

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 36/2024/DSST.

Ngày: 19/7/2024.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp kiện đòi lại quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hạ Hải Hồ.

Các hội thẩm nhân dân :

1. Ông Phan Duy Bản.

2. Ông Đặng Trường Bảo.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đoàn Bá Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh tham gia phiên tòa:** Bà Đinh Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2023/TLST-DS, ngày 15 tháng 02 năm 2023; về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp kiện đòi lại quyền sử dụng đất*”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2024/QĐST-DS, ngày 08 tháng 3 năm 2024; Thông báo thời gian tiếp tục phiên Tòa bị tạm ngừng số 10/TB-TA, ngày 03 tháng 6 năm 2024 và Thông báo thời gian mở lại phiên Tòa số: 27/TB-TA, ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh C, sinh năm 1980 và chị Ch, sinh năm 1980; nơi cư trú: Thôn 5, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông B, sinh năm 1964 và bà Mai Thị Ng; nơi cư trú: Thôn 6, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Th, sinh năm 1968; nơi cư trú: Số 36/89M, khu phố 1, Phường Trung Mỹ Tây, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

4. Người làm chứng: Anh Nguyễn Thanh Nh, sinh năm 1986; nơi cư trú: Thôn 5, xã Gia An, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Nguyên đơn – vợ chồng anh C, chị Ch đều trình bày:

Theo đơn khởi kiện, vợ chồng anh C, chị Ch yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa vợ chồng ông B, bà Ng với anh Cư theo “Đơn xin bán ruộng” lập ngày 14/01/2013; buộc vợ chồng ông Bình, bà Mai phải làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật để chuyển quyền sang tên cho vợ chồng anh C, chị Ch đối với diện tích đất mà ông B, bà M đã chuyển nhượng. Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên Tòa, vợ chồng anh Cư, chị Châu thay đổi nội dung khởi kiện; yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa vợ chồng ông B, bà Ng với anh C theo “Đơn xin bán ruộng” lập ngày 14/01/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu; vợ chồng anh Cư đồng ý trả lại quyền sử dụng thửa đất lúa cho bà Nguyễn Thị Thanh Th và yêu cầu buộc vợ chồng ông Bình, bà Nguyệt phải trả lại cho vợ chồng anh Cư, chị Châu số tiền 45.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi cho vợ chồng anh Cư, chị Châu theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, vợ chồng anh Cư, chị Châu còn yêu cầu vợ chồng ông Bình, bà Mai phải trả lại các khoản chi phí tố tụng mà vợ chồng anh Cư, chị Châu đã tạm chi trong quá trình giải quyết vụ án.

Căn cứ đề vợ chồng anh C, chị Ch đưa ra yêu cầu là khoảng năm 2007, anh Cư có nghe thông tin ông B ở thôn 6, xã Gia An có đất lúa cho thuê nên đến hỏi. Sau khi trao đổi thì ông Bình thống nhất cho anh Cư thuê diện tích khoảng hơn 5 sào đất lúa theo năm. Cho anh Cư thuê đất canh tác đến năm 2013 thì ông Bình thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng anh Cư thửa đất trên. Ngày 14/01/2013, hai bên thống nhất nội dung ông Bình chuyển nhượng cho anh Cư diện tích 5.700m² đất lúa với giá 45.000.000 đồng; hai bên lập “Đơn xin bán ruộng” thể hiện nội dung mua bán, có nhờ anh Nh viết giấy tay sang nhượng; chữ ký bên bán đất là của vợ chồng ông Bình, bà Nguyệt; chữ ký bên mua là do anh Nhàn viết dùm, giấy chỉ viết 01 bản giao bên anh Cư giữ. Sau khi ký giấy tờ xong, anh Cư giao đủ số tiền 45.000.000 đồng cho vợ chồng ông Bình, có sự chứng kiến của anh Nh, riêng diện tích đất lúa thì trước đó anh Cư đang quản lý nên tiếp tục canh tác. Quá trình sử dụng đất thì thời gian gần đây, bà Nguyễn Thị Thanh Th là em của ông B thống nhất sẽ làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho vợ chồng anh Cư nhưng sau đó, bà Thảo đòi vợ chồng anh Cư phải trả lại đất cho gia đình và tiến hành các thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất lúa cho bà Thảo, từ đó mới nảy sinh tranh chấp.

[2]. Quá trình xác minh thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án thể hiện: Vợ chồng ông B, bà Ng có đăng ký địa chỉ nơi cư trú tại xóm 6, thôn 6, xã Gia An, huyện Tánh Linh. Mặc dù đã được thông báo công khai về việc Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của vợ chồng anh C, chị Ch trên các phương tiện thông tin đại chúng là Đài Tiếng nói Việt Nam và Báo Công lý nhưng vợ chồng ông Bình, bà Nguyệt vẫn không đến Tòa án để trình bày ý kiến, tham gia tố tụng giải quyết vụ án theo quy định.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập) – bà Th trình bày:

Bà Th là em của ông B. Năm 1996, hộ gia đình ông Nguyễn Đình Lân là cha của bà Thảo, ông Bình được Nhà nước cấp quyền sử dụng diện tích 5.000m² đất lúa, thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 851400, ngày 02/7/1996 mang tên Nguyễn Đình Lân. Ông Lân sử dụng đất được một thời gian thì cho vợ chồng ông B canh tác. Khoảng cuối năm 2016 ông Bình chết không để lại di chúc, gia đình thống nhất làm thủ tục đăng ký biến động để bà Nguyễn Thị Tâm là vợ ông Lân thừa kế đứng tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2012 bà Tâm chết, cũng không để lại di chúc, diện tích đất lúa vẫn do ông Bình quản lý, sử dụng. Năm 2021 anh em trong gia đình thống nhất họp bàn phân chia di sản ông Lân, bà Tâm để lại; trong đó bà Thảo được anh em đồng ý tặng cho quyền sử dụng thửa đất lúa ông Bình đang canh tác. Tuy nhiên, khi thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất mới phát hiện thửa đất lúa này đã bị ông Bình viết giấy tay sang nhượng cho anh C; lúc này bà Thảo có gặp anh C thương lượng để nhận lại quyền sử dụng đất nhưng anh C không đồng ý. Bà Thảo vẫn tiếp tục làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất lúa đã được phân chia, đến năm 2023 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng diện tích khoảng 4.773,7m² thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 19, giấy chứng nhận số DL 956207, ngày 21/9/2023 mang tên Th; phần diện tích còn lại của thửa đất thì bà Thảo đang tiếp tục làm thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Việc ông Bình lập giấy tờ chuyển nhượng thửa đất lúa của hộ gia đình ông Lân cho ông C mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ là vi phạm nội dung của hợp đồng chuyển nhượng; hiện nay, về mặt pháp lý thì diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Thảo chứ không phải của ông Bình, anh C. Do đó, bà Thảo khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bình với anh C lập năm 2013 là giao dịch dân sự vô hiệu; buộc vợ chồng anh C phải trả lại cho bà Thảo quyền sử dụng toàn bộ thửa đất lúa; bà Thảo đồng ý thực hiện thay một phần nghĩa vụ cho vợ chồng ông Bình, bà Mai; hoàn trả và bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh C số tiền 80.000.000 đồng, phần còn lại thì vợ chồng ông Bình bà Mai phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng anh C.

[4]. Những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- Nguyên đơn cung cấp các tài liệu sau: Bản sao căn cước công dân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy sang nhượng đất viết tay và các biên bản hòa giải của UBND xã Gia An.

- Bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập cung cấp: Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cước công dân và bản tự khai.

- Tòa án thu thập các tài liệu sau đây: Biên bản ghi lời khai của vợ chồng anh C,

chị Châu, chị Thảo, anh Nhân; biên bản thẩm định tại chỗ, mảnh chính lý trích lục thửa đất, hồ sơ do UBND xã Gia An và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tánh Linh cung cấp và biên bản định giá.

[5] *Những vấn đề các đương sự thống nhất:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với anh C theo Đơn xin bán ruộng ngày 14/01/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu; vợ chồng anh C, chị Châu đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho bà Th.

[6] *Những vấn đề các đương sự không thống nhất:* Các đương sự không thống nhất được với nhau về nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi do giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

[7] *Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Quá kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và đúng tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tiến hành lấy lời khai, thu thập chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự về việc giải quyết vụ án. Gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, hồ sơ và các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập) đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70 và 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và anh C là giao dịch dân sự vô hiệu; giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật. Buộc vợ chồng Bình, bà Mai phải chịu chi phí tố tụng và miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe tranh luận và nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát

biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên Tòa, bị đơn - vợ chồng ông B, bà Nắng mặt. Tuy nhiên, ông Bình bà Nguyệt đã được Tòa án thông báo triệu tập hợp lệ. Do đó, căn cứ vào Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

[2.1] *Về quan hệ tranh chấp:*

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập giữa hai bên vào năm 2013 là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập giữa nguyên đơn, bị đơn vào năm 2013 là giao dịch dân sự vô hiệu và buộc nguyên đơn phải trả lại quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp kiện đòi lại quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 697 Bộ luật dân sự 2005 và các Điều 163, 164, khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] *Về thẩm quyền giải quyết:*

Tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp. Đối tượng tranh chấp có địa chỉ tại huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về pháp luật áp dụng để giải quyết tranh chấp:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các đương sự xác lập theo “Đơn xin bán ruộng” ngày 14/01/2013 và phát sinh tranh chấp với nhau nên pháp luật được áp dụng để giải quyết tranh chấp trong vụ án là Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003.

[4] *Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

[4.1] *Xét về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của nguyên đơn:*

Tại phiên Tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Đơn xin bán ruộng” ngày 14/01/2013 giữa ông B với anh C là giao dịch dân sự vô hiệu. Căn cứ pháp lý bên nguyên đơn nêu ra để yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa tuân thủ hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng trái với quy định của pháp luật dân sự và luật đất đai.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án thông báo hợp lệ nội dung yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh C trên các phương tiện thông tin đại chúng nhưng vợ chồng ông B vẫn không hợp tác cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tuy nhiên, xét lời trình bày của vợ chồng anh Cư chị Châu, bà Thảo, lời khai của người làm chứng - anh Nh cũng như “Đơn xin bán ruộng” do nguyên đơn cung cấp thì có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử xác định ngày 14/01/2013, ông Bình có lập giấy tay chuyển nhượng cho anh Cư diện tích đất lúa 5.700m² tại cánh đồng Bắc Sông, với giá 45.000.000 đồng và cam kết nếu có ai tranh chấp quyền sử dụng thửa đất thì ông Bình sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Xét lời trình bày của đương sự và các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức của hợp đồng: Theo “Đơn xin bán ruộng” ngày 14/01/2013 thì nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất lúa tại đồng Bắc Sông, xã Gia An giữa ông B với anh C (Can) chỉ thể hiện bằng giấy viết tay, có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng; không được công chứng, chứng thực và chưa thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền nên chưa tuân thủ hình thức và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 689, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Tuy bên nhận chuyển nhượng đã được giao đất để sử dụng và bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhưng trong vụ án, chỉ có yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu của bên nhận chuyển nhượng chứ bên chuyển nhượng không yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự vi phạm về hình thức theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự vi phạm về hình thức.

Về nội dung của hợp đồng: Theo “Đơn xin bán ruộng” lập ngày 14/01/2013 thì nội dung thỏa thuận chuyển nhượng được thể hiện là “...*Tại nhà tôi đồng ý bán lô ruộng bên bắc sông cho ông Nguyễn Văn Can ngụ tại xóm 4 - Thôn 5. Gia An với diện tích ruộng là (5.700m²) năm ngàn bảy trăm mét vuông. Với số tiền là 45.000.000. Tôi và gia đình tôi bán diện tích ruộng này cho ông Can là vĩnh viễn...*”, ngoài ra nội dung giấy còn thể hiện cam kết của bên chuyển nhượng nếu có tranh chấp xảy ra. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cùng các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập cũng như lời khai của các đương sự tại phiên Tòa thể hiện thời điểm năm 2013, khi ông Bình thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất cho anh Cư thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Đình Lân là cha của ông Bình đứng tên, được cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Tâm là mẹ của ông Bình vào năm 2007. Hiện tại thì diện tích khoảng 5.700m² đất lúa đã chuyển nhượng có một phần khoảng 4.773,7m² đã được công nhận quyền sử dụng cho bà Th là em của ông Bình, thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 19, giấy chứng nhận số DL 956207, ngày 21/9/2023 mang tên Th; phần diện tích còn lại của thửa đất thì bà Thảo đang tiếp tục làm thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Bình chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất chuyển nhượng, cũng chưa có một trong các

loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Như vậy, nội dung thỏa thuận giữa ông Bình với anh Cư theo giấy sang nhượng đất là chưa phù hợp với quy định của pháp luật; tại thời điểm chuyển nhượng người sử dụng đất chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng mà vẫn thỏa thuận chuyển nhượng là vi phạm điểm a, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông B với anh C đã vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức ngay từ khi mới xác lập. Do đó, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2013 giữa các bên là giao dịch dân sự vô hiệu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 127, 128 và Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 nên chấp nhận.

[4.2] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Tại phiên Tòa, vợ chồng anh C, chị Ch ngoài yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu thì còn yêu cầu Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông B, bà N phải hoàn lại cho vợ chồng anh C, chị Châu số tiền 45.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Bình đã nhận và buộc vợ chồng ông Bình, bà Nguyệt phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh C, chị Châu theo quy định của pháp luật; vợ chồng anh C, chị Châu đồng ý trả lại quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

Như nhận định tại mục [4.1] của bản án, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2013 giữa các bên là giao dịch dân sự vô hiệu nên khi tuyên bố giao dịch dân sự trên là vô hiệu thì cần phải giải quyết hậu quả pháp lý theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; cần buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xác định mức độ lỗi để bồi thường thiệt hại phát sinh là phù hợp.

Theo đó cần buộc vợ chồng ông B, bà N phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng anh C, chị Ch số tiền 45.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ghi nhận việc vợ chồng anh C, chị Châu đồng ý trả lại cho bà Th diện tích 5.614,2m² đất lúa tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 19, mảnh chính lý thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ ngày 09/8/2023) là phù hợp.

Về mức độ lỗi và bồi thường thiệt hại phát sinh: Theo nội dung “Đơn xin bán ruộng” lập ngày 14/01/2013 thì ông B cam kết “...nếu ai hoặc trong gia đình tôi tranh chấp với diện tích ruộng này thì tôi chịu hoàn toàn trước pháp luật và ông Can”. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Bình là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mặc dù biết mình chưa được công nhận quyền sử dụng đất, gia đình chưa họp bàn phân chia quyền sử dụng đất nhưng ông Bình vẫn tự mình xác lập giao dịch chuyển nhượng và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật. Trong khi đó, anh C chỉ biết ông Bình là người đang trực tiếp canh tác thửa đất nên đồng ý nhận chuyển nhượng và có thiện chí giao đủ số tiền chuyển nhượng đất đai là 45.000.000 đồng cho vợ chồng ông Bình, bà Mai. Như vậy, có thể nhận thấy giao dịch dân sự trên bị vô hiệu

đều do lỗi của cả hai bên và mức độ lỗi của bên chuyển nhượng – ông Bình là nhiều hơn. Vì vậy, bên ông Bình phải chịu 70% và Cư phải chịu 30% thiệt hại phát sinh từ giao dịch này là phù hợp.

Diện tích đất chuyển nhượng theo ý chí của các bên trong “*Đơn xin bán ruộng*” lập ngày 14/01/2013 là 5.700m². Thể hiện tại biên bản định giá tài sản ngày 25/01/2024 thì giá trị của diện tích đất tranh chấp theo thị trường là 70.000.000 đồng/1.000m², trị giá 399.000.000 đồng (5.700m² x 70.000.000 đồng). Như vậy, khoản thiệt hại chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất là **354.000.000 đồng** (399.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường – 45.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng). Trong khoản thiệt hại này thì ông Bình phải chịu 70% tương ứng với mức độ lỗi là **247.800.000 đồng** (354.000.000 đồng x 70%) và anh Cư phải chịu 30% thiệt hại phát sinh tương ứng với mức độ lỗi là **106.200.000 đồng** (354.000.000 đồng x 30%).

Như vậy, cần buộc vợ chồng B, bà N phải chịu trách nhiệm hoàn trả và bồi thường thiệt hại phát sinh cho vợ chồng anh C, chị Ch số tiền **292.800.000 đồng** (45.000.000 đồng tiền chuyển nhượng hai bên đã giao nhận + 247.800.000 đồng tiền thiệt hại phát sinh). Tuy nhiên, tại phiên Tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập) – bà Th tự nguyện đồng ý thực hiện hoàn trả thay cho vợ chồng ông Bình, bà Mai số tiền 80.000.000 đồng, phần còn lại thì vợ chồng ông Bình bà Mai phải thực hiện nghĩa vụ trả; vợ chồng anh Cư, chị Châu cũng đồng ý với lời trình bày của bà Thảo. Xét thấy việc đồng ý thực hiện nghĩa vụ hoàn trả một phần tiền của bà Thảo là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Theo đó, cần buộc vợ chồng ông Bình, bà Nguyệt phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh Cư, chị Châu số tiền 212.800.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của bà Thảo về việc hoàn trả cho vợ chồng anh Cư, chị Châu số tiền 80.000.000 đồng.

[5] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tại phiên Tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Th vẫn giữ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với anh C lập năm 2013 là giao dịch dân sự vô hiệu, đồng thời buộc vợ chồng anh Cư phải trả lại cho bà Thảo quyền sử dụng toàn bộ thửa đất lúa đã nhận chuyển nhượng. Hội đồng xét xử nhận thấy như nội dung đã phân tích tại mục [4.1] và [4.2] của bản án thì có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Thảo trong vụ án. Tại phiên Tòa, vợ chồng anh Cư, chị Châu cũng đồng ý trả lại cho chị Thảo quyền sử dụng thửa đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử ghi nhận là phù hợp với quy định tại các Điều 163, 164, khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

[6] Về yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng trong vụ án:

Tại phiên Tòa, nguyên đơn yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật khoản chi phí đăng tin 4.000.000 đồng, chi phí thẩm định 2.000.000 đồng, chi phí đo đạc 2.418.000 đồng và chi phí định giá tài sản 3.000.000 đồng mà nguyên đơn đã tạm chi

trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh C, chị Ch được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông B, bà N phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ các chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cần buộc vợ chồng ông Bình, bà Mai phải hoàn lại cho vợ chồng anh C, chị Châu tổng số tiền chi phí tố tụng 11.418.000 đồng là phù hợp.

[7] Về án phí:

[7.1] Do yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của vợ chồng anh C, chị Ch được chấp nhận. Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu; buộc vợ chồng ông B, bà N phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tài sản và bồi thường thiệt hại nên cần buộc vợ chồng ông Bình, bà Nguyệt phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện là phù hợp với quy định tại các Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và các điểm a, b, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tuy nhiên, ông Bình và bà Nguyệt tại thời điểm xét xử đều đã 60 tuổi; thuộc trường hợp người cao tuổi theo Điều 2 Luật Người cao tuổi nên được miễn nộp tiền phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ, khoản 1 Điều 12 và Điều 48 Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

[7.2] Do yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Th được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng anh C, chị Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[8] Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận: Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và anh C là giao dịch dân sự vô hiệu; giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật. Buộc vợ chồng Bình, bà Mai phải chịu chi phí tố tụng và miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Bình. Xét thấy ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh là có căn cứ và phù hợp nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

1. Khoản 2, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39; các Điều 146, 147, 157, 165, 203, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
2. Các Điều 127, 128, 134, 137, 689, 692, 697 và 698 Bộ luật dân sự 2005;
3. Các Điều 163, 164, khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự 2015;

4. Điều 50; điểm a, khoản 1 Điều 106 và điểm b, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

5. Điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 và Điều 48 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – anh C và chị Ch.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập – bà Th.
3. Tuyên bố giao dịch Dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 14/01/2013 theo “Đơn xin bán ruộng” giữa ông B với anh C là giao dịch dân sự vô hiệu.
4. Ghi nhận việc vợ chồng anh C, chị Ch đồng ý trả lại cho bà Th quyền sử dụng diện tích 5.614,2m² đất lúa tại thửa đất số 176, tờ bản đồ số 19, mảnh chính lý thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ ngày 09/8/2023 (kèm theo bản án).
5. Xử buộc vợ chồng ông B, bà N phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả và bồi thường thiệt hại phát sinh cho vợ chồng anh C, chị Ch số tiền 212.800.000 đồng.
6. Ghi nhận việc bà Th có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng anh C, chị Ch số tiền 80.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông B, bà N phải có nghĩa vụ nộp **11.418.000 đồng** chi phí tố tụng. Vợ chồng ông B, bà N có nghĩa vụ hoàn lại cho vợ chồng anh C, chị Ch tổng số tiền 11.418.000 đồng chi phí tố tụng.

Về án phí:

1. Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông B, bà Mai Thị Nguyệt.
2. Buộc vợ chồng ông B, bà N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011710, ngày 15/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh; vợ chồng anh C, chị Ch đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.
3. Hoàn lại cho bà Th số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0016033, ngày 26/4/2023 và số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0016034, ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tánh Linh.

Về quyền kháng cáo:

1. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 19/7/2024.

2. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết (Đã giải thích quyền kháng cáo).

Trường hợp bản án 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 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 Tánh Linh;
- Các đương sự.....;
- Chi cục Thi hành án DS h.Tánh Linh;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hạ Hải Hồ