

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ G
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 13/2022/DS-ST

Ngày: 31 – 03 – 2022

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ G – TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Minh Tấn**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Cao Thị Mỹ Phượng**

2. Ông **Trần Văn Ròng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Đào** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã G tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Mộng Đẹp** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 và 31 tháng 3 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã G xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 208/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2020 về tranh chấp đất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Mai Thanh N**, sinh năm 1958. Địa chỉ cư trú: Khóm 2, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. *(Có mặt)*

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1952 và bà **Võ Thị D**, sinh năm 1953. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 9, xã Phong Thạnh Đ, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. *(Vắng mặt)*

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lý Thị Thanh H**, sinh năm 1961. Địa chỉ cư trú: Khóm 2, phường L, thị xã

G, tỉnh Bạc Liêu. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Mai Thanh N**, sinh năm 1958. Địa chỉ cư trú: Khóm 2, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Theo giấy ủy quyền ngày 09 tháng 9 năm 2020. *(Có mặt)*

2. Ông **Lý Văn K**, sinh năm 1950 và bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1954. Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 7, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Mai Thanh N**, sinh năm 1958. Địa chỉ cư trú: Khóm 2, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Theo giấy ủy quyền ngày 10 tháng 5 năm 2020. *(Có mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 17 tháng 8 năm 2020, tại lời khai và phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 28 tháng 02 năm 1991 âm lịch, ông N có nhờ ông K (em rể ông N) nhận chuyển nhượng phần đất 07 công tọa lạc tại Khóm 7, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu của ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị D với giá 130 gia lúa.

Khi nhận chuyển nhượng, ông N tiến hành đắp bờ canh tác thì ông Trần Văn N can ngăn với lý do đất này ông N chuyển nhượng cho ông B nhưng ông B chưa trả lúa chuyển nhượng cho ông N nên ông Ngượng lấy lại.

Khi ông Ngượng lấy lại thì ông B đo và giao lại cho ông N 07 công phần đất khác, cách một mẫu so với đất chuyển nhượng. Phần đất này hiện nay có diện tích 9.308,1m² thửa số 67 tờ bản đồ số 6.

Khi giao đất khác, ông N canh tác đến năm 2001 thì ông B lấy lại và hiện nay phần đất này do vợ chồng ông B quản lý sử dụng.

Nay ông N yêu cầu như sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28 tháng 02 năm 1991 âm lịch; Buộc ông B và bà Dân trả cho ông N và bà H giá trị theo giá thị trường theo định giá 07 công x 75.000.000đ = 525.000.000đ.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không thể tiến hành lấy lời khai được.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn K trình bày: Phần đất này ông chỉ đứng tên nhận chuyển nhượng từ ông N. Nay ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông N.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Thanh H (vợ ông N) và bà Nguyễn Thị Q (vợ ông K) trình bày: thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông N.

- *Kiểm sát viên phát biểu:*

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật. Đối với bị đơn vắng mặt lần 2, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là đúng quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh N:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ nhượng đất) ngày 28 tháng 02 năm 1991 âm lịch giữa ông Nguyễn Văn B và ông Lý Văn K.

2. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị D có trách nhiệm hoàn trả cho ông Mai Thanh N và bà Lý Thị Thanh H số lúa chuyển nhượng 130 gạ lúa (130 gạ lúa = 2.600kg x 5.700đ/kg = 14.820.000đ) và bồi thường thiệt hại là 255.090.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, việc vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên việc xét xử vắng mặt của họ là phù hợp với quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ông N cung cấp cho Tòa án tờ nhượng đất viết tay ngày 28 tháng 02 năm 1991 âm lịch với người nhượng đất là ông Nguyễn Văn B và người nhận nhượng đất là ông Bảy Khoa (Lý Văn K) và có xác nhận của Trưởng ấp là ông Lý Văn Kiệt.

[3] Mặc dù trong quá trình tiến hành tố tụng, ông B và bà Dân không hợp tác trong nhận các văn bản tố tụng và các hoạt động tố tụng của Tòa án nhưng quá trình thu thập chứng cứ trong vụ án hành chính theo quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 05/2016/QĐST-HC ngày 04 tháng 8 năm 2016 và kết quả giải quyết của Thanh tra, ông B khai: Vào năm 1991 ông có chuyển nhượng 07 công cho ông K, khi chuyển nhượng chỉ mới lấy 50 gia lúa, rồi bị ông Ngựet lấy đất lại nên ông lấy đất của ông để cố cho ông N 07 công với giá 130 gia lúa, giấy cổ đất do ông Lý Văn Kiệt viết (BL 74, 75,..). Đồng thời, ông B có cung cấp tờ giấy cổ không ngày tháng năm (BL126).

[4] Việc ông N, ông K trình bày có nhận chuyển nhượng của ông B 07 công đất, đã được ông B thừa nhận. Tuy các bên có trình bày khác nhau về giao dịch nhưng thống nhất với nhau về số lúa đã nhận là 130 gia lúa.

[5] Tuy ông B cung cấp tờ giấy cổ đất nhưng không ngày tháng và giấy này chỉ do ông Kiệt viết, không phải là ông N viết và ông N cũng không thừa nhận. Còn ông Kiệt chỉ cho rằng ông chỉ soạn dùm ông B để ông B gặp ông N thỏa thuận. Như vậy việc chuyển nhượng đất là việc xác lập giữa ông B với ông K và ông N, không liên quan đến ông Kiệt nên việc ông B cung cấp giấy cổ do ông Kiệt viết, không ngày tháng năm là không có giá trị pháp lý.

[6] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để kết luận giữa ông B và ông K có xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 07 công với giá 130 gia lúa.

[7] Tuy nhiên do các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 7 năm 1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực) và tại thời điểm này pháp luật nghiêm cấm chuyển nhượng dưới mọi hình thức nên việc xác lập chuyển nhượng tại thời điểm này là vô hiệu. Từ đó, việc ông N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Xét thấy các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định, ngoài việc khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại.

[9] Đối với phần đất chuyển nhượng ban đầu đã bị ông Ngựet lấy lại sử dụng, còn phần đất ông Biên thay thế hiện cũng đã lấy lại canh tác nên việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là 130 gia lúa (130 gia lúa = 2.600kg x 5.700đ/kg = 14.820.000đ).

[10]. Việc bồi thường thiệt hại được giải quyết như sau:

- Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được xử lý theo quy định tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, như sau: Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ngoài việc phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, thì bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu mà gây ra thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại, thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

- Giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận là 14.820.000đ và do cả hai cùng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch. Cụ thể: 525.000.000đ (giá đất thị trường hiện tại) - 14.820.000đ (giá đất tại thời điểm chuyển nhượng) = 510.180.000đ : 2 = 255.090.000đ.

[10] Trách nhiệm thực hiện hoàn trả và bồi thường thiệt hại: Mặc dù tại giấy chuyển nhượng chỉ do ông B ký nhưng ông B và bà Dân là vợ chồng nên phải cùng có trách nhiệm hoàn trả 130 gia lúa (130 gia lúa = 2.600kg x 5.700đ/kg = 14.820.000đ) và bồi thường thiệt hại là 255.090.000đ, tổng cộng: 269.910.000đ.

[11] Tại giấy chuyển nhượng do ông K đứng tên nhưng ông K thống nhất chỉ nhận chuyển nhượng dùm cho ông N, đồng thời ông N và bà H là vợ chồng nên ông B và bà Dân có trách nhiệm hoàn trả cho ông N và bà H số lúa đã nhận và khoản tiền bồi thường như đã nêu trên.

[12] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã G là phù hợp nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[13] Về án phí và chi phí định giá:

- Mặc dù ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị D là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên họ vẫn phải chịu án phí như sau:

+ Án phí đối với hợp đồng bị hủy là 300.000đ;

+ Án phí đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu $269.910.000đ \times 5\% = 13.495.000đ$

Tổng cộng: 13.795.000đ.

- Ông Mai Thanh N và bà Lý Thị Thanh H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

- Ông Lý Văn K và bà Nguyễn Thị Q không phải chịu án phí.

- Chi phí định giá là 900.000đ: Ông Mai Thanh N và bà Lý Thị Thanh H phải chịu 450.000đ; ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị D phải chịu 450.000đ. Ông N đã dự nộp nên buộc ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị D có trách nhiệm trả lại cho ông Mai Thanh N 450.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015
- Căn cứ các Điều 131, 357, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai 2013, được sửa đổi, bổ sung năm 2018;
- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh N;

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ nhượng đất) ngày 28 tháng 02 năm 1991 âm lịch giữa ông Nguyễn Văn B và ông Lý Văn K (Bảy Khoa).

3. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị D có trách nhiệm hoàn trả cho ông Mai Thanh N và bà Lý Thị Thanh H số lúa chuyển nhượng 130 gạ lúa (130 gạ lúa = 2.600kg x 5.700đ/kg = 14.820.000đ) và bồi thường thiệt hại là 255.090.000đ, tổng cộng: 269.910.000đ.

4. Về án phí và chi phí định giá:

- Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị D phải chịu nộp án phí là 13.795.000đ.
- Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị D có trách nhiệm trả lại cho ông Mai Thanh N chi phí định giá là 450.000đ. Số tiền còn lại 450.000đ, ông N tạm ứng đã sử dụng vào chi phí định giá.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- Đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Minh Tấn