TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI** **TỈNH B PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2023/DS-ST
Ngày: 27-02-2023
Về việc: *"Tranh chấp HĐ CNQSD đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI, TỈNH B PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đình Kiên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Được

Ông Đào Xuân Nhi

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Hoàng Long – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh B Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh B Phước tham gia phiên toà: Bà Chẩu Thị Ngọc – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 20 và 27 tháng 02 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 188/2021/TLST-DS ngày 23/12/2021 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo:

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2022/QĐXX-ST ngày 12/12/2022; Quyết định hoãn phiên toà số: 01/2023/QĐXX-ST ngày 11/01/2023; Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 01/2023/QĐ-ST ngày 13/02/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Xuân Q, sinh năm 1954; Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1954. Cùng trú tại: Tổ 2, khu phố P Th, phường T P , thành phố Đ X , tỉnh B Phước.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ng là ông Hồ Phương B, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu phố Phú C, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Diệu Th, sinh năm 1965; Trú tại: Tổ 2, khu phố P Th, phường T P , thành phố Đ X , tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Huỳnh Thị Diệu Th là ông Trịnh Đắc H, sinh năm 1985. Trú tại: Hẻm 282, đường ĐT 741, ấp 2, xã TH, thành phố Đ X, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị H1, sinh năm: 1978;
- Bà Lê Thị H2, sinh năm: 1990;
- Ông Lê Văn C, sinh năm 1994.

Cùng trú tại: Tổ 2, khu phố P Th, phường T P , thành phố Đ X, tỉnh Bình Phước.

Các đương sự có mặt tại phiên toà

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ng là ông Hồ Phương B trình bày:

Vào ngày 14/04/2004, bà Huỳnh Thị Diệu Th có nhận chuyển nhượng quyền sử dung đất của ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng một thửa đất tọa lạc tại đường Lý Thường Kiệt, khu phố P Th, phường Tâ P, thị xã Đ X (nay là thành phố ĐX), tỉnh Bình Phước, có tứ cận như sau:

+ Phía đông cách nhà ông Q 1,5m (một mét rưỡi),
+ Phía tây giáp đường ranh lòng hồ chiều dài khoảng 45 mét,
+ Phía nam giáp ranh đất ông T,
+ Phía bắc giáp đất ông Ng,

Theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì thửa đất chuyển nhượng có 20m^2 (Hai mươi mét vuông) đất thổ cư và đường đi chung 4m (Bốn mét) với giá chuyển nhượng là 25.000.000đồng (Hai mươi lăm triệu đồng), bà Huỳnh Thị Diệu Th đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng ông Q bà Ng. Tuy nhiên vợ cH2 ông Q, bà Ng chưa giao diện tích đất chuyển nhượng cho bà Th. Ông Q, bà Ng vẫn sử dụng toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng từ trước tới nay vì diện tích đất chuyển nhượng là tài sản của toàn bộ gia đình, các con của ông Q, bà Ng không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th.

Sau khi Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ ĐT&T tiến hành đo đạc dựa trên thống nhất của các bên đương sự thì thửa đất chuyển nhượng là một phần của thửa đất 257, tờ bản đồ số 29 có diện tích là 725,4 m^2, có hình thể và tứ cận như mảng trích đo địa chính của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ ĐT&T.

Diện tích đất chuyển nhượng và diện tích đất còn lại của thửa đất 257, gia đình ông Q, bà Ng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù khi chuyển nhượng ông Q, bà Ng và bà Th có thoả thuận có 20m^2 (Hai mươi mét vuông) đất thổ cư và đường đi chung 4m (bốn mét) sau khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng trên thực tế không có điều này vì các bên không giao nhận đất cho nhau và cơ quan nhà nước chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà Ng.

Ông Q, bà Ng đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Diệu Th và ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng ngày 14/4/2004 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật và theo biên bản định giá 15/4/2022. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị Diệu Th và đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Diệu Th là ông Trịnh Đắc H thống nhất trình bày:

Ông H, bà Th thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn về việc các bên có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá tiền chuyển nhượng là 25.000.000đồng và bà Th đã trả đủ cho ông Q, bà Ng, diện tích đất chuyển nhượng là một phần của thửa đất 257, tờ bản đồ số 29 có diện tích là 725,4 m^2, có hình thể và tứ cận như mảng trích đo địa chính của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ ĐT&T. Thời điểm ông Q, bà Ng và bà Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông H, bà Th không thống nhất với lời trình bày của ông B về việc khi chuyển nhượng ông Q, bà Ng không giao thửa đất chuyển nhượng cho bà Th. Ông H, bà Th cho rằng khi chuyển nhượng ông Q, bà Ng có giao đất cho bà Th nhưng về sau bà Th cho ông Q, bà Ng mượn lại sử dụng.

Ông H, bà Th đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2004 giữa các đương sự là hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng và bà Huỳnh Thị Diệu Th ngày 14/4/2004 là vô hiệu. Bị đơn bà Th đề nghị Toà án giải quyết vấn đề bồi thường hợp đồng vô hiệu theo chứng thư thẩm định giá của công ty TNHH tư vấn và định giá Châu Thành. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu hay ý kiến nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1, bà Lê Thị H2, ông Lê Văn C thống nhất trình bày:

Bà H1, bà H2, ông C là con ruột của ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng. Ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng chuyển nhượng một phần của thửa đất 257, tờ bản đồ số 29 có diện tích là 725,4 m^2 vào năm 2004 thì bà H1, bà H2, ông C không biết, gần đây khi các bên phát sinh tranh chấp thì mới biết.

Bà H1, bà H2, ông C cho rằng nguồn gốc của thửa đất bà Huỳnh Thị Diệu Th và ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng thoả thuận chuyển nhượng là do toàn bộ gia đình chúng tôi cùng nhau tạo lập và khai phá từ năm 1983 nên bà H1, bà H2, ông C không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Bà H1, bà H2, ông C đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q, bà Ng và không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

Bà H1, bà H2, ông C có xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà Ng trong quá trình giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ chứng minh gì mới.

Đại diện nguyên đơn đề nghị Toà án căn cứ giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo biên bản định giá ngày 15/4/2022 của Hội đồng định giá để giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Diệu Th và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Trịnh Đắc H thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 14/4/2004 giữa các đương sự là có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2004 giữa ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng và bà Huỳnh Thị Diệu Th là vô hiệu thì bị đơn bà Th đề nghị Toà án giải quyết vấn đề bồi thường hợp đồng vô hiệu theo chứng thư thẩm định giá của công ty TNHH tư vấn và định giá Châu Thành và nguyên đơn phải chịu lỗi toàn bộ dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu hay ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, bà H2, ông C trình bày: Không biết bố mẹ là ông Q, bà Ng đã nhận số tiền 25.000.000đồng của bà Th hay chưa. Đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài:

Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến khi xét xử nhận thấy:

Tòa án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án nhưng không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, thư ký và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm; Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được Tòa án thực hiện các hoạt động tố tụng đảm bảo quyền, nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng và bà Huỳnh Thị Diệu Th ngày 14/4/2004 là vô hiệu.

Về hậu quả giải quyết hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn phải trả cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo chứng thư thẩm định giá ngày 08/6/2022 của Công ty TNHH Tư vấn và định giá Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và của các đương sự:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Theo nội dung đơn khởi kiện và ý kiến của các đương sự trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Tòa án xác định đây là vụ án dân sự trong đó các đương

sự *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng đứng đơn khởi kiện đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Diệu Th. Bị đơn bà Huỳnh Thị Diệu Th cư trú, sinh sống tại khu phố Phú Thịnh, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài và diện tích đất có tranh chấp toạ lạc khu phố P Th, phường T P, thành phố ĐX, tỉnh Bình Phước. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ X, tỉnh Bình Phước.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn bà Huỳnh Thị Diệu Th và các thành viên trong gia đình bà Th cho rằng: Số tiền bà Th dùng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà Th, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thực hiện giữa bà Th và ông Q, bà Ng. Vì vậy, Toà án không xem xét đưa các thành viên trong gia đình bà Th vào tham gia tố tụng của vụ án.

[1.3] Tại phiên toà, bị đơn bà Th đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chứng cứ mới là nội dung 02 file ghi âm và triệu tập người làm chứng là bà Nguyễn Thị Lan. Tuy nhiên, nội dung 02 file ghi âm không thể hiện nội dung mới trong vụ án. Bà Nguyễn Thị Lan có ý kiến không biết nội dung tranh chấp của các bên và từ chối làm việc với Toà án. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định giải quyết vụ án theo các chứng cứ của các bên đã nộp và Toà án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp của vụ án:

[2.1] Ngày 14/04/2004, bà Huỳnh Thị Diệu Th có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng là một phần của thửa đất 257, tờ bản đồ số 29 có diện tích là 725,4 m^2, có hình thể và tứ cận như mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ ĐT&T, khi chuyển nhượng các bên có lập giấy tay sang nhượng đất với nhau. Bà Huỳnh Thị Diệu Th đã trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 25.000.000đồng cho ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng. Đây là những tình tiết được các bên đương sự thống nhất, thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận những sự việc nêu trên là sự thật.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2004 giữa ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng và bà Huỳnh Thị Diệu Th.

[2.2.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2004 giữa ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng và bà Huỳnh Thị Diệu Th được lập bằng giấy tờ viết tay, không có công chứng, chứng thực, chưa được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chưa làm thủ tục và đăng ký tại Uỷ ban nhân dân theo quy định của pháp luật. Vì vậy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2004 giữa ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng và bà Huỳnh Thị Diệu Th vi phạm quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 và quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2.2] Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2004 giữa ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng và bà Huỳnh Thị Diệu Th:

Tại phiên toà, các đương sự thừa nhận: Diện tích đất ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng và bà Huỳnh Thị Diệu Th thoả thuận chuyển nhượng là 01 phần trong toàn bộ diện tích đất của gia đình ông Q, bà Ng, thời điểm chuyển nhượng đã có quy hoạch thu hồi của cơ quan Nhà nước và chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm Điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 693; 706 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Nội dungvăn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên lập ngày 14/04/2004 không thể hiện rõ vị trí, diện tích đất chuyển nhượng, loại đất chuyển nhượng là vi phạm quy định tại Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 1995. Mặt khác, đến thời điểm hiện nay, diện tích đất chuyển nhượng cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nên vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định về điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Q, bà Ng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có ý kiến của bà H1 là thành viên trong gia đình đã đủ tuổi trưởng thành trong gia đình ông Q khi chuyển nhượng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1.

[2.2.3] Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2004 giữa ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng và bà Huỳnh Thị Diệu Th có vi phạm cả hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng. Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2004 giữa ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng và bà Huỳnh Thị Diệu Th vô hiệu là có cơ sở, cần được chấp nhận.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[2.3.1] Về giá trị quyền sử dụng đất các bên thoả thuận chuyển nhượng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự có tranh chấp về giá trị diện tích đất các bên thoả thuận chuyển nhượng. Theo yêu cầu của các đương sự, Toà án đã nhiều lần phối hợp để tiến hành định giá diện tích đất các bên thoả thuận chuyển nhượng, cụ thể: Hội đồng định giá định giá diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất vào ngày 01/04/2022 và ngày 15/4/2022; Công ty TNHH Tư vấn và định giá Châu Thành ban hành chứng thư thẩm định giá ngày 08/6/2022.

Tại phiên toà, đại diện cho nguyên đơn ông Hồ Phương B đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng giá trị diện tích đất tranh chấp theo biên bản định giá ngày 15/4/2022. Bị đơn bà Th và đại diện theo uỷ quyền ông Trịnh Đắc H đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Tư vấn và định giá Châu Thành.

Theo biên bản định giá ngày 01/04/2022 thì Hội đồng định giá không có đủ thành phần định giá theo quyết định định giá số 05/2022 ngày 16/3/2022 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Xoài. Nội dung biên bản định giá ngày 15/4/2022, Hội đồng định giá không xác định giá trị quyền sử dụng đất các bên có tranh chấp theo giá trị

thị trường. Từ những phần tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần áp dụng giá trị quyền sử dụng đất các bên có tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Tư vấn và định giá Châu Thành để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự

[2.3.2] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

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.

…….

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

Ông Q, bà Ng đã nhận số tiền chuyển nhượng là 25.000.000đồng của bà Th và hiện nay vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất chuyển nhượng nên ông Q, bà Ng có nghĩa vụ trả cho bà Th số tiền chuyển nhượng là 25.000.000đồng.

Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu do có vi phạm về hình thức và nội dung. Thời điểm chuyển nhượng các bên đều biết diện tích đất thoả thuận chuyển nhượng nằm trong thửa đất có quy hoạch thu hồi, chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thoả thuận chuyển nhượng các bên chỉ tiến hành viết giấy tay, không thực hiện đúng theo quy định pháp luật và không thể hiện rõ về diện tích, tứ cận của diện tích đất chuyển nhượng nên việc vi phạm quy định pháp luật dẫn đến hợp đồng vô hiệu có lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn. Vì vậy, thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu mỗi bên đương sự phải chịu ½ giá trị thiệt hại.

Giá trị thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trong vụ án là sự chênh lệch của giá trị quyết sử dụng đất chuyển nhượng từ thời điểm chuyển nhượng đến thời điểm định giá tài sản là 2.009.358.000đồng – 25.000.000đồng = 1.984.358.000đồng.

Do mỗi bên đương sự phải chịu ½ giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên ông Q, bà Ng có nghĩa vụ trả cho bà Th số tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 1.984.358.000đồng/2 = 992.179.000đồng.

Tổng cộng: Nguyên đơn ông Q, bà Ng có nghĩa vụ trả cho bị đơn bà Th tổng số tiền 992.179.000đồng + 25.000.000đồng = 1.017.179.000đồng (Một tỷ không trăm mười bảy triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Ý kiến của phía bị đơn và quan điểm phát biểu giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài về việc xét lỗi khi giải quyết hậu quả của

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ý kiến của đại diện nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá ngày 15/4/2022 là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc là 6.000.000đồng, tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 35.000.000đồng. Do các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng. Ông Q, bà Ng đã chi 11.000.000đồng, bà Th đã chi 30.000.000đồng nên Ông Q, bà Ng có nghĩa vụ trả lại cho bà Th số tiền 9.500.000đồng (chín triệu năm trăm nghìn đồng).

[4.] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Q, bà Ng phải chịu án phí dân sự về hợp đồng vô hiệu và ½ số tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 300.000đồng + 41.765.000đồng. Tuy nhiên, ông Q, bà Ng là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên ông Q, bà Ng được miễn nộp tiền án phí theo quy định pháp luật. Hoàn trả số tiền 1.300.000đồng (một triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm ông Lê Xuân Q đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004152 ngày 22/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố đồng Xoài.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Diệu Th phải chịu án phí đối với 1/2 số tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 41.765.000đồng (bốn mươi mốt triệu bảy trăm sáu mươi năm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 267, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều: 691; 692; 693; 705; 706; 707; 708 Bộ luật dân sự năm 1995;

Các Điều 116; 117; 122; 123; 131; 407 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 166; 168; 167; 188 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về "Quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án" của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ng.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng và bà Huỳnh Thị Diệu Th ngày 14/4/2004 vô hiệu.

2. Buộc ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng có nghĩa vụ liên đới trả tổng số tiền 1.017.179.000đồng (một tỷ không trăm mười bảy triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng) cho bà Huỳnh Thị Diệu Th.

Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án hàng tháng bên có nghĩa vụ phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng có nghĩa vụ trả số tiền 9.500.000đồng (chín triệu năm trăm nghìn đồng) cho bà Huỳnh Thị Diệu Th.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Q, bà Ng được miễn nộp tiền án phí theo quy định pháp luật. Hoàn trả số tiền 1.300.000đồng (một triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm ông Lê Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004152 ngày 22/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố đồng Xoài.

Bà Huỳnh Thị Diệu Th phải chịu án phí là 41.765.000đồng (bốn mươi mốt triệu bảy trăm sáu mươi năm nghìn đồng).

Bản án có hiệu lực của Tòa 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 6,7A, 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.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự trong vụ án có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

<u>Nơi nhận</u>:

- TAND tỉnh B Phước;
- VKSND tỉnh B Phước;
- VKSND Tp Đồng Xoài;
- Chi cục THADS Tp Đồng Xoài;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đã ký

Vũ Đình Kiên