TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THUẬN NAM** **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2023/DS-ST
Ngày: 26 - 9 - 2023
V/v tranh chấp:"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả trước; Hợp đồng mua bán phân thuốc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN NAM, TỈNH NINH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tâm
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Mai Xuân
2. Ông Nguyễn Văn Thái.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Xuân Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam tham gia phiên toà:
Bà Hồ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 8 năm 2023 và ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 và thụ lý bổ sung số 01/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả trước; Hợp đồng mua bán phân thuốc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 17/8/2023 và Thông báo xét xử số 415/TB-TA ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Lê Văn U, sinh năm 1985 (có mặt) và chị Nguyễn Thị Linh T, sinh năm 1989 (có mặt);
Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Nhị Hà, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Hồ Văn T1, sinh năm 1988 (có mặt).
Địa chỉ: thôn Hiệp Hòa, xã Phước Thuận, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.
2. Bị đơn: ông Phạm Văn H, sinh năm 1964 (vắng mặt) và bà Dương Thị H1, sinh năm 1973 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Nhị Hà, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.
3. Những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Văn A, sinh năm 1984 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt) và chị Nguyễn Thị Kim Ngân, sinh năm 1985 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Thôn 01, xã Nhị Hà, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.
- UBND xã Nhị Hà.
Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Quyết Thắng, chức vụ: Chủ tịch UBND xã Nhị Hà (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Thôn 01, xã Nhị Hà, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

4. Ngươi làm chứng: anh Phan Văn H3, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã Nhị Hà, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng, Nguyên đơn vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Hồ Văn Tâm trình bày:

Vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T xác nhận vợ chồng anh chị đã trả trước tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 282.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm tám mươi hai triệu đồng)* cho vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 để nhận chuyển nhượng khoảng 7.204 m^2 đất lúa của vợ chồng ông H, bà H1theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021. Nội dung Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 là: Vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T (Bên mua) nhận chuyển nhượng khoảng 7.204 m^2 đất lúa của vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1, tổng giá trị đất nhận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng *(bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng)*. Đất có vị trí tứ cận là: Đông giáp đất ông Phạm Phúc; Tây giáp đất ông Phạm Văn Lương; Nam giáp đường nội đồng; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Thành là cha ruột của chị Nguyễn Thị Linh T đã giao cho vợ chồng anh U, chị T quản lý, sử dụng đất. Vợ chồng anh U, chị T đã trả trước cho vợ chồng ông H, bà H1282.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm tám mươi hai triệu đồng)* và còn nợ lại 118.000.000 đồng *(bằng chữ: Một trăm mười tám triệu đồng)*, đợi khi nào vợ chồng ông H, bà H1trả nợ Ngân hàng để lấy bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất chuyển nhượng này ra sẽ giao đủ số tiền còn thiếu này. Việc giao tiền trả trước và lập Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 này do vợ chồng anh U, chị T và vợ chồng ông H, bà H1đứng ra thỏa thuận trước sự chứng kiến của anh Phan Văn H3 là người cùng Thôn 3, xã Nhị Hà, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Thực tế, vợ chồng anh U, chị T đã giao trước cho vợ chồng ông H, bà H1250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)* trước sự chứng kiến của người làm chứng là anh Phan Văn H3. Do trước đây, vợ chồng anh U, chị T có cho vợ chồng ông H, bà H1mua thiếu nợ tiền phân thuốc để làm ruộng nên vợ chồng ông H, bà H1còn thiếu nợ của vợ chồng anh U, chị T 32.000.000 đồng *(bằng chữ: Ba mươi hai triệu đồng)* nên hai bên đã thỏa thuận chuyển số tiền phân thuốc còn thiếu này nhập chung với số tiền thực tế trả trước 250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)* để thành 282.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm*

tám mươi hai triệu đồng) như thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021. Hai bên chỉ lập giấy tay Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 và giao trước số tiền trả trước tiền nhận chuyển nhượng đất này để cho vợ chồng ông H, bà H1lấy bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa ruộng này ra để hai bên làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra công chứng, chứng thực và sang tên thì vợ chồng anh U, chị T sẽ giao đủ số tiền còn lại còn thiếu là 118.000.000 đồng *(bằng chữ: Một trăm mười tám triệu đồng)* cho vợ chồng ông H, bà Hương. Sở dĩ vợ chồng anh U, chị T giao số tiền trả trước tiền nhận chuyển nhượng đất thực tế 250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)* cho vợ chồng ông H, bà H1để họ đủ tiền lấy bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng ra để hai bên biết tên thửa đất, diện tích đất cụ thể để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực. Diện tích 7.204 m^2 đất lúa ghi theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 là do ông H dẫn anh U đến thực địa để chỉ vị trí tứ cận và ông H ước lượng diện tích đất chuyển nhượng. Trong diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng này có một phần lớn diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông H, bà Hương, còn phần còn lại do vợ chồng ông H nói rằng do họ tự khai phá, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau khi vợ chồng anh U, chị T trả trước số tiền 250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)* cho vợ chồng ông H, bà H1thì ông H, bà H1đã tự ý chuyển nhượng diện tích đất lúa này cho người khác mà sau này vợ chồng anh U, chị T mới biết là đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn A, chị Nguyễn Thị Kim Ntại Thôn 1, xã Nhị Hà, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Quá trình giải quyết vụ án, anh U, chị T có đơn yêu cầu Công an huyện Thuận Nam xử lý hình sự đối với hành vi vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng đất này và đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, anh U, chị T đã nộp cho Tòa án Phiếu hướng dẫn số 1500/HD-CAH ngày 31/8/2023 của Công an huyện Thuận Nam về việc hướng dẫn anh Lê Văn U tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để được Tòa án giải quyết theo quy định. Vì vậy, anh U, chị T đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án dân sự này.

Vì vậy, vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 giữa vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T với vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Phạm Văn H bà Dương Thị H1 phải trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất trả trước số tiền là 250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)* thực tế mà vợ chồng anh U, chị T đã trả trước cho vợ chồng ông H, bà Hương.

- Vợ chồng anh U, chị T tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là rút lại yêu cầu đối với số tiền 32.000.000 đồng mà vợ chồng ông H, bà H1nợ tiền phân thuốc của vợ chồng anh U, chị T đã nhập chung vào tiền trả trước tiền nhận chuyển

nhượng đất.

Quá trình tố tụng, Bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng của Tòa án nhưng từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án và từ chối tham gia tố tụng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng anh Nguyễn Văn A, chị Nguyễn Thị Kim Ntrình bày:

Ngày 30/8/2022, ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 đã chuyển nhượng 5.890 m^2 thuộc các thửa đất 285 (diện tích 486 m^2), 280 (diện tích 457 m^2), 279 (diện tích 155 m^2), 278 (diện tích 313 m^2), 277 (diện tích 383 m^2), 282 (diện tích 455 m^2), 283 (diện tích 369 m^2), 440 (diện tích 980 m^2), 441 (diện tích 635 m^2), 439 (1.113 m^2), 1089 (diện tích 544 m^2), cùng tờ bản đồ số 12 xã Nhị Hà cho vợ chồng anh chị. Các thửa đất này đã được UBND huyện Thuận Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 và hai bên đã hoàn tất thủ tục sang tên các thửa đất này. Vì vậy, anh chị không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa vợ chồng anh U, chị T với vợ chồng ông H, bà Hương. Anh chị có yêu cầu giải quyết vắng mặt tại tất cả các giai đoạn tố tụng trong vụ án này.

2. Người đại diện theo pháp luật của UBND xã Nhị Hà trình bày: Căn cứ Công văn số 689/VPĐKĐĐNT-CNTN ngày 17/5/2023 về việc *"Phúc đáp Văn bản số 179/CV-TA ngày 04/5/2023 của TAND huyện Thuận Nam"* thể hiện diện tích đất anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T tranh chấp đất đai với vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021, do anh Lê Văn U chỉ đo tại thực địa là 10.188 m^2. Qua xác minh tại Biên bản xác minh ngày 24/5/2023 tại UBND xã Nhị Hà đã kiểm tra tại Sổ mục kê quản lý, lưu trữ tại UBND xã Nhị Hà thể hiện, trong 10.188 m^2 đất do anh Lê Văn U chỉ đo, xác định tại thực địa gồm các thửa đất số 265, thửa 281, thửa 411, cùng tờ bản đồ số 12 xã Nhị Hà là đất quy chủ cho UBND xã Nhị Hà quản lý. Các thửa đất số 265, thửa 281, thửa 411, cùng tờ bản đồ số 12 xã Nhị Hà này là đất do UBND xã Nhị Hà quản lý, nhưng do trước đây UBND xã có giao các thửa đất này cho các Hội, đoàn thể xã quản lý và các Hội, đoàn thể xã giao đất cho hộ dân nào quản lý thì UBND xã không có thông tin. Tuy nhiên, hiện nay vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 đang quản lý các thửa đất 265, thửa 281, thửa 411 này, còn thời gian gần đây vợ chồng ông H, bà H1có chuyển quyền sử dụng các thửa đất này cho ai khác hay không thì địa phương không biết, vì các thửa đất này là đất do UBND xã quản lý, nếu có việc hộ dân tự ý chuyển quyền sử dụng đất này thì UBND xã cũng không đồng ý. Do đó, UBND xã Nhị Hà xác định các thửa đất 265, thửa 281, thửa 411, tờ bản đồ số 12 xã Nhị Hà này hiện nay vẫn là đất do UBND xã quản lý, không phải là đất của hộ dân. Vì vậy, UBND xã Nhị Hà không đồng ý việc các hộ dân tự ý giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 265, thửa 281, thửa 411 này. Hiện nay, UBND xã Nhị Hà không có yêu cầu gì đối với các Thửa đất số 265, 281, 411 này, đến khi nào có nhu cầu và phương án sử dụng đất thì UBND xã Nhị Hà sẽ yêu cầu hộ dân trả lại các thửa đất này theo quy định pháp luật. UBND xã Nhị Hà không có yêu cầu độc

lập, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Vì vậy, UBND xã Nhị Hà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt tại tất cả các giai đoạn tố tụng trong vụ án này theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Người làm chứng anh Phan Văn H3 trình bày: Anh xác nhận chữ ký người làm chứng trong Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 là của anh. Anh cam kết khai trung thực những gì mình biết trong vụ án này và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình trong vụ án này. Anh xác nhận anh không có quan hệ họ hàng hay quan hệ phụ thuộc gì với anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T và ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1. Anh có chứng kiến việc vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T giao tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Phạm Văn H bà Dương Thị H1 250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)* tại nhà ông H, bà H1tại Thôn 3, xã Nhị Hà vào ngày 16/10/2021 và anh có chứng kiến vợ chồng anh U, chị T và vợ chồng ông H, bà H1ký vào Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 trước mặt anh, ngoài ra số nợ còn lại là bao nhiêu thì anh không biết.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T do anh Hồ Văn Tâm làm đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T cam kết chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam giải quyết tranh chấp Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 trong vụ án dân sự này, ngoài ra hiện nay không yêu cầu cơ quan nào khác giải quyết vụ việc này. Anh U, chị T đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án này theo quy định pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXST-DS ngày 12/7/2023; Giấy triệu tập ngày 12/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023; Thông báo xét xử số 415/TB-TA ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, để vợ chồng ông H, bà H1tham gia phiên tòa nhưng ông H, bà H1từ chối nhận và không đến tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam tại phiên tòa:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị

án: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật; Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đã hực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 giữa vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T với vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1. Lý do vì hiện nay, vợ chồng ông H, bà H1vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Phạm Văn H bà Dương Thị H1 phải trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất trả trước, số tiền 250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)* thực tế mà vợ chồng anh U, chị T đã trả trước cho vợ chồng ông H, bà Hương.

- Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh U, chị T đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút lại là yêu cầu đối với số tiền 32.000.000 đồng mà vợ chồng ông H, bà H1nợ tiền phân thuốc của vợ chồng anh U, chị T. Vợ chồng anh U, chị T được quyền khởi kiện lại yêu cầu này theo quy định pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng khác: Buộc bị đơn ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí trưng cầu giám định và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 để đòi lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả trước; rút lại phần yêu cầu khởi kiện 32.000.000 đồng tiền nợ phân thuốc. Bị đơn ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 cư trú tại Thôn 3, xã Nhị Hà, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại Thôn 3, xã Nhị Hà, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Căn cứ khoản 3, 9 của Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự, đây là vụ án dân sự tranh chấp về *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả trước; Hợp đồng mua bán phân thuốc"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Nhị Hà, vợ chồng anh Nguyễn Văn A, chị Nguyễn Thị Kim Nđã có đơn xin vắng mặt. Căn

cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông H, bà Hương, anh A, chị N, UBND xã Nhị Hà.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T với vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 xác lập Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 nên căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự, thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng vẫn còn.

[1.4] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T có yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 32.000.000 đồng tiền nợ phân thuốc trong vụ án này. Xét thấy, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện này là tự nguyện nên được chấp nhận. Căn cứ Điều 217, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Đương sự có quyền khởi kiện lại phần yêu cầu này theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 của nguyên đơn. Xét thấy:

Về hình thức: "Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021" mà vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T cho rằng nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là bản hợp đồng có điền nội dung viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai quy định: *"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực..."*.

Về nội dung: "Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021" thể hiện: Bên A là Bên bán là ông Phạm Văn H (Số chứng minh: 264183194) và bà Dương Thị H1 (Số chứng minh: 058173006461) đồng ý bán cho Bên B là anh Lê Văn U (Số chứng minh: 058085006667) và chị Nguyễn Thị Linh T (Số chứng minh: 058189005782) thửa đất có diện tích 7.204 m^2 đất lúa, có vị trí đất: Đông giáp ông Phạm Phúc; Tây giáp ông Phạm Văn Lương; Nam giáp đường nội đồng; Bắc giáp ông Nguyễn Văn Thành; Bên A, có dấu gạch bỏ từ "nhận tiền" thành Bên A bán: 400.000.000đ triệu đồng (bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng); Cọc trước 282.000.000đ *(bằng chữ: Hai trăm tám mươi hai triệu đồng)* còn thiếu bên A: 118.000.000 đ *(bằng chữ: Một trăm mười tám triệu đồng)"*. Có chữ ký tên, viết tên của bên mua là Lê Văn U, Nguyễn Thị Linh Thảo; Có chữ ký tên, viết tên của bên bán là Phạm Văn H, Dương Thị Hương; Có chữ ký tên, viết tên của Người làm chứng là Phan Văn Hưng. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Tại Kết luận giám định số 31/KL-KTHS ngày 10/02/2023 của Phòng kỹ thuật Hình sự - Công an tỉnh Ninh Thuận (BL 64, 65) đã kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Dương Thị Hương dưới mục "Bên bán" trên "Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021" so với các mẫu so sánh giám định thu thập tại cơ quan có thẩm quyền

là do cùng một người viết ra; Không đủ cơ sở kết luận Chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Văn H dưới mục "Bên bán" trên "Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021" so với các mẫu so sánh giám định thu thập tại cơ quan có thẩm quyền do cùng một người viết ra hay không.

- Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 28/02/2023 (BL 73) đối với bị đơn ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 trước sự chứng kiến của Tư pháp xã Nhị Hà và Phó Trưởng công an xã Nhị Hà, thể hiện: Bị đơn ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 thừa nhận có ký tên, viết tên tại mục bên bán của "Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021" do Tòa án công bố cho ông H, bà Hương. Tuy nhiên, ông H, bà H1không thừa nhận có việc nhận tiền của vợ chồng anh U, chị T như thỏa thuận tại "Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021". Bà Dương Thị H1 xác nhận thực tế bà H1có vay tiền của vợ chồng anh U, chị T, bà H1không nhớ số tiền vay bao nhiêu nhưng bà H1xác nhận đã trả đủ cho vợ chồng anh U, chị T số tiền vay này. Ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 từ chối ký vào biên bản lấy lời khai của đương sự này, từ chối nhận bất kỳ văn bản của Tòa án, từ chối đến Tòa án để tham gia tố tụng trong vụ án này và xác nhận không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì trong vụ án này.

- Tại Biên bản làm việc ngày 28/02/2023 (BL 74) ghi nhận sự việc: Trong lúc cán bộ Tòa án tiến hành làm việc, ghi lời khai của bị đơn ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 tại quán cơm của ông H, bà H1tại Thôn 3, xã Nhị Hà, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận trước sự chứng kiến của Phó Trưởng Công an xã Nhị Hà và Tư pháp xã Nhị Hà thì chị Phạm Thị Thu H2 đến và có hành động quay clip bằng điện thoại di động và có những lời lẽ khiêu khích, bị cán bộ Công an nhắc nhở thì chị Hồng, ông H, bà H1tiếp tục dùng lời lẽ khiêu khích, không đồng ý tiếp tục làm việc với Tòa án và không cho cán bộ Tòa án tiếp tục ghi lời khai của ông H, bà Hương. Cán bộ Tòa án đã giải thích quyền và nghĩa vụ của bị đơn trong vụ án cho ông H, bà H1nhưng ông H, bà H1từ chối đến Tòa án thể hiện ý kiến của bị đơn trong vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, từ chối tham gia tố tụng và từ chối cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho ý kiến của bị đơn ông H, bà H1trong vụ án. Vì vậy, Tòa án tiến hành lập biên bản ghi nhận sự việc này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2023 (BL 97, 98), nguyên đơn anh Lê Văn U chỉ đo, xác định vị trí đất mà vợ chồng anh U, chị T thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông H, bà H1tại Thôn 3, xã Nhị Hà, huyện Thuận Nam, được cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - CN Thuận Nam cắm mốc, đo vẽ bằng Trích lục bản đồ địa chính ngày 14/4/2023 (BL 101) thể hiện: Diện tích đất anh U chỉ đo được giới hạn bởi các điểm (1,2,3 …,22,23,24), qua kiểm tra tại thực địa và đại diện UBND xã Nhị Hà xác định thực tế vị trí khu đất này có vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông Phạm Phúc đang sử dụng và mương nội đồng; Tây giáp đất ông Phạm Văn Lương; Nam giáp đường nội đồng; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Thành đang sử dụng, phù hợp với nội dung của "Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021" thể hiện vị trí đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng; phù hợp với lời khai ngày 24/5/2023 của những người sử dụng đất giáp ranh đất của ông H, bà H1là ông Phạm Phúc (BL 85), anh Phạm Đình Sang (BL 84) là con của ông Phạm Văn Lương là những người sử dụng đất giáp khu đất ông Phạm Văn H, bà

Dương Thị H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh U, chị T và Biên bản xác minh ngày 24/5/2023 đối với ông Trần Công Thành là trưởng thôn của Thôn 3, xã Nhị Hà nơi có đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng.

- Tại Công văn số 689/VPĐKĐĐNT-CNTN ngày 17/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận – CN Thuận Nam (BL 170) thể hiện: Trong diện tích 10.188 m^2 đất do anh Lê Văn U chỉ đo được giới hạn bởi các điểm (1,2,3….22,23,24) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 14/4/2023, gồm các thửa đất: Các thửa đất 285 (diện tích 486 m^2), 280 (diện tích 457 m^2), 279 (diện tích 155 m^2), 278 (diện tích 313 m^2), 277 (diện tích 383 m^2), 282 (diện tích 455 m^2), 283 (diện tích 369 m^2), 440 (diện tích 980 m^2), 441 (diện tích 635 m^2), 439 (1.113 m^2), 1089 (diện tích 544 m^2), cùng tờ bản đồ số 12 xã Nhị Hà, có tổng diện tích 5.890 m^2 đã được UBND huyện Thuận Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1. Ngày 30/8/2022, ông H, bà H1đã chuyển nhượng các thửa đất này cho vợ chồng anh Nguyễn Văn A, chị Nguyễn Thị Kim Ngân, phù hợp với lời khai của vợ chồng anh Nguyễn Văn A, chị Nguyễn Thị Kim N(BL 82, 83); các thửa đất 284, 266, 265, 281, 411, 436, 409 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các thửa đất 407, 412, 438, 460, 456, 457, 442, 443, 444 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa xác định được chủ sử dụng đất và đề nghị Tòa án liên hệ xã Nhị Hà để được nắm rõ hơn.

- Tại Biên bản xác minh ngày 24/5/2023 (BL 171), UBND xã Nhị Hà cung cấp thông tin: Các thửa đất 284, 266, 265, 281, 411, 436, 409, cùng tờ bản đồ số 12 xã Nhị Hà do vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 sử dụng, chưa được cấp giấy cứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông H, bà H1sang nhượng đất này cho ai khác hay không thì địa phương không biết vì đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Riêng các thửa đất 265, 411, 281 là đất do UBND xã quản lý (BL 85a); Các thửa đất 407, 412, 438, 460, 456, 457, 442, 443, 444 và Thửa 437, cùng tờ bản đồ số 12 xã Nhị Hà nằm trong khu đất do anh Lê Văn U chỉ đo do vợ chồng ông H, bà H1sử dụng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai thì địa phương không có thông tin, ông H bà H1có sang nhượng cho ai hay không thì địa phương không biết.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, anh Phan Văn H3 là người làm chứng trong vụ án xác nhận: Anh Phan Văn H3 thừa nhận chữ ký tên, viết tên Phan Văn Hưng tại mục người làm chứng trong Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 là do anh ký tên, viết tên ra. Anh H3 cam kết khai trung thực những gì mình biết trong vụ án này và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình trong vụ án này. Anh H3 xác nhận anh không có quan hệ họ hàng hay quan hệ phụ thuộc gì với anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T và ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 mà chỉ là hàng xóm, ở cùng Thôn 3, xã Nhị Hà với họ. Anh H3 xác nhận anh có chứng kiến việc vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T giao tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)* tại nhà ông H, bà H1tại Thôn 3, xã Nhị Hà vào ngày 16/10/2021 và anh có chứng kiến vợ chồng anh U, chị T và vợ chồng ông H, bà H1ký vào Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 trước mặt anh, ngoài ra số nợ còn lại là bao nhiêu thì anh không biết.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, đủ cơ sở khẳng định giữa vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 là có thực và việc thỏa thuận này các bên đang thực hiện, chưa hoàn thành. Vợ chồng anh U, chị T và vợ chồng ông H, bà H1là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm khi giao kết hợp đồng này. Xét thấy: Trong quá trình thực hiện hợp đồng theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 là bản hợp đồng có điền nội dung viết tay chưa được công chứng, chứng thực hợp pháp; Trong diện tích đất mà vợ chồng anh U, chị T thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông H, bà H1thì ngay từ khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trong diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có các thửa đất 265, 411, 281, cùng tờ bản đồ số 12 xã Nhị Hà là đất do UBND xã quản lý và các thửa đất 284, 266, 436, 409, cùng tờ bản đồ số 12 xã Nhị Hà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc các bên tự ý chuyển nhượng đất cho nhau khi các thửa đất 284, 266, 265, 281, 411, 436, 409, cùng tờ bản đồ số 12 xã Nhị Hà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai quy định *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận"* và vi phạm điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận ..."*. Hơn nữa, trong diện tích đất chuyển nhượng này có các thửa đất là 285, 280, 279, 278, 277, 282, 283, 440, 441, 439, 1089, cùng tờ bản đồ số 12 xã Nhị Hà, có tổng diện tích 5.890 m^2 đã được UBND huyện Thuận Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông H, bà H1đã vi phạm thỏa thuận, lại tự ý chuyển nhượng các thửa đất này cho vợ chồng anh Nguyễn Văn A, chị Nguyễn Thị Kim N(việc chuyển nhượng này đã hoàn thành, đã sang tên, ghi vào hồ sơ địa chính) mà không có ý kiến của vợ chồng anh U, chị T nên vợ chồng ông H, bà H1đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, do đó cần hủy bỏ phần Hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 đối với các thửa đất do vợ chồng ông H, bà H1làm chủ sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự. Từ những phân tích nêu trên, căn cứ các điều 117, 122, 123, 129, 407, 423 của Bộ luật Dân sự và các điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai, Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 vô hiệu do hợp đồng không tuân thủ quy định về hình thức và vi phạm điều cấm của luật, có phần đối tượng không thể thực hiện được. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[2.2] Xét yêu cầu đòi lại tiền nhận chuyển nhượng đất trả trước của nguyên đơn:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn anh U, chị T yêu cầu vợ chồng ông H, bà H1trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất trả trước 282.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm tám mươi hai triệu đồng)*. Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung của Hợp đồng mua

bán đất ngày 16/10/2021 vừa thể hiện vợ chồng ông H, bà H1chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh U, chị T tổng giá đất chuyển nhượng là 400.000.000 đồng *(bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng)* và vừa thể hiện Bên mua là vợ chồng anh U, chị T đã cọc trước cho Bên bán là vợ chồng ông H, bà H1282.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm tám mươi hai triệu đồng)*, còn thiếu lại 118.000.000 đồng *(bằng chữ: Một trăm mười tám triệu đồng)*. Vợ chồng anh U, chị T xác nhận khoản tiền cọc trước 282.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm tám mươi hai triệu đồng)* theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 là tiền trả trước tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông H, bà H1thừa nhận có ký tên, viết tên Phạm Văn H, Dương Thị Hương tại mục bên bán của hợp đồng này, điều này phù hợp với Kết luận giám định số 31/KL-KTHS ngày 10/02/2023 của Phòng kỹ thuật Hình sự - Công an tỉnh Ninh Thuận. Từ đó, đủ căn cứ xác định vợ chồng anh U, chị T và vợ chồng ông H, bà H1có thực tế thỏa thuận việc chuyển nhượng đất và thỏa thuận anh U, chị T trả trước cho vợ chồng ông H, bà H1282.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm tám mươi hai triệu đồng)* để nhận chuyển nhượng đất theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng anh U, chị T xác nhận có giao tiền thực tế cho vợ chồng ông H, bà H1250.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)*, cộng với 32.000.000 đồng *(bằng chữ: Ba mươi hai triệu đồng)* ông H, bà H1nợ tiền phân thuốc của anh U, chị T là phù hợp với lời khai của anh Phan Văn H3 là người làm chứng xác nhận chứng kiến việc anh U, chị T giao tiền thực tế cho vợ chồng ông H, bà H1250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)* khi các bên ký kết Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021, việc xác nhận này có lợi cho bị đơn khi giải thích Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; ông H, bà H1đã thừa nhận có ký tên, viết tên vào bên bán của Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 nhưng không thừa nhận có nhận tiền trả trước từ vợ chồng anh U, chị T là không phù hợp với nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông H, bà H1từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, từ chối tham gia tố tụng trong vụ án, chỉ có ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không đồng ý ký vào biên bản lấy lời khai đối với bị đơn ngày 28/02/2023 và không có ý kiến giải thích Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 tại Tòa án, và cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình là có căn cứ. Từ những phân tích nêu trên, đủ cơ sở khẳng định vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T có thực tế trả trước cho vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)* khi lập Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021. Do Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 bị vô hiệu nên hợp đồng này 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng anh U, chị T khoản tiền trả trước thực tế 250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)* này khi tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 bị vô hiệu. Vợ chồng anh U, chị T chưa nhận, quản lý đất chuyển nhượng nên không phát sinh nghĩa vụ trả lại đất chuyển nhượng

cho vợ chồng ông H, bà Hương. Vợ chồng anh U, chị T không yêu cầu giải quyết về lỗi và bồi thường thiệt hại và không có yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử không xét đến. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Nam về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên chấp nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 vô hiệu và buộc vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T khoản tiền trả trước thực tế là 250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng).*

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-HĐTP ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

- Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án này và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 phải chịu 300.000 đồng *(bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và phải chịu 12.500.000 đồng *(Bằng chữ: Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ hoàn trả khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu{cách tính: 250.000.000 đồng x 5%}. Tổng cộng, vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 phải chịu 12.800.000 đồng *(Bằng chữ: Mười hai triệu, tám trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án này.

[4] Về chi phí tố tụng: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ các điều 157, 158, 161, 162 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 phải chịu 500.000 đồng *(bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 5.040.000 đồng *(bằng chữ: Năm triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng)* chi phí trưng cầu giám định trong vụ án này. Do nguyên đơn anh U, chị T đã nộp tạm ứng chi phí này nên vợ chồng ông H, bà H1phải có trách nhiệm hoàn trả chi phí tố tụng này cho nguyên đơn vợ chồng anh U, chị T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 161, 162, 217, 227, 228, 244, 271, 273, 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự; các điều 117, 122, 123, 129, 131, 385, 398, 404, 407, 423 của Bộ luật Dân sự; các điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/NQ-HĐTP ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T về việc yêu cầu số tiền 32.000.000 đồng *(bằng chữ: Ba mươi hai triệu đồng)* nợ phân thuốc. Đương sự có quyền khởi kiện lại phần yêu cầu này theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021 giữa vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T với vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T 250.000.000 đồng *(bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng)* tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trả trước theo Hợp đồng mua bán đất ngày 16/10/2021.

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 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 phải chịu tổng cộng 12.800.000 đồng *(Bằng chữ: Mười hai triệu tám trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án này.

- Hoàn trả cho vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T 7.050.000 đồng *(Bằng chữ: Bảy triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001449 ngày 13/10/2022 và 300.000 đồng *(bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001603 ngày 16/3/2023 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Dương Thị H1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị Linh T 500.000 đồng *(bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 5.040.000 đồng *(bằng chữ: Năm triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng)* chi phí trưng cầu giám định trong vụ án.

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 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự,

thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 *(Mười lăm)* ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn và Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 *(Mười lăm)* ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Các Hội thẩm nhân dân		**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
Nguyễn Thị Mai Xuân	**Nguyễn Văn Thái**	**Nguyễn Quốc Tâm**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Thuận Nam;
- Chi cục THADS huyện Thuận Nam;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Quốc Tâm