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

Bản án số: 16/2023/DS-ST
Ngày: 10 - 02 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH - TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Nghĩa.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mến.

2. Ông Mai Thương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Sang là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý: 82/2020/TLST-DS, ngày 11 tháng 5 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Thanh M, sinh năm 1979.

Nơi cư trú: Số X, đường số X1, thôn X2, xã T3, huyện Đ2, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: Bà Võ Thị P, sinh năm 1968 và anh Võ Minh L, sinh năm 1993.

Nơi cư trú: Tổ X3, thôn X2, xã T3, huyện Đ2, tỉnh Bình Thuận.

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

+ Bà Nguyễn Thị Phi E, sinh năm 1978.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh M, sinh năm 1979 (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2020 và ngày 14/6/2022)

Cùng nơi cư trú: Số X, đường số X1, thôn X2, xã T3, huyện Đ2, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Võ Thị L, sinh năm 1969.

Nơi cư trú: Số X4, đường số X2, thôn X2, xã T3, huyện Đ2, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1982.

Nơi cư trú: Số Y, đường Y1, khu phố Y2, thị trấn Đ, huyện Đ2, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Xuân T2, sinh năm 1963.

Nơi cư trú: Số Y3, đường Y4, khu phố Y5, thị trấn Đ, huyện Đ2, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1982 (Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2022).

Nơi cư trú: Số Y, đường Y1, khu phố Y2, thị trấn Đ, huyện Đ2, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt ông M, bà P và ông T; vắng mặt bà L đã có đơn xin xét xử vắng mặt; vắng mặt anh L không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Thanh M, cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phi E trình bày: Vào ngày 05/12/2017, ông có nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị P và anh Võ Minh L diện tích có chiều ngang giáp đường số 36 là 15m và chiều dài là 18m (Diện tích sau khi đo đạc thực tế là 293,4m^2, thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính) với giá là 40.000.000 đồng. Ông đã giao cho bà P và anh L số tiền 35.000.000 đồng, số tiền 5.000.000 đồng còn lại hẹn khi nào làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông sẽ giao đủ. Ông đã nhận bàn giao đất từ bà P và anh L từ đó đến nay. Vợ chồng ông đã trồng trên đất 73 cây tràm, hiện nay đã đủ 4 năm tuổi, hiện nay các cây trồng trên đất vẫn còn. Số tiền 35.000.000 đồng đưa cho bà P, anh L là tài sản chung của vợ chồng ông. Khi nhận chuyển nhượng, bà P, anh L nói với vợ chồng ông là giấy chứng nhận đang gửi cho một người bà con cầm, chỉ đưa cho vợ chồng ông xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photo, với lại là chỗ hàng xóm, thấy bà P đang ở trên diện tích đất trên nên vợ chồng ông tin tưởng mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà P, anh L sang cho vợ chồng ông đối với diện tích có chiều ngang giáp đường

số 36 là 15m và chiều dài là 18m (Diện tích sau khi đo đạc thực tế là 293,4m^2, thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính).

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà P, anh L sang cho vợ chồng ông là vô hiệu thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu vợ chồng ông phải trả cho ông T diện tích 293,4m^2, thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính, với lý do đây là đất của ông T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 380763 do UBND huyện Đ2 cấp ngày 22/5/2009 thì vợ chồng ông không đồng ý.

* Quá trình tố tụng, bị đơn bà Võ Thị P, anh Võ Minh L, và tại phiên tòa bà Võ Thị P trình bày: Vào ngày 05/12/2017, bà và anh có chuyển nhượng cho ông Phan Thanh M diện tích có chiều ngang giáp đường số 36 là 15m và chiều dài là 18m (Diện tích sau khi đo đạc thực tế là 293,4m^2, thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính) với giá là 40.000.000 đồng. Ông M đã giao cho bà và anh số tiền 35.000.000 đồng, số tiền 5.000.000 đồng còn lại hẹn khi nào làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông M sẽ giao đủ. Bà và anh đã bàn giao đất cho ông M từ đó đến nay. Khi chuyển nhượng, bà và anh có nói với vợ chồng ông M là giấy chứng nhận đang gửi cho một người bà con cầm, sau khi lấy giấy chứng nhận về sẽ làm thủ tục sang tên cho ông M. Bà và anh đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông M.

Về yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T thì bà và anh cho rằng không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1, bà T2 nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà và anh sẽ làm đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị L1, bà Võ Thị P với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Xuân T2 đã được UBND xã T3 chứng thực ngày 22/4/2009 là vô hiệu do bà và mẹ là bà L1 không có ký chuyển nhượng. Nếu bà và anh không làm đơn khởi kiện trong vòng 15 ngày thì xem như không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bà (P) là người nhận số tiền 35.000.000 đồng do vợ chồng ông M giao và cũng là người trực tiếp sử dụng số tiền trên. Việc anh L ký chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích đủ hồ sơ, anh L không sử dụng số tiền chuyển nhượng. Chồng bà đã chết trước năm 2000, từ khi chồng chết thì bà sống độc thân và nuôi các con. Anh L và vợ kết hôn sau khi bán đất vì bà bán đất để lấy tiền làm đám cưới cho anh L.

* Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T, cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Xuân T2 trình bày: Vào ngày 22/4/2009, bà Trần Thị L1 và bà Võ Thị P đã chuyển nhượng cho cha, mẹ ông là Nguyễn Ngọc T1 và Nguyễn Thị Xuân T2 diện tích 363m^2 (Trong đó, đất ở là 150m^2 và đất trồng cây lâu năm là 213m^2). Phần diện tích chuyển nhượng thuộc một phần diện tích thuộc quyền sử dụng của hộ bà Trần Thị L1. Sau đó, cha, mẹ ông được UBND huyện Đ2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 363m^2, thuộc thửa số 185A, tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 380763 cấp ngày 22/5/2009. Do là chỗ anh em họ, nên từ khi nhận chuyển nhượng, cha, mẹ ông vẫn để cho bà P sử dụng diện tích đất trên. Ngày 04/5/2020, cha, mẹ ông tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông. Tháng 10/2021, ông xuống kiểm tra đất thì phát hiện việc bà P và anh L đã tự ý chuyển nhượng 1 phần diện tích đất của ông cho vợ chồng ông M.

Diện tích đất của ông sau khi đo đạc cụ thể là 390,5m^2. Trong đó, phần diện tích mà bà P, anh L đã tự ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông M là 293,4m^2 và phần diện tích bà P, anh L đang sử dụng là 97,1m^2. Ông yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông M phải trả cho ông phần diện tích 293,4m^2 (thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính) và buộc bà P, anh L phải trả cho ông phần diện tích 97,1m^2 (thể hiện qua các điểm M2, M3, M4 và M5 của mảnh trích đo địa chính).

Về các cây trồng của vợ chồng ông M trên phần diện tích đất 293,4m^2 (thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính), ông sẽ thối trả cho vợ chồng ông M giá trị các cây trồng trên đất.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc thực địa đất mà ông đã nộp, ông đồng ý chịu toàn bộ các chi phí trên, không yêu cầu các bên phải hoàn trả lại.

Việc cha, mẹ ông tặng cho quyền sử dụng diện tích 363m^2, thuộc thửa số 185A, tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 380763 cấp ngày 22/5/2009 là tặng cho riêng ông.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/02/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị L trình bày: Bà và bà Võ Thị P là chị em ruột. Mẹ ruột là bà Trần Thị L1 (Đã chết), cha là ông Võ Đ1 đã chết năm 1970. Cha, mẹ bà chỉ có 02 người con là bà và bà P. Việc bà P chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông M thì bà không có ý kiến gì hết. Về phần diện tích do mẹ bà là bà Trần Thị L1 đứng tên chủ sử dụng thì bà từ chối nhận toàn bộ di sản do bà L1 để lại, giao cho bà P được toàn quyền sử dụng. Bà từ chối tham gia tố tụng.

* Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2022, thể hiện:

- Phần diện tích 293,4m^2 (thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính): Vợ chồng ông M đang trực tiếp sử dụng. Trên đất có 73 cây tràm 04 năm tuổi do vợ chồng ông M trồng;

- Phần diện tích 97,1m^2 (thể hiện qua các điểm M2, M3, M4 và M5 của mảnh trích đo địa chính): Bà P và anh L đang trực tiếp sử dụng. Trên đất không có tài sản nào (Đất trống).

* Tại biên bản định giá tài sản ngày 21/10/2022, thể hiện:

- Phần diện tích 293,4m^2 (thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính): Trị giá diện tích đất là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Trị giá của 73 cây tràm trên đất là 2.628.000 đồng (Hai triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng).

- Phần diện tích 97,1m^2 (thể hiện qua các điểm M2, M3, M4 và M5 của mảnh trích đo địa chính): Trị giá diện tích đất là 198.800.000 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng).

* Tại Công văn số 2615/UBND-NC ngày 30/11/2022 của UBND huyện Đ2 về việc phúc đáp T1 tin phối hợp giải quyết vụ án dân sự, thể hiện:

- Nguồn gốc đất và quá trình biến động đất đai:

Năm 2008, hộ bà Trần Thị L1 được UBND huyện Đ2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 839195 ngày 29/9/2008, đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02, diện tích 890m^2, mục đích sử dụng đất: 300m^2 đất ở nông thôn và 590m^2 đất trồng cây lâu năm.

Năm 2009, bà Trần Thị L1 xin tách thửa đất trên thành 02 thửa gồm: Thửa đất số 185, tờ bản đồ số 02, diện tích 527m^2 được UBND huyện Đ2 cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 380762 ngày 22/5/2009 mang tên hộ bà Trần Thị L1. Thửa đất còn lại là thửa đất số 185A, tờ bản đồ số 02, diện tích 363m^2 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Xuân T2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 55 được UBND xã T3 chứng thực ngày 22/4/2009; trên cơ sở đó, UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 380763 ngày 22/5/2009 tại thửa đất số 185A, tờ bản đồ số 02, diện tích 363m^2 mang tên ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Xuân T2.

Năm 2020, ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Xuân T2 tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất cho ông Nguyễn Ngọc T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 988 được Văn phòng công chứng Đ2 công chứng ngày 25/3/2020 và được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Đ2 chỉnh lý nội dung biến động ngày 04/5/2020.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ do Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Đ2 lưu, thì từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 380763 ngày 22/5/2009 đến

nay thì chủ sử dụng đất không có đăng ký biến động về diện tích thửa đất số 185A, tờ bản đồ số 02.

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị L1 cho ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Xuân T2 tại thửa đất số 185A, tờ bản đồ số 02, diện tích 363m^2 là đúng theo quy định của pháp luật. Thời điểm ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị Xuân T2 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Đ2 không có nhận đơn tranh chấp hay khiếu nại liên quan đến diện tích đất tranh chấp.

- Theo Mảnh trích đo địa chính thì thửa đất số 185A, tờ bản đồ số 02 (số thửa mới là 01, tờ bản đồ số 09) có diện tích đo đạc thực tế 390,5m^2; chênh lệch tăng so với diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 27,5m^2. Diện tích chênh lệch tăng là do là trước đây thửa đất được đo đạc và tính toán diện tích bằng phương pháp thủ công. Nay được đo đạc, tính toán diện tích theo đo đạc địa chính và bằng máy tính. Diện tích tăng thêm được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 5 Điều 98 của Luật Đất đai năm 2013.

Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự tự thỏa thuận với nhau về các vấn đề có tranh chấp trong vụ án nhưng không thỏa thuận được.

Ý kiến của kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

Yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T là có căn cứ, cần chấp nhận. Buộc vợ chồng ông M phải trả cho ông T phần diện tích 293,4m^2 (thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính) và buộc bà P, anh L phải trả cho ông T phần diện tích 97,1m^2 (thể hiện qua các điểm M2, M3, M4 và M5 của mảnh trích đo địa chính).

Do diện tích đất tranh chấp giữa ông M với bà P và anh L là thuộc quyền sử dụng của ông T nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với bà P và anh L là vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cần buộc bà P, anh L phải trả cho vợ chồng ông M số tiền đã nhận chuyển nhượng là 35.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại của hợp đồng vô hiệu với mức độ lỗi của bà P, anh L là 80%.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, quá trình giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 500 Bộ luật Dân sự và khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai.

Về thẩm quyền: Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

Về sự có mặt của các đương sự: Bị đơn anh Võ Minh L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và không có tài liệu, chứng cứ thể hiện sự vắng mặt của bị đơn là do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với anh L.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Quá trình tố tụng, các đương sự đã thống nhất với nhau: Vào ngày 05/12/2017, bà P và anh L có chuyển nhượng cho ông Phan Thanh M diện tích đất có chiều ngang giáp đường số 36 là 15m và chiều dài là 18m (Diện tích sau khi đo đạc thực tế là 293,4m^2, thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính) với giá là 40.000.000 đồng. Ông M đã giao cho bà P và anh L số tiền 35.000.000 đồng, số tiền 5.000.000 đồng còn lại hẹn khi nào làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông M sẽ giao đủ. Bà P và anh L đã bàn giao đất cho ông M từ đó đến nay. Khi chuyển nhượng, bà P và anh L có nói với vợ chồng ông M là giấy chứng nhận đang gửi cho một người bà con cầm, sau khi lấy giấy chứng nhận về sẽ làm thủ tục sang tên cho ông M. Vợ chồng ông M đã trồng trên đất 73 cây tràm, hiện nay đã đủ 4 năm tuổi.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T:

Thấy rằng, phần diện tích 390,5m^2 mà ông T tranh chấp là thuộc thửa số 185A, tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 380763 cấp ngày 22/5/2009 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Ngọc T. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc vợ chồng ông M phải trả cho ông phần diện tích 293,4m^2 (thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính) và buộc bà P, anh L phải trả cho ông phần diện tích 97,1m^2 (thể hiện qua các điểm M2, M3, M4 và M5 của mảnh trích đo địa chính) là phù hợp với quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự nên cần chấp nhận.

Bà P, anh L cho rằng không có việc bà L1, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 363m^2 cho vợ chồng ông T1; cho rằng vợ chồng ông T1 đã làm giả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà và anh không làm đơn khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong bản án này.

Đối với 73 cây tràm 04 năm tuổi do vợ chồng ông M trồng trên diện tích đất 293,4m^2 (thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6), ông T đồng ý trả cho vợ chồng ông M giá trị của 73 cây tràm là phù hợp nên chấp nhận. Ông T được sở hữu 73 cây tràm và phải trả cho vợ chồng ông M giá trị của 73 cây tràm là 2.628.000 đồng (Hai triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng).

[2.3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[a] Do diện tích đất tranh chấp giữa ông M với bà P, anh L là thuộc quyền sử dụng của ông T nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, anh L với ông M là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận.

[b] Do hợp đồng vô hiệu nên phải căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự để giải quyết hậu quả, điều luật quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

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

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định."

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập. Do đó, hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết như sau:

- Quyền sử dụng đất tranh chấp đã buộc trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp nên không buộc vợ chồng ông M phải trả lại đất cho bà P, anh L.

- Đối với số tiền chuyển nhượng 35.000.000 đồng, ông M đã trả cho bà P, anh L, cần buộc bà P, anh L phải trả lại cho vợ chồng ông M;

- Xét mức độ lỗi của hợp đồng vô hiệu: Thấy rằng việc giao kết hợp đồng là do vợ chồng ông M tin tưởng bà P, anh L là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất

tranh chấp; bà P, anh L cũng xác nhận là đất của mình, đã đưa cho ông M xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photo đứng tên hộ bà Trần Thị L1, bà P cũng đang sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng, việc cọc tiền mua đất của ông M cũng có xác nhận của địa phương. Qua đó thấy rằng mức độ lỗi của bà P, anh L là nhiều hơn ông M, xác định mức độ lỗi của bà P, anh L là 70%, của ông M là 30%. Phần diện tích đất ông M nhận chuyển nhượng từ bà P, anh L có giá tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, ông M đã đưa trước 35.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 87,5%. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, giá trị phần diện tích trên là 750.000.000 đồng. Số tiền chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử sơ thẩm là 750.000.000 đồng – 40.000.000 đồng = 710.000.000 đồng. Như vậy, số tiền ông M đã đưa trước 87,5% thành tiền là 621.250.000 đồng. Do mức độ lỗi của bà P, anh L là 70% nên phải bồi thường cho vợ chồng ông M số tiền 434.875.000 đồng (621.250.000 đồng x 70%).

[3] Về chi phí tố tụng:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc đất đã nộp là 1.866.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T đã nộp 1.509.000 đồng chi phí đo đạc đất, 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 2.400.000 đồng chi phí định giá tài sản. Ông T đồng ý tự chịu toàn bộ các chi phí trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí DSST: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 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:

- Ông M phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

- Ông M và bà E phải chịu án phí do yêu cầu của ông T được chấp nhận.

- Bà P, anh L phải chịu án phí trên số tiền phải trả và bồi thường cho vợ chồng ông M, bà E và án phí do yêu cầu của ông T được chấp nhận

- Ông T phải chịu án phí trên số tiền phải hoàn trả giá trị 73 cây tràm cho vợ chồng ông M, bà E.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nội dung vụ án. Tuy nhiên, đối với mức độ lỗi của nguyên đơn và bị đơn làm cho hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp bởi nguyên đơn có lỗi vì tin tưởng bị đơn; không kiểm tra bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất photo là đứng tên chủ sử dụng là hộ bà Trần Thị L1, không phải đứng tên bà P, anh

L; không yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định nên mức độ lỗi của nguyên đơn là 30%.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, 157, 158, khoản 2 Điều 227, 228, Điều 235, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 166 và 408 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai; điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Nghị quyết số 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; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2017 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Thanh M với bên chuyển nhượng là bà Võ Thị P, anh Võ Minh L đối với diện tích có chiều ngang là 15m và chiều dài 18m (diện tích đo đạc cụ thể là 293,4m^2 (thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính)) là vô hiệu.

- Buộc bà Võ Thị P và anh Võ Minh L phải liên đới trả cho ông Phan Thanh M và bà Nguyễn Thị Phi E số tiền 469.875.000 đồng (Trong đó, 35.000.000 đồng là tiền đã nhận chuyển nhượng và 434.875.000 là tiền bồi thường thiệt hại).

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

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T:

- Buộc ông Phan Thanh M và bà Nguyễn Thị Phi E phải trả ông Nguyễn Ngọc T diện tích đất 293,4m^2 (thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính).

- Buộc bà Võ Thị P và anh Võ Minh L phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T diện tích đất 97,1m^2 (thể hiện qua các điểm M2, M3, M4 và M5 của mảnh trích đo địa chính).

(Có mảnh trích đo địa chính số 1-2022, hệ tọa độ VN-2000 - Khu vực Bình Thuận, thôn 5, tờ bản đồ số 9 (227383-5) kèm theo)

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T phải trả cho ông Phan Thanh M và bà Nguyễn Thị Phi E giá trị 73 cây tràm là 2.628.000 đồng (Hai triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng).

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

- Ông T được sở hữu 73 cây tràm trồng trên diện tích đất 293,4m^2 (thể hiện qua các điểm M1, M2, M5 và M6 của mảnh trích đo địa chính).

3/ Về chi phí tố tụng:

- Ông Phan Thanh M phải chịu 1.866.000 đồng chi phí đo đạc đất. Ông M đã nộp đủ.

- Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 1.509.000 đồng chi phí đo đạc đất, 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 2.400.000 đồng chi phí định giá tài sản. Ông T đã nộp đủ.

4/ Về án phí DSST:

- Ông Phan Thanh M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí DSST, nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) do ông M đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận theo biên lai thu tiền số 0003611 ngày 11 tháng 5 năm 2020.

- Ông Phan Thanh M và bà Nguyễn Thị Phi E phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí DSST, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

- Bà Võ Thị P và anh Võ Minh L phải chịu 23.095.000 đồng (Hai mươi ba triệu không trăm chín mươi lăm nghìn đồng) án phí DSST, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

- Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí DSST, nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng) do ông T đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009359 ngày 22 tháng 4 năm 2022. Hoàn trả lại cho ông T số tiền 20.700.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm nghìn đồng).

4/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5/ Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành

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

Nơi nhận:
- VKSND huyện Đức Linh;
- CCTHADS huyện Đức Linh;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh;
- Lưu HSVA, QĐ./.

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

Bùi Ngọc Nghĩa