TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÒN ĐẤT** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2023/DS-ST
Ngày: 24 - 3 - 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Cẩm Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Đoạt.
2. Ông Nguyễn Văn Dũng.

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Lê Quốc Từng - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa***: Ông Bùi Đức Mậu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 01 và 24 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 142/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Anh T, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 3, ấp TT, xã BS, huyện HĐ, KG. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Thị Anh T: Ông Võ Tấn L1 là Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên LP PMT thuộc Đoàn Luật sư Thành phố HCM. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn Th sinh năm 1957 và bà Trần Thị Th1; cùng địa chỉ: ấpVR, xã BS, huyện HĐ, KG. (có mặt)

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

3.1 Ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ 3, ấp TT, xã BS, huyện HĐ, KG. (vắng mặt tại phiên tòa ngày 10/01/2023, có mặt tại phiên tòa ngày 24/3/2023)

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Công T1: Bà Đỗ Thị Anh T, là người đại diện theo ủy quyền, đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2022. (có mặt).

3.2 Anh Đặng Thái Ph sinh năm 1984 và chị Thị Kim A sinh năm 1989; cùng địa chỉ: ấp TH, xã BS, huyện HĐ, tỉnh KG. (vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Nguyễn Văn Hiếu L (tên gọi khác D) sinh năm 1962; địa chỉ: ấp RH, xã BG, huyện HĐ, tỉnh KG. (có mặt tại phiên tòa ngày 24/3/2023)

4.2 Ông Nguyễn Văn Ng sinh năm 1963; địa chỉ: ấp K9, xã BG, huyện HĐ, tỉnh KG. (có mặt tại phiên tòa ngày 24/3/2023)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 06/5/2022, đơn sửa đổi bổ sung nội dung khởi kiện ngày 26/10/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Đỗ Thị Anh T trình bày:

Quá trình hôn nhân bà và chồng là ông Nguyễn Công T1 có tạo lập được diện tích đất 17.764,5m^2 thuộc thửa đất số 441 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp TN, xã BG, huyện HĐ, tỉnh KG do bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 09/10/2009 âm lịch ông Nguyễn Công T1 và ông Phạm Văn Th đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 17.000m^2 (đo đạc thực tế 17.764,5m^2) nêu trên với giá 9.000.000 đồng/ 01 công, tổng số tiền chuyển nhượng là 159.880.500 đồng, làm tròn là 159.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Th chỉ mới đặt cọc 100.000.000 đồng, còn 59.000.000 đến nay vẫn chưa thanh toán. Sau khi hai bên ký giấy tay chuyển nhượng thì ông T1 đã giao đất cho ông Th canh tác cho đến nay.

Việc chuyển nhượng này không được sự đồng ý của bà, chỉ có ông T1 ký tên trong giấy tay mua bán cho ông Th.

Từ 11/10/2009 âm lịch, gia đình bà liên tục yêu cầu ông Th thanh toán đủ tiền còn lại và hẹn cùng đi đo đạc đất để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 17.764,5m^2 nhưng ông Th viện đủ lý do để không đi đo đạc đất. Ông Th còn tự ý chiếm dụng phần đất trên và cho ông Dương Hồng Hòa thuê trong 02 năm theo Hợp đồng thuê đất sản xuất lúa ngày 02/10/2014. Giá cho thuê từ ngày 02/10/2014 đến ngày 02/10/2015 là 8.000.000 đồng, giá cho thuê từ ngày 02/10/2015 đến ngày 02/10/2016 là 10.000.000 đồng và cho ông Đặng Thái Ph

thuê từ ngày 05/5/2022 đến ngày 05/5/2023 với giá cho thuê là 21.600.000 đồng. Từ năm 2017 đến đầu năm 2022, bị đơn xác nhận có cho một số người khác thuê với số tiền cho thuê khoảng 12.000.000 đồng/năm.

Hành vi vi phạm của ông Th dẫn đến việc gia đình bà không thể sử dụng phần đất trên để sản xuất cũng như cho người khác thuê. Chính vì vậy, bà mất mát một khoản lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác trực tiếp mà đáng lẽ ra chúng bà được nhận nếu không có hành vi vi phạm của ông Th.

Số tiền mà bà mất mát tạm tính như sau: Tiền cho thuê từ ngày 02/10/2014 đến ngày 02/10/2015: 8.000.000 đồng, tiền cho thuê từ ngày 02/10/2015 đến ngày 02/10/2016: 10.000.000 đồng, tiền cho thuê từ năm 2017 đến năm đầu năm 2022 tạm tính là: 12.000.000 đồng x 5 năm = 60.000.000 đồng, tiền cho thuê từ ngày 05/5/2022 đến ngày 05/5/2023: 21.600.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/5/2022 bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Tuyên bố tờ hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 09/10/2009 âm lịch giữa ông Nguyễn Công T1 và ông Nguyễn Văn Thưởng vô hiệu.

(2) Bà đồng ý trả lại cho ông Th số tiền ông T1 đã nhận là 100.000.000 đồng.

(3) Yêu cầu ông Th và vợ là bà Trần Thị Th1 phải liên đới giao trả lại cho bà diện tích đất 17.764,5m^2 thuộc thửa đất số 441 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp TN, xã BG, huyện HĐ, tỉnh KG để bà sử dụng.

Tuy nhiên, bà nhận thấy yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là chưa phù hợp với quy định pháp luật. Đồng thời gia đình muốn yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích chính đáng bị mất mát trong thời gian ông Th chiếm dụng đất.

Do đó, tại đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 26/10/2022 bà sửa đổi, bổ sung thêm nội dung khởi kiện như sau:

(1) Sửa đổi yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 09/10/2009 giữa ông Nguyễn Công T1 và ông Phạm Văn Th vô hiệu thành yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

(2) Buộc ông Phạm Văn Th bồi thường thiệt hại bị tổn thất với tổng số tiền là: 8.000.000 + 10.000.000 + 60.000.000 + 21.600.000 = 99.600.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà rút một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền là 60.000.000 đồng. Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 09/10/2009, buộc vợ chồng ông Th – bà Th1 giao trả cho bà diện tích đất 17.764,5m^2 thuộc thửa đất số 441 tờ bản đồ số 02 và bồi thường thiệt hại số tiền là 36.600.000 đồng.

Bà thống nhất sử dụng kết quả đo vẽ theo theo Tờ trích đo địa chính số 24/TĐĐC ngày 30 tháng 8 năm 2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Chứng thư định giá số 56.1/CT-KGGL ngày 16/5/2022 của Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Kiên Giang làm cơ sơ giải quyết vụ án.

Bị đơn là ông Phạm Văn Th trình bày:

Vào ngày 9/10/2009, ông có nhận chuyển nhượng một thửa đất nông nghiệp của ông Nguyễn Công T1 diện tích là 17.700m^2, hai bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng với giá là 9.000.000 đồng/01 công, thành tiền là 159.300.000 đồng, đất tọa lạc tại kinh 10 thuộc ấp Bình Hòa, xã BG, huyện HĐ, tỉnh KG. Việc mua bán đất này có sự xác nhận của ban lãnh đạo ấp TN là ông Bùi Văn Bào xác nhận, đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do lúc chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đặt cọc cho ông T1, bà T số tiền 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông T1, bà T làm xong giấy tờ cho ông, ông sẽ giao đủ số tiền còn lại là 59.300.000 đồng. Sau khi đặt cọc, ông vào khai phá và trồng lúa nước sử dụng liên tục ổn định cho đến nay đã hơn 13 năm.

Sau đó, qua tìm hiểu ông được biết ông T1, bà T đã được Uỷ ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đưa giấy cho ông đi làm thủ tục để ông trả hết số tiền còn lại, gây khó khăn cho ông.

Đến năm 2022, ông không hiểu lý do gì ông T1, bà T làm đơn khởi kiện ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T1.

Tại đơn phản tố đề ngày 29/6/2022 ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

(1) Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T1 được lập ngày 9/10/2009 đối với thửa đất có diện tích 17.700m^2 tọa lạc tại ấp Bình Hòa, xã BG, huyện HĐ, tỉnh KG.

(2) Buộc ông T1, bà T phải có trách nhiệm liên đới sang tên cho ông theo đúng quy định pháp luật. Ông đồng ý trả cho ông T1, bà T số tiền còn lại là 59.300.000 đồng.

Tại đơn yêu cầu phản tố bổ sung ngày 21/10/2022 và tại phiên tòa ông yêu cầu khởi kiện bổ sung trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T1 thì yêu cầu ông T1, bà T phải trả lại cho ông số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với mức lỗi 50% là 293.400.000 đồng.

Ông thống nhất với kết quả định giá theo Chứng thư định giá số 56.1/CT-KGGL ngày 16/5/2022 của Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Kiên Giang và

diện tích đất đo đạc thực tế theo Tờ trích đo địa chính số 24/TĐĐC ngày 30 tháng 8 năm 2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Người liên quan là bà Trần Thị Th1 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Phạm Công Th. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Th và ông T1, trường hợp không được công nhận thì yêu cầu vợ chồng ông T1, bà T phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng mức độ lỗi 50%.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Công T1 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà T, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 09/10/2009 âm lịch giữa ông và ông Th. Ông tự nguyện cùng bà T liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông Th số tiền là 100.000.000 đồng và yêu cầu ông Th, bà Th1 giao trả đất cho bà T quản lý, sử dụng.

Ông không đồng ý bồi thường 50% thiệt hại theo yêu cầu của ông Th vì ông Th là người có lỗi toàn bộ. Ông không đồng ý nội dung do ông Th tự ghi thêm trong hợp đồng do ông Th giữ về việc khi ông giao bằng khoán thì ông Th sẽ giao đủ số tiền đất còn lại. Thực tế giữa ông và ông Th có thỏa thuận nội dung này, trong hợp đồng ông giữ không có nội dung này và ông Th là người đem hợp đồng đến Ban lãnh đạo ấp xác nhận chứ không phải ông đem. Sau khi ông được cấp giấy ông đã nhiều lần kêu ông Th đi đo đạc để làm thủ tục và trả số tiền còn lại nhưng ông Th không hợp tác. Ông cũng đã làm đơn gửi lên Ban lãnh đạo ấp giải quyết nhưng ông Th không lên mà giữ đất làm cho đến nay.

Ông xác định tổng giá trị quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 09/10/2009 âm lịch là 159.300.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Thái Ph, chị Thị Kim A trình bày:

Ông Phạm Văn Th có cho vợ chồng anh, chị thuê diện tích đất 12 công tầm 3m cách đây khoảng 3-4 năm, giá thuê 1.000.000 đồng/ năm, hai bên mới chỉ làm hợp đồng thuê từ ngày 05/5/2022 đến ngày 05/5/2022. Hiện nay giữa ông Th và vợ chồng bà T, ông T1 tranh chấp đối với diện tích đất anh, chị đang thuê, anh, chị không có ý kiến gì. Khi Tòa án xét xử đất thuộc về ai anh, chị sẽ giao trả đất theo quy định của pháp luật. Nếu giữa anh, chị và ông Th có phát sinh tranh chấp đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất anh, chị sẽ khởi kiện trong vụ án khác, anh, chị không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Anh Phong, chị A có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Võ Tấn Lộc trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp này 09/10/2009 giữa các đương sự là hợp đồng song vụ, cả hai bên cùng có quyền và nghĩa vụ như nhau. Căn cứ lời khai của những người làm chứng cũng như sự xác nhận của một số người ở địa phương đã xác định ông T1 nhiều lần kêu ông Th đi đo đạc làm giấy tờ và trả số tiền còn lại nhưng ông Th không đi, không trả tiền là đã vi phạm nghĩa vụ. Mặt khác, ông Th đã làm sai lệch hợp đồng, tự ý viết thêm nội dung trong hợp đồng không có sự đồng ý của ông T1 nên nội dung ghi thêm này không có giá trị. Do đó, căn cứ quy định khoản 2 Điều 414 của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 thì ông T1 đã thực hiện nghĩa vụ liên hệ yêu cầu sang tên nhưng ông Th không thực hiện nghĩa vụ, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng của nguyên đơn.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại, quá trình sử dụng đất ông Th đã cho một số người thuê đất canh tác, theo chứng cứ hợp pháp nguyên đơn cung cấp thì ông Th cho ông Dương Hồng Hòa thuê từ ngày 02/10/2014 đến ngày 02/10/2015 là 8.000.000 đồng, từ ngày 02/10/2015 đến ngày 02/10/2016 là 10.000.000 đồng và cho ông Đặng Thái Ph thuê từ ngày 05/5/2022 đến ngày 05/5/2023 với giá cho thuê là 21.600.000 đồng. Đối với thời gian từ năm 2017 đến năm đầu năm 2022 do không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông Th cho thuê đất nên tại phiên tòa nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 608 của BLDS năm 2005 thì bà T có quyền yêu cầu ông Th phải bồi thường thiệt hại hoa lợi, lợi tức mà đáng lẽ bà T phải được hưởng là số tiền thuê đất tổng cộng là 39.600.000 đồng, do đó đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu này của bà T.

Tại phiên tòa, bà T tự nguyện trả lại cho ông Th số tiền chuyển nhượng đất ông T1 đã nhận là 100.000.000 đồng, đề nghị HĐXX ghi nhận. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu buộc ông Th, bà Th1 liên đới trả lại diện tích đất 17.764,5m^2 cho bà T.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại tương ứng mức độ lỗi 50% của ông Th vì ông Th là người đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng, ông T1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình nên không có lỗi.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng, về nội dung của Tòa án như sau:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh

chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án nhưng do vụ án khó, phức tạp nên cần rút kinh nghiệm trong các vụ án khác.

Về nội dung:

Ngày 09/10/2009 ông Nguyễn Công T1 và ông Phạm Văn Th có ký kết hợp đồng chuyển nhượng 17.700m^2 đất với giá 159.3000.000 đồng. Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 17.764,5m^2. Ông Th đã trả cho ông T1 số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, còn lại 59.300.000 đồng.

Xét thấy, việc chuyển nhượng đất giữa các đương sự đã vi phạm cả về hình thức và nội dung. Tại phiên tòa ông T1, bà T đồng ý trả lại ông Th số tiền 100.000.000 đồng đề nghị HĐXX ghi nhận. Căn cứ hồ sơ vụ án thể hiện các bên đều có lỗi ngang nhau, tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều biết rõ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn xác lập giao dịch là trái với quy định của pháp luật. Hợp đồng giữa các bên đã vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên như lời trình bày của vị Luật sư.

Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ quy định tại Điều 15, Điều 105, Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 219, Điều 223, Điều 410, Điều 689 của BLDS năm 2005:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/10/2009 giữa ông T1 và ông Th vô hiệu, ghi nhận sự tự nguyện của ông T1 - bà T chịu trách nhiệm hoàn trả cho ông Th số tiền là 100.000.000 đồng, buộc ông T1 – bà T phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Th tương ứng 50% mức độ lỗi.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền bồi thường thiệt hại là 60.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Th phải bồi thường thiệt hại số tiền là 39.600.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn là bà Đỗ Thị Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công T1 và ông Phạm Văn

Th, bồi thường thiệt hại về tài sản; ông Th có yêu cầu phản tố tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại nên quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản" theo quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Bị đơn là ông Phạm Văn Th, bà Trần Thị Th1 có địa chỉ cư trú tại xã BS, huyện HĐ, tỉnh KG nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh chị, Đặng Thái Ph, Thị Kim A có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Xét thấy, sự vắng mặt của các anh, chị không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các anh, chị và không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227 của BLTTDS.

Tại phiên tòa, bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại (60.000.000 đồng) nên HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà T theo quy định tại khoản 2 Điều 144 của BLTTDS.

[2] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất sử dụng kết quả đo vẽ theo Tờ trích đo địa chính số 24/TĐĐC ngày 30 tháng 8 năm 2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, đất tranh chấp có diện tích 17.764,5m^2 và Chứng thư định giá số 56.1/CT-KGGL ngày 16/5/2022 của Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Kiên Giang làm cơ sơ giải quyết vụ án.

Các đương sự thống nhất xác định vào ngày 09/10/2009 dương lịch, ông T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Th diện tích đất 17.700m^2 thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 5-d tọa lạc tại ấp TN (nay là ấp BH), xã BG, huyện HĐ, tỉnh KG với giá 159.300.000 đồng. Việc chuyển nhượng có Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Th đã thanh toán được số tiền là 100.000.000 đồng, ông T1 bà T đã giao đất cho ông Th sử dụng từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho đến nay. Số tiền còn lại 59.300.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ông T1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Th sẽ trả đủ tiền.

Ông Th cho rằng đã nhiều lần yêu cầu ông T1 giao giấy để đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T1 không làm nên ông không trả số tiền còn lại, ngược lại ông T1 – bà T cho rằng đã nhiều lần yêu cầu ông Th cùng đi

đo đạc đất để làm thủ tục sang tên và yêu cầu trả số tiền còn lại nhưng ông Th không đi nên các bên phát sinh tranh chấp.

Ngày 02/11/2010, bà Đỗ Thị Anh T được Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp. Đến ngày 08/11/2010 bà T, ông T1 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại các tổ chức tín dụng liên tục cho đến ngày 27/4/2022. Hiện nay, bà T là người đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp, bà không cầm cố hay thế chấp cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2009 âm lịch giữa ông Nguyễn Công T1 và ông Phạm Công Th:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2009 chỉ có xác nhận của Ban lãnh đạo ấp mà không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên không đảm bảo về hình thức của hợp đồng theo quy định Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 của BLDS năm 2005.

Về nội dung:

Tại thời điểm ngày 09/10/2009 âm lịch (nhằm ngày 25/11/2009 dương lịch), ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp nhưng đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th là vi phạm quy định tại Điều 15, khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Mặt khác, diện tích đất tranh chấp là tài sản chung của ông T1, bà T nhưng khi giao kết hợp đồng không có bà T là vi phạm quy định quy định tại Điều 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 219, Điều 223 của BLDS năm 2005; khoản 5, 6 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 111, khoản 3 Điều 146 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 20/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T và ông Th, bà Th1 cũng không ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào khác đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Đối chiếu với quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 410 của BLDS năm 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2009 âm lịch giữa ông Th và ông T1 đã vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng. Vì vậy, quyền và nghĩa vụ của các bên không phát sinh kể từ thời điểm các bên ký kết hợp đồng. Do đó, bà T, ông T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T cho rằng ông Th đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ nên yêu cầu hủy hợp đồng là không đúng với quy định của pháp luật, HĐXX không được chấp nhận.

Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các đương sự đều thống nhất xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng là 159.300.000 đồng.

Tại thời điểm ký kết giao dịch ngày 09/10/2009 âm lịch ông Th đã thanh toán cho ông T1 số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại phải thanh toán là 59.300.000 đồng.

Về mức độ lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu:

Xét thấy ông T1 đã giao đất cho ông Th sử dụng từ năm 2009, ông Th cũng đã thanh toán gần 63% giá trị hợp đồng.

Ông T1 xác định không chuyển quyền sử dụng đất cho ông Th vì ông Th không trả số tiền còn lại và ông đã nhiều lần yêu cầu ông Th đi đo đạc đất để làm giấy nhưng ông Th không đi. Ông T1 cho rằng ông Th ghi thêm nội dung "ông Th chỉ phải thanh toán số tiền còn lại cho ông T1 khi ông T1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th", tuy nhiên ông T1 không cung cấp được bản chính hợp đồng do ông đang giữ để chứng minh.

Ông Th thì cho rằng đã nhiều lần yêu cầu ông T1 giao giấy để đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T1 không đi làm vì giấy chứng nhận ông T1 đã thế chấp vay vốn Ngân hàng. Căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện kể từ ngày 08/11/2010 ông T1, bà T đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại các Ngân hàng cho đến ngày 27/4/2022 mới tất toán các khoản nợ và lấy giấy đất ra cho đến nay.

Ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng cả ông Th và ông T1 đều biết rõ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn giao dịch nên cả hai bên đều có lỗi như nhau. Do đó, ông Th yêu cầu xác định mức độ lỗi của mỗi bên 50% là phù hợp theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được HĐXX chấp nhận.

Theo Chứng thư định giá số 56.1/CT-KGGL ngày 16/5/2022 của Công ty TNHH MTV Bất động sản Đất Vàng Kiên Giang giá trị diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 746.100.000 đồng, giá trị chênh lệch tại thời điểm xét xử là: 746.100.000 đồng – 159.300.000 đồng = 586.800.000 đồng. Ông T1, ông Th mỗi bên phải chịu thiệt hại tương ứng mức độ lỗi 50% là 293.400.000 đồng.

Từ những nhận định trên, nhận thấy yêu cầu phản tố của ông Th là có căn cứ và phù hợp quy định tại Điều 137, Điều 410 của BLDS năm 2005 nên được chấp nhận, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 09/10/2009 âm lịch giữa ông T1 và ông Th vô hiệu.

Tại phiên tòa, ông T1, bà T tự nguyện liên đới hoàn trả cho ông Th số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 100.000.000 đồng nên HĐXX ghi nhận.

Bà T xác định biết việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông Th vào năm 2009, số tiền chuyển nhượng đất cũng phục vụ nhu cầu của gia đình nên buộc ông

T1, bà T phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt cho ông Th số tiền là 293.400.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Th, bà Th1 xác định hiện nay không còn cho vợ chồng ông Ph, bà Anh thuê đất mà vợ chồng ông, bà tự quản lý canh tác. Do đó, buộc ông Th, bà Th1 có nghĩa vụ liên đới giao cho trả cho bà T, ông T1 diện tích đất Tờ trích đo địa chính số 24/TĐĐC ngày 30 tháng 8 năm 2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà T:

Tại phiên tòa, bà T cho rằng số tiền ông Th cho Dương Hồng Hòa thuê đất 18.000.000 đồng và số tiền cho ông Đặng Thái Ph thuê đất 21.600.000 đồng là hoa lợi, lợi tức mà bà T được hưởng nên đề nghị HĐXX căn cứ Điều 608 của BLDS năm 2005 buộc ông Th phải bồi thường là không đúng với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, thiệt hại mà các bên phải gánh chịu trong trường hợp này xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Ông Th được nhận đất canh tác do ông T1 tự nguyện giao theo thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng, việc canh tác đất của ông Th không trái pháp luật. Do đó, yêu cầu buộc ông Th bồi thường số tiền 39.600.000 đồng của bà T là không có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

[2.3] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn:

Từ những lập luận nêu trên xét thấy Luật sư đề nghị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 09/10/2009 âm lịch là không đúng với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận. Luật sư căn cứ các quy định về bồi thường thiệt ngoài hợp đồng để yêu cầu ông Th phải bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền 39.600.000 đồng là chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX không chấp nhận.

[2.4] Xét ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng vô hiệu và nhận định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của các bên bằng nhau là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp và án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 và 2 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 4 Điều 68, khoản 2 Điều 144, Điều 147, Điều 165,

khoản 1 Điều 184, khoản 1 Điều 227, Điều 266, Điều 269 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 15, khoản 5, 6 Điều 105, khoản 1 Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003,

Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 219, Điều 223, Điều 298, khoản 2 Điều 414, Điều 410, Điều 608, khoản 2 Điều 689 của BLDS năm 2005.

Điều 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000;

Điều 111, khoản 3 Điều 146 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 20/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 27 của 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.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đỗ Thị Anh T đối với bị đơn là ông Phạm Công Th về việc yêu cầu ông Th phải bồi thường thiệt hại số tiền là 60.000.000 đồng (Sáu chục triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 09/10/2009 giữa ông Nguyễn Công T1 và ông Phạm Văn Th

Không chấp nhận yêu cầu của bà T buộc ông Th bồi thường thiệt hại số tiền thuê đất là 39.600.000 đồng (Ba mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Công Th về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 09/10/2009 giữa ông Nguyễn Công T1 và ông Phạm Văn Th.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đỗ Thị Anh T và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Phạm Văn Th.

Tuyên bố đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 09/10/2009 giữa ông Nguyễn Công T1 và ông Phạm Văn Th vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T1, bà T liên đới hoàn trả cho ông Th số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Buộc ông T1, bà T phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt cho ông Th số tiền là 293.400.000 đồng (Hai trăm chín mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

Buộc ông Th, bà Th1 có nghĩa vụ liên đới giao trả cho bà T, ông T1 diện tích đất 17.764,5m^2 thuộc thửa đất số 441 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp TN (nay là ấp Bình Hòa), xã BG, huyện HĐ, tỉnh KG. Đất có vị trí A-B-C-D-E-G theo Tờ trích đo địa chính số 24/TĐĐC ngày 30 tháng 8 năm 2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hòn Đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng, án phí:

- Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 3.450.000 đồng (Ba triệu bốn trăm năm chục nghìn đồng), bao gồm chi phí thẩm định giá là 3.200.000 đồng (Ba triệu hai trăm nghìn đồng) và phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai là 250.000 đồng (Hai trăm năm chục nghìn đồng). Bà T, ông T1 và ông Th, bà Th1 mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng là 1.725.000 đồng (Một triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Do bà T, ông T1 đã trả toàn bộ chi phí tố tụng nên bà Thưởng, bà Th1 phải liên đới hoàn trả cho bà T, ông T1 số tiền là 1.725.000 đồng (Một triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Về án phí:

Bà T, ông T1, ông Th, bà Th1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên các ông, bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ; Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

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 và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Cơ quan Thi hành án huyện;
- Các đương sự;
- UBND xã;
- Lưu.

Lê Cẩm Tú