TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÙ CÁT, TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2022/DS-ST
Ngày: 09/8/2022
V/v: " Tranh chấp giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ CÁT, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Đình Quyến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Tuyết Vân.
2. Ông Phan Thanh Long.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định *tham gia phiên tòa*: Ông Phạm Văn Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2021/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự :

- *Nguyên đơn*: Ông **Thái Văn Ng;** sinh năm 1954
Địa chỉ: Thôn PNh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của ông Thái Văn Ng: Chị Nguyễn Thị Hồng Ng; sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn CC, xã CA huyện ĐP, tỉnh GL. (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2021) (có mặt)

- *Bị đơn*: 1. Anh **Thái Thế Ph;** sinh năm 1985 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn PNh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

2. Anh **Thái Thế Th;** sinh năm 1988 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn PNh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

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

1. Chị Thái Thị Ánh T; sinh năm 1976 (vắng mặt)
2. Anh Thái Văn T1; sinh năm 1984 (có mặt)
3. Chị Thái Thị Xuân K; sinh năm 1992

Địa chỉ: Thôn PNh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

4. Anh Thái Văn T2; sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 7, P. Ng-Ph, TX. G-Ng, tỉnh ĐN.

- *Người đại diện hợp pháp của chị T, chị K, anh T2*: Anh Thái Văn T1; sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn PNh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định. *(Theo các văn bản ủy quyền lập ngày 26, 27, 28 tháng 4 năm 2021)* (có mặt)

5. Chị Nguyễn Thị Ng2; sinh năm 1991 (vắng mặt)

6. Chị Huỳnh Thị K2; sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P Nh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

- *Người đại diện hợp pháp của chị K2*: Anh Thái Thế Th**;** sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn PNh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định. *(Theo văn bản ủy quyền ngày 24/02/2022)*. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 02/4/2021 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn ông Thái Văn Ng do chị Nguyễn Thị Hồng Ng làm đại diện trình bày:

Hộ gia đình ông Thái Văn Ng là hộ gia đình nông nghiệp, được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất để sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích sản xuất. Ngày 20/6/2016, ông Thái Văn Ng thỏa thuận với anh Thái Thế Th chuyển nhượng thửa đất sản xuất số hiệu 358 tờ bản đồ số 17, diện tích 1.102,1m^2 tọa lạc thôn PNh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định (loại đất trồng lúa) với giá 15.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, các bên chỉ xác lập bằng giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực. Tiếp đến ngày 18/8/2019, ông Thái Văn Ng thỏa thuận với anh Thái Thế Ph chuyển nhượng thửa đất sản xuất số hiệu 359 tờ bản đồ số 17, diện tích 1.450,3m^2 tọa lạc tại Thôn PNh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định (loại đất trồng lúa) với giá 60.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, các bên cũng chỉ xác lập bằng giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực. Sau khi viết giấy chuyển nhượng, ông Ng giao cho anh em ông Ph, Th 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên.

Sở dĩ ông Ng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho anh em anh Ph, anh Th là do hoàn cảnh kinh tế gia đình ông Ng khó khăn, các con của ông Ng đều đi làm ăn xa. Bản thân ông Ng không làm gì để có tiền chi phí cho sinh hoạt hàng ngày nên trước khi thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất này thì ông Ng đã cho anh em anh Ph, anh Th thuê đất lấy tiền trước và có vay mượn tiền của anh Th, anh Ph nhiều lần nhưng không có khả năng trả nợ. Với sự hiểu biết các quy định của pháp luật về việc Nhà nước giao đất sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định vào mục đích sản xuất còn nhiều hạn chế, ông Ng đã tự ý một mình đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh em ông Ph mà không thông qua ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình. Sau đó, các con ông Ng về phát hiện ra việc chuyển nhượng này đã xâm phạm đến quyền lợi của các thành viên trong hộ gia đình nên các con ông Ng yêu cầu ông Ng phải hủy bỏ hợp đồng, trả lại tiền cho anh em anh Ph, anh Th để lấy lại đất sản xuất.

Tuy nhiên, khi ông Ng đến gặp anh em ông Ph, Th để thỏa thuận việc hủy bỏ các hợp đồng chuyển đất nêu trên thì anh Ph và anh Th không đồng ý.

Nay ông Thái Văn Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên bố các giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ng với anh Thái Thế Th xác lập ngày 20/6/2016; giữa ông Ng với anh Thái Thế Ph xác lập ngày 18/8/2019 là vô hiệu; Yêu cầu anh Ph, anh Th trả lại 02 thửa đất nêu trên cho hộ gia đình ông Ng và bản gốc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Phù Cát đã cấp cho hộ gia đình ông Ng đối với 02 thửa đất nêu trên. Ông Ng sẽ trả lại cho anh Th 15.000.000 đồng và trả lại cho anh Ph 60.000.000 đồng.

* Tại bản tự khai ngày 17/5/2021 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, bị đơn anh Thái Thế Ph trình bày:

Giữa anh và ông Ng có quan hệ là bà con trong dòng họ Th. Do có nhu cầu sản xuất nông nghiệp, nhưng gia đình anh không có đất để canh tác nên từ năm 2017 ông Ng cho vợ chồng anh thuê thửa đất số hiệu 359 tờ bản đồ số 17, diện tích 1.450,3m^2 với giá thỏa thuận là 1.200.000 đồng/năm. Ông Ng nói với anh rằng, ông cần tiền để trả nợ Ngân hàng vay theo chế độ sinh viên đi học và trả nợ cho Hội Cựu chiến binh nên ông Ng nhận tiền thuê của vợ chồng anh một lần với thời hạn thuê 10 năm là 12.000.000 đồng. Do các con ông Ng đều đã lập gia đình và đều bỏ đi nơi khác sinh sống, ông Ng sống một mình ở quê, không làm gì có tiền để trang trải cuộc sống nên trong thời gian cho vợ chồng anh thuê đất, ông Ng còn vay mượn tiền của vợ chồng anh nhiều lần, không có lãi suất với tổng số tiền vay là 10.000.000 đồng. Giữa tháng 8/2019 ông Ng chủ động cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01870 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/6/2014 cho hộ gia đình ông Ng và nói với anh rằng, tại thời điểm đó ông nợ tiền của rất nhiều tổ chức, cá nhân do vay mượn cho con ăn học nhưng không có khả năng trả nợ. Ông Ng muốn chuyển nhượng thửa đất này cho anh để lấy tiền trả nợ. Anh đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này với giá 92.000.000 đồng nên anh giao thêm cho ông Ng 70.000.000 đồng sau khi trừ tiền vay và tiền thuê đất mà ông Ng đã nhận trước đó. Ngày 18/8/2019 giữa anh và ông Ng xác lập *"Giấy chuyển nhượng ruộng đất"* bằng giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực. Do sự hiểu biết về pháp luật còn nhiều hạn chế, không biết việc chuyển nhượng đất phải có chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình ông Ng và hợp đồng chuyển nhượng phải được công chứng, chứng thực. Hơn nữa, giữa anh và ông Ngọc là chú cháu trong tộc họ nên anh tin tưởng ông Ng. Ngay sau khi nhận đủ tiền, ông Ng giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh cất giữ. Từ đó đến nay vợ chồng anh là người quản lý, sử dụng thửa đất này.

Nay ông Ng khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa anh với ông Ng là vô hiệu, yêu cầu anh trả lại thửa đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Ng trả tiền lại cho anh thì anh không đồng ý. Anh yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng nêu trên là hợp pháp. Nếu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự nêu trên là vô hiệu thì anh không đồng ý

và không yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của việc tuyên bố vô hiệu.

* Tại bản tự khai ngày 17/5/2021 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, bị đơn anh Thái Thế Th trình bày:

Do diện tích đất sản xuất Nhà nước cân đối giao cho hộ gia đình cha mẹ tôi quá ít nên khi anh lập gia đình ra ở riêng thì vợ chồng anh không có đất để sản xuất nông nghiệp. Bắt đầu từ năm 2014 ông Thái Văn Ng cho vợ chồng anh thuê thửa đất số hiệu 358 tờ bản đồ số 17, diện tích 1.102,1m^2 tại Thôn PNh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định để sản xuất nông nghiệp. Giá thuê hai bên thỏa thuận là 1.000.000 đồng/năm, ông Ng đã nhận trước tiền thuê đất và vay tiền của vợ chồng anh nhiều lần tổng cộng 22.000.000 đồng, nhưng sau đó ông Ng không có khả năng trả nợ đối với tiền vay. Giữa tháng 6/2016 ông Ng chủ động cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 1872 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/6/2014 cho hộ gia đình ông Ng sang nhà vợ chồng ông L (cha mẹ anh) đặt vấn đề chuyển nhượng thửa đất này cho anh. Ông Ng nói rằng, tại thời điểm đó ông nợ tiền Ngân hàng, nợ tiền của Hội cựu chiến binh của thôn Ph Nh do vay mượn cho con ăn học và chữa bệnh cho vợ (bà L bị bệnh ung thư – chết 2015) nên ông Ng chuyển nhượng thửa đất này cho anh để lấy tiền trả nợ các khoản vay. Anh đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này với giá 40.000.000 đồng. Sau khi hai bên thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng, vợ chồng anh giao tiếp cho ông Ng 18.000.000 đồng sau khi trừ các khoản tiền vay, tiền nhận trước cho thuê đất là 22.000.000 đồng. Ngày 20/6/2016 giữa anh và ông Ng xác lập *"Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* bằng giấy viết tay. Do sự hiểu biết pháp luật về đất đai còn nhiều hạn chế, không biết việc chuyển nhượng đất phải có chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình ông Ng và hợp đồng chuyển nhượng phải được công chứng, chứng thực nên trong giấy viết tay này chỉ có chữ ký của anh và ông Ng. Ngay sau khi nhận đủ tiền, ông Ng giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh giữ. Từ đó đến nay vợ chồng anh là người quản lý, sử dụng thửa đất này.

Nay ông Ng khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa anh với ông Ng vô hiệu; yêu cầu anh trả lại thửa đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Ng trả tiền lại cho anh thì anh không đồng ý. Anh đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng nêu trên là hợp pháp. Nếu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự nêu trên là vô hiệu thì anh không đồng ý và cũng không yêu cầu Tòa án xem xét, xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

* Tại bản tự khai ngày 06/5/2021 và các lời khai tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Văn T1 (và là người đại diện theo ủy quyền của chị Thái Thị Ánh T, chị Thái Thị Xuân K, anh Thái Văn T2 – là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án trình bày:

Anh và chị T, anh T2, chị K là con của ông Thái Văn Ng và bà Huỳnh Thị L (chết 2015) và là thành viên của hộ gia đình ông Ng, được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất sản xuất. Anh thống nhất toàn bộ nội dung yêu cầu khởi

kiện của ông Ng và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông Ng nên anh không trình bày và yêu cầu bổ sung gì thêm.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/02/2022 và các lời khai tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ng1 trình bày:

Chị thống nhất toàn bộ nội dung mà chồng chị (anh Thái Thế Ph) đã trình bày cũng như nội dung yêu cầu của chồng chị đã nêu ý kiến ở trên. Chị không trình bày hoặc có yêu cầu bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm HĐXX nghị án là đúng theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố các giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ng và anh Ph xác lập ngày 18/8/2019; giữa ông Ng với anh Th xác lập ngày 20/6/2016 là vô hiệu toàn bộ; buộc các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu phải bồi thường thiệt hại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ng1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022 và giấy triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng chị Ng1 vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét nội dung tranh chấp:

[2.1] Ông Thái Văn Ng khởi kiện anh Thái Thế Ph và Thái Thế Th yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết tuyên bố các giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ng với anh Th xác lập ngày 20/6/2016; giữa ông Ng với anh Ph xác lập ngày 18/8/2019 là vô hiệu. Đồng thời, ông Ng yêu cầu Tòa án buộc anh Th phải trả lại thửa đất số hiệu 358 tờ bản đồ số 17, diện tích 1.102,1m^2 tại Thôn P Nh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 1872 do UBND huyện Phù Cát cấp cho hộ gia đình ông vào ngày 11/6/2014; buộc anh Ph phải trả lại thửa đất số hiệu 359 tờ bản đồ số 17, diện tích 1.450,3m^2 tại thôn Ph Nh, xã C Tr, huyện Phù Cát và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01870 do UBND huyện Phù Cát cấp cho hộ gia đình ông vào ngày 11/6/2014. Ông sẽ trả lại cho anh Th 15.000.000 đồng và trả lại cho anh Ph 60.000.000 đồng mà ông

đã nhận. Bị đơn anh Thái Thế Th và anh Thái Thế Ph không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án công nhận các giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến phản bác của các bị đơn đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp; tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được, thấy rằng:

[2.2.1] Hộ gia đình ông Thái Văn Ng là hộ gia đình nông nghiệp. Thực hiện nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc cân đối giao quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, ông Ng đại diện cho hộ gia đình đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và được UBND huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/6/1997; số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 0147-PN1 QSDĐ/E9, với tổng diện tích là 5.649m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở và 5449m^2 đất sản xuất). Theo văn bản phúc đáp số 889/UBND-TNMT ngày 28/6/2021 của UBND huyện Phù Cát và nội dung biên bản xác minh của Tòa án ngày 26/7/2021 tại UBND xã Cát Trinh, huyện Phù Cát (BL: 72, 76) thì tại thời điểm cân đối giao quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông Ng có 06 nhân khẩu được giao đất sản xuất gồm: vợ chồng ông Thái Văn Ng, bà Huỳnh Thị L (chết 2015), các con ông Ng, bà L là chị Thái Thị Ánh T, anh Thái Văn T2, anh Thái Văn T1 và chị Thái Thị Xuân K. Như vậy, quyền quản lý, sử dụng và định đoạt diện tích đất sản xuất nêu trên là quyền chung của các thành viên trong hộ gia đình ông Ng được Nhà nước giao đất. Tuy nhiên, sau khi bà L qua đời, ngày 20/6/2016 ông Ng không thông qua ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình và những người thuộc diện hàng thừa kế thứ nhất của bà L, tự ý thỏa thuận với anh Thái Thế Th để chuyển nhượng thửa đất số 171 tờ bản đồ số 9 – 1995, diện tích 1.060m^2 (nay là thửa 358 tờ bản đồ số 17 - bản đồ đo đạc chính quy) diện tích 1.102,1m^2 tại Ph Nh, C Tr, Phù Cát, tỉnh Bình Định. Tiếp đến ngày 18/8/2019, ông Ng tự ý thỏa thuận với anh Thái Thế Ph để chuyển nhượng thửa đất số hiệu 170 tờ bản đồ số 9 – 1995, diện tích 1.390m^2 (nay là thửa 359 tờ bản đồ số 17 - bản đồ đo đạc chính quy), diện tích 1.450,3m^2 tại Ph Nh, C Tr, Phù Cát, Bình Định. Các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên bằng hình thức viết giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực; đồng thời ông Ng giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Phù Cát cấp cho hộ gia đình ông Ng vào năm 2014 của các thửa đất nêu trên cho anh Ph, anh Th giữ. Căn cứ quy định tại các Điều 122, 123 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 131, Điều 166 của Luật đất đai – 2013 thì các giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình ông Ng và những người thừa kế của bà L nên bị vô hiệu toàn bộ về mặt nội dung. Khi tham gia giao dịch, các bên chỉ xác lập bằng giấy viết tay, chưa được công chứng chứng thực nên theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai – 2013 thì hình thức các giao dịch dân sự nêu trên cũng bị vô hiệu. Vì vậy, Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Thái Văn Ng, tuyên bố các giao dịch dân sự nêu trên là vô hiệu toàn bộ;

không chấp nhận yêu cầu của anh Th, anh Ph về việc đề nghị Tòa án công nhận các giao dịch nêu trên là hợp pháp.

[2.2.2] Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên tham gia. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại phải có trách nhiệm bồi thường. Nguyên đơn ông Ng yêu cầu anh Ph phải trả lại thửa đất số hiệu 359 tờ bản đồ số 17, diện tích 1.450,3m^2 tại Ph Nh, C Tr, Phù Cát, Bình Định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này (Thực tế thửa đất này chỉ còn lại diện tích 1.441,3m^2 do đã bị nhà nước thu hồi 9.0m^2 theo Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 04/11/2015). Ông Ng sẽ hoàn trả lại cho anh Ph 60.000.000 đồng; còn anh Ph thì khẳng định rằng, ông Ng đã nhận của anh nhiều lần tổng cộng 92.000.000 đồng, đã ghi rõ số tiền giao nhận trong "Giấy chuyển nhượng ruộng đất" lập ngày 18/8/2019. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông Ng thừa nhận chữ ký Thái Văn Ng ở mục "Chủ sở hữu cũ" là do ông ký, ghi rõ họ, tên và không chứng minh được rằng ông chỉ nhận của anh Ph 60.000.000 đồng. Do vậy, "Giấy chuyển nhượng ruộng đất" nêu trên là tài liệu, chứng cứ để xác định ông Ng đã nhận của anh Ph 92.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Lẽ ra Tòa án buộc ông Ng phải hoàn trả lại cho anh Ph số tiền này, nhưng được trừ 2.400.000 đồng tiền thuê đất trong thời hạn 02 năm (2017 – 1018) nên ông Ng còn phải hoàn trả lại cho anh Ph 89.600.000 đồng.

Đối với số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 358 tờ bản đồ số 17 diện tích 1.102,1m^2 tại Ph Nh, C Tr, Phù Cát, tỉnh Bình Định giữa ông Ng và anh Th: Quá trình giải quyết vụ án, anh Th cung cấp cho Tòa án tài liệu *"Giấy chuyển quyền sử dụng đất"* xác lập ngày 20/6/2016, trong đó ghi rõ số tiền giao, nhận chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Ông Ng trước sau vẫn khẳng định, ông và anh Th thỏa thuận với nhau bằng lời nói, không xác lập bằng văn bản. Tại biên bản đối chất lời khai ngày 21/02/2022, ông Ng khẳng định chữ ký Thái Văn Ng ở mục *"Chủ quyền sử dụng đất"* trong *"Giấy chuyển quyền sử dụng đất"* lập ngày 20/6/2016 mà anh Th cung cấp cho Tòa án không phải do ông ký và viết họ, tên "Thái Văn Ng"; đồng thời ông Ng có đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết trong tài liệu này có phải do ông ký, viết ra hay không. Trên cơ sở Quyết định trưng cầu giám định của Tòa án, ngày 12/4/2022 Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Định đã có bản kết luận giám định số 111/KL-KTHS kết luận về đối tượng giám định: Chữ ký, chữ viết Thái Văn Ng ở mục *"Chủ quyền sử dụng đất"* trên mẫu cần giám định ký hiệu A với chữ ký, chữ viết của Thái Văn Ng trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là do cùng một người ký, viết ra. Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên, Tòa án đủ căn cứ để kết luận, ông Ng đã nhận tiền nhiều lần của anh Th 40.000.000 đồng. Lẽ ra, Tòa án buộc ông Ng phải hoàn trả lại cho anh Th số tiền này, nhưng anh Th thừa nhận trong 22.000.000 đồng ông Ng nhận trước tiền thuê đất và vay nên được khấu trừ 2.000.000 đồng tiền thuê đất 02 năm (2014 - 2015). Như vậy ông Ng còn phải hoàn trả lại cho anh Th 38.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị Hồng Ng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi ý kiến rằng, ông Ng chấp nhận sẽ trả lại cho anh Th và anh Ph đúng số tiền đã ghi rõ trong các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Ng đã ký cùng anh Ph, anh Th là phù hợp với nhận định của HĐXX nên Tòa án ghi nhận.

Xét về lỗi của các bên tham gia giao dịch, Tòa án thấy rằng: Cả ông Ng, anh Th và anh Ph đều là người có lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên các bên đều gánh chịu hậu quả pháp lý khi có thiệt hại thực tế xảy ra. Theo biên bản định giá ngày 10/6/2022, hiện nay giá trị thửa đất số 359 tờ bản đồ số 17, diện tích 1.441,3m^2 tại Ph Nh, C Tr, Phù Cát mà anh Ph nhận chuyển nhượng của ông Ng có giá trị 90.801.900 đồng. Giá trị này cao hơn không đáng kể so với giá trị đất các bên tham gia chuyển nhượng nên Tòa án không xét về thiệt hại. Đối với thửa đất số 358, tờ bản đồ 17 diện tích 1.102,1m^2 tại Ph Nhơn, C Tr, Phù Cát, tỉnh Bình Định mà anh Th nhận chuyển nhượng của ông Ng có giá trị 69.432.300 đồng, tăng 31.432.300 đồng so với giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng (69.432.300 đồng - 38.000.000 đồng) nên giá trị tăng này được xem là thiệt hại thực tế xảy ra. Trong trường hợp này, ông Ng và anh Th đều là người có lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/6/2016 vô hiệu nên ông Ng, anh Th mỗi người phải gánh chịu ½ thiệt hại, tương ứng 15.716.150 đồng (31.432.300 đồng : 2). Như vậy, Tòa án buộc ông Ng phải hoàn trả lại cho anh Th tổng cộng 53.716.150 đồng (38.000.000 đồng + 15.716.150 đồng)

[3] Về án phí DSST và các chi phí tố tụng khác:

[3.1] Án phí DSST: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS), khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14, bị đơn anh Thái Thế Th và anh Thái Thế Ph mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Các chi phí tố tụng khác:

- Chi phí định giá tài sản: Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của BLTTDS, anh Thái Thế Th và anh Thái Thế Ph mỗi người phải chịu 1.000.000 đồng chi phí định giá tài sản. Số tiền này ông Ng đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng (do chị Ng đại diện theo ủy quyền nộp thay) và đã chi phí xong vào ngày 10/6/2022 nên anh Th và anh Ph mỗi người phải hoàn trả lại cho ông Ng 1.000.000 đồng.

- Chi phí giám định: Theo quy định tại khoản 1 Điều 161 của BLTTDS ông Thái Văn Ng phải chịu 3.060.000 đồng. (Số tiền này ông Ng đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 186, khoản 2 Điều 227, các Điều 264, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 122, 123, 129 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 131, Điều 166, 167 Luật đất đai – 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn Ng về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố các giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Văn Ng với anh Thái Thế Th xác lập ngày 20/6/2016; giữa ông Thái Văn Ng với anh Thái Thế Ph xác lập ngày 18/8/2019 là vô hiệu.

1.1. Tuyên bố các giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Văn Ng với anh Thái Thế Th xác lập ngày 20/6/2016 đối với thửa đất số hiệu 358 tờ bản đồ 17 diện tích 1.102,1m^2 (đất trồng lúa) tại thôn Ph Nh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định; Giữa ông Thái Văn Ng với anh Thái Thế Ph xác lập ngày 18/8/2019 đối thửa đất số hiệu 359 tờ bản đồ 17 diện tích 1.441,3m^2 (đất trồng lúa) tại thôn Ph Nh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định là vô hiệu toàn bộ.

1.2. Buộc anh Thái Thế Th phải có nghĩa vụ trả lại cho hộ gia đình ông Thái Văn Ng thửa đất số hiệu 358 tờ bản đồ 17 diện tích 1.102,1m^2 (đất trồng lúa) tại thôn Ph Nh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định và bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 1872 do UBND huyện Phù Cát cấp cho hộ gia đình ông Ng vào ngày 11/6/2014; Buộc anh Thái Thế Ph phải có nghĩa vụ trả lại cho hộ gia đình ông Thái Văn Ng thửa đất số hiệu 359 tờ bản đồ 17 diện tích 1.441,3m^2 (đất trồng lúa) tại thôn Ph Nh, xã C Tr, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định và bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 1870 do UBND huyện Phù Cát cấp cho hộ gia đình ông Ng vào ngày 11/6/2014.

1.3. Buộc ông Thái Văn Ng phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Thái Thế Th 53.716.150 đồng và trả lại cho anh Thái Thế Ph 89.600.000 đồng.

1.4. Bác yêu cầu của anh Thái Thế Th và anh Thái Thế Ph yêu cầu Tòa án công nhận các giao dịch dân sự nêu trên là hợp pháp.

2. Về án phí DSST và các chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí DSST: Buộc anh Thái Thế Th và anh Thái Thế Ph mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định hoàn trả lại cho ông Thái Văn Ng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng số 0011037 ngày 28/4/2021.

2.2. Các chi phí tố tụng khác:

- Chi phí định giá tài sản: Buộc anh Thái Thế Th và anh Thái Thế Ph mỗi người phải chịu 1.000.000 đồng. Ông Thái Văn Ng đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng (do chị Ng1 đại diện theo ủy quyền nộp thay và đã chi phí xong vào ngày 10/6/2022) nên anh Th và anh Ph mỗi người phải hoàn trả lại cho ông Ng 1.000.000 đồng *(Một triệu đồng chẵn).*

- Chi phí giám định: Buộc ông Thái Văn Ng phải chịu 3.060.000 đồng *(Ba triệu không trăm sáu chục nghìn đồng)*. Số tiền này ông Ng đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

3. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

3.1. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành chưa đầy đủ số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự (10%/năm) tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3.2. 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 thoả 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, 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.

4. Quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ng1 vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận hoặc niêm yết công khai hợp lệ bản án.

**** Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Bình Định
- VKSND huyện Phù Cát;
- THADS huyện Phù Cát;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Ngô Đình Quyến