình Thạnh, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Vì thấy nguồn gốc đất giấy tờ rõ ràng nên nguyên đơn đồng ý nhận chuyển nhượng, ký kết hợp đồng, nguyên đơn giao đủ số tiền 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*) cho vợ chồng bà H1, ông H2 và đã nhận đất.

Đến tháng 8 năm 2022, nguyên đơn nghe vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 lấy phần đất đã bán cho nguyên đơn chuyển nhượng cho người khác nên nguyên đơn có gặp vợ chồng bà H1 hỏi sự việc thì bà H1 nói đất đã bán hết và chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 25.000.000đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*) tiền mua đất. Nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng nguyên đơn số tiền 70.000.000đồng (*bảy mươi triệu đồng*) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19 tháng 9 năm 2019.

Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 19 tháng 9 năm 2019 giữa nguyên đơn với vợ chồng bị đơn là vô hiệu và yêu cầu vợ chồng bị đơn phải hoàn trả số tiền 70.000.000đồng (*bảy mươi triệu đồng*). Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không xem xét đến trách nhiệm lỗi của các bên trong hợp đồng, buộc vợ chồng bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 phải trả cho vợ chồng nguyên đơn số tiền mua đất tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 70.000.000đồng (*bảy mươi triệu đồng*). Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 - đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Hà H2 trình bày:***

Bị đơn thừa nhận vào ngày 19 tháng 9 năm 2019, vợ chồng bị đơn có ký giấy sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim H 01 lô đất, diện tích 120m² (6 x 20m) đất tọa lạc khu vực sau Miếu Cát bay, xã Bình Thạnh, huyện T, tỉnh Bình Thuận với giá

70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*). Việc mua bán chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc đất vợ chồng bị đơn chuyển nhượng cho bà H: Vào năm 2015, bị đơn nhận chuyển nhượng đất từ bà Trần Thị D, diện tích 2,5 sào nằm trong 6,8 sào đất của bà D, đất này của bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại sau Miếu Cát bay thuộc xã Bình Thạnh, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Việc mua đất giữa bị đơn với bà D cũng bằng giấy tờ tay, không có công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như chưa thực hiện sang tên cho bị đơn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất mua.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H diện tích 120m² (6 x 20m), đất tọa lạc khu vực sau Miếu Cát bay, xã Bình Thạnh, bị đơn có giao đất cho bà H theo đúng hợp đồng nhưng bà H không có số giao tiền 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*). Mà số tiền hai bên thỏa thuận trong “Giấy sang nhượng đất” ngày 19 tháng 9 năm 2019 chính là số tiền trước đây bị đơn vay tiền bà H còn nợ lại, do bị đơn mất khả năng thanh toán nên bị đơn thống nhất ký kết giấy sang nhượng đất cho bà H để cản trừ nợ.

Nay, bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 9 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim H với vợ chồng bị đơn là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng bị đơn phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim H, ông Huỳnh Hồng L số tiền theo hợp đồng sang nhượng đất ngày 19 tháng 9 năm 2019 là 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*) thì bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của bà H vì vợ chồng bị đơn không có nhận số tiền 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*) từ việc chuyển nhượng đất. Bị đơn cũng không yêu cầu xem xét đến trách nhiệm lỗi của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bị đơn với bà Nguyễn Thị Kim H.

*** Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày:**

Vào năm 2018 tôi nhận chuyển nhượng một mảnh đất nông nghiệp trồng cây, với diện tích 6831,5m², thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu Vực Gộp, xã Bình Thạnh, huyện T, tỉnh Bình Thuận (mảnh đất này sau Miếu Cát Bay), đất đã được UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Lộc, bà Nguyễn Thị Thu Minh, sổ sổ CI 053899, cấp ngày 25/01/2018. Sau khi nhận chuyển nhượng tôi quản lý, sử dụng đất.

Năm 2019, tôi có chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thu H1 một phần đất trên có diện tích 2,5 sào. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*). Sự việc chuyển nhượng đất giữa tôi với bà H1 dưới dạng hợp đồng bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực.

Mặc dù thỏa thuận chuyển nhượng đất với giá là 250.000.000đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) nhưng bà H1 chỉ mới trả tiền mua đất 150.000.000đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) số tiền còn lại 100.000.000đồng (*một trăm triệu đồng*) chưa giao đủ cho tôi mà cứ hứa hẹn việc trả số tiền còn lại, nên một thời gian sau bà H1 chủ động trả lại đất cho tôi.

Trên thực tế, do bà H1 chưa giao đủ tiền mua đất cho tôi nên tôi cũng không tiến hành làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng đất cho bà H1 theo quy định của

pháp luật, coi như việc mua bán đất giữa tôi với bà H1 chưa hoàn thành. Tôi vẫn là người được toàn quyền quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Đến năm 2022 tôi chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích 6.831,5m², thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu Vực Gộp, xã Bình Thạnh, huyện T, tỉnh Bình Thuận (trong đó có cả phần đất mà tôi bán chưa được cho bà H1) cho người khác. Việc giao dịch chuyển nhượng đất có công chứng chứng thực và đã hoàn thành thủ tục pháp lý sang tên. Nay, toàn bộ diện tích đất nêu trên không thuộc quyền quản lý sử dụng của tôi.

*** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T:**

- Về trình tự thủ tục tố tụng: các bước của quá trình chuẩn bị xét xử, việc thu thập chứng cứ và trình tự thủ tục tại phiên tòa của người tiến hành tố tụng là đúng quy định của Luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19 tháng 9 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim H với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim H, ông Huỳnh Hồng L số tiền 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: tại phiên tòa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D vắng mặt, tuy nhiên Tòa án đã triệu tập bà D tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ 2 theo quy định của pháp luật, nên căn cứ vào các Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 9 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim H với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 ngụ tại khu phố 13, thị trấn LH, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định: Quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, cụ thể là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Theo đơn khởi kiện ngày 14/8/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*) theo hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 9 năm 2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim H với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19 tháng 9 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim H với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 là vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim H, ông Huỳnh Hồng L số tiền 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*); không xem xét yếu tố lỗi của các bên tham gia hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: việc bổ sung, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, việc bổ sung, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng là xem xét toàn diện đến việc giải quyết mối quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn, bị đơn và giải quyết đến hậu quả của hợp đồng.

[3.2] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử xác định:

[3.2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim H đối với lô đất có diện tích 120m² (6m x 20m) đất tọa lạc khu vực sau Miếu Cát bay, xã Bình Thạnh, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Bà Nguyễn Thị Kim H và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 đều khai thống nhất: vào ngày 19 tháng 9 năm 2019 bà Nguyễn Thị Kim H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 01 lô đất diện tích đất 120m² (6 x 20m) đất tọa lạc khu vực sau Miếu Cát bay, xã Bình Thạnh, huyện T, tỉnh Bình Thuận với giá 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*). Hai bên giao dịch chuyển nhượng bằng hình thức lập tờ “*Giấy sang nhượng đất*” bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có giao đất cho bà Nguyễn Thị Kim H.

Tại các biên bản ghi lời khai của bị đơn H1 và biên bản hòa giải, bà Nguyễn Thị Thu H1 thừa nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Kim H, giá chuyển nhượng là 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*) nhưng nay chỉ đồng ý hoàn trả cho bà H số tiền 25.000.000đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*) là dứt điểm việc tranh chấp mua bán đất nêu trên.

Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, do đó có căn cứ để xác định giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 là có thật. Giao dịch do các bên tự nguyện xác lập và thực hiện nên được pháp luật bảo vệ.

Còn sự việc bà H1 cho rằng bà chưa nhận tiền mua bán đất của bà H, mà số tiền 70.000.000đồng (*Bảy mươi triệu đồng*) thể hiện trong hợp đồng sang nhượng là tiền cản trừ nợ trước đây bà H1 có vay của bà H. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà H1 không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà. Hơn nữa theo tờ “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 19 tháng 9 năm 2019 có chữ ký xác nhận của vợ chồng bị đơn có thể hiện như sau “*Hai bên thỏa thuận vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền như trên*”, bà H1 cũng thừa nhận sau khi ký kết hợp đồng sang

nhượng đất bà H1 vẫn giao đất cho bà H quản lý trong một thời gian. Điều đó chứng tỏ lời trình bày của bà H1 là không có cơ sở.

[3.2.2] Xét thấy:

- Về nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai 2013 “*người sử dụng đất là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Mặc khác tại Điều 168 Luật đất đai 2013 còn quy định thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau: “*người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận*”.

Qua sự trình bày của các đương sự và theo kết quả thu thập chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T cung cấp:

Về pháp lý: Phần diện tích đất hai bên (nguyên đơn, bị đơn) giao dịch chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích 6.831,5m², thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu Vực Gộp, xã Bình Thạnh, huyện T, tỉnh Bình Thuận (mảnh đất này tọa lạc sau Miếu Cát Bay), đất đã được UBND Huyện T cấp ngày 25/01/2018 cho hộ ông Nguyễn Lộc, bà Nguyễn Thị Thu Minh, số sổ CI 053899, sau đó được cập nhật biến động sang tên sang tên cho bà Trần Thị D, chưa từng được cập nhật biến động sang tên vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chứng tỏ bà H1, ông H2 chưa được nhà nước thừa nhận có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên không đảm bảo tính pháp lý để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 đã không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Về hình thức của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Xét thấy việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 được xác lập vào ngày 19 tháng 9 năm 2019 lập bằng giấy viết tay; không làm thủ tục đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên vi phạm về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai 2013 là vi phạm hình thức và thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 vô hiệu về nội dung và hình thức; không tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 nên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 19 tháng 9 năm 2019 là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2015.

[3.2.3] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định “*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*”. Theo đó cần buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 phải hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim H, ông Huỳnh Hồng L số tiền 70.000.000đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Xét về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại: do các bên đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu.

Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” xác lập ngày 19 tháng 9 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim H với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim H về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim H, ông Huỳnh Hồng L số tiền 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Khoản 1 Điều 244; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 357, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” xác lập ngày 19 tháng 9 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim H với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim H, ông Huỳnh Hồng L số tiền 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người

được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 năm 2015.

2. Về án phí:

-Vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Võ Hà H2 phải chịu 3.800.000đồng*(Ba triệu tám trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, bao gồm: 300.000đồng án phí dân sự về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu và 3.500.000đồng án phí về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

-Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 1.750.000đồng *(Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0011933 ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Thuận.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được cấp, tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Viện KSND huyện T;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Huỳnh Hải Âu

