

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: 65/2023/DSST.

Ngày: 28/8/2023.

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 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 Lưu Xuân Vĩnh .

2. Ông Phạm Văn Tiến.

- 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 Dương Thị Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2023/TLST-DS, ngày 31 tháng 01 năm 2023; về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2023/QĐST-DS, ngày 11 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Nguyễn An T, sinh năm 1972 và bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số C, đường C, khu phố I, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

2. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số F, đường D, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Anh Nguyễn Phương Q, sinh năm 1996; nơi cư trú: Số A, đường C, khu phố F, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

3. Bị đơn: Ông Nguyễn C, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số B, đường C, khu phố I, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn T2**, sinh năm 1953; nơi cư trú: **Khu phố I, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận**. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền đều trình bày:

Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 13/3/2022 giữa vợ chồng ông **Nguyễn C**, bà **Huỳnh Thị T1** với vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T**, bà **Trần Thị Mỹ D** là giao dịch dân sự vô hiệu. Vợ chồng ông **T**, bà **D** đồng ý giao lại quyền sử dụng diện tích 9.772,7m² đất tại các thửa 83 và 84, tờ bản đồ địa chính số 05, mảnh trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh **Văn phòng Đ** ngày 02/6/2023 cùng 480 cây cao su 02 năm tuổi trên đất cho vợ chồng ông **C**, bà **T1** quản lý, sử dụng; buộc vợ chồng ông **C**, bà **T1** phải trả lại cho vợ chồng ông **T**, bà **D** số tiền 690.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 30.000.000 đồng chi phí cải tạo, trồng cây cao su trên đất. Bởi vì:

Do quen biết nhau nên vào ngày 13/3/2022, vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T** có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Nguyễn C** diện tích khoảng 1ha đất tại **đồng B, xã G** với giá 690.000.000 đồng. Sau khi thống nhất, hai bên viết “Giấy sang nhượng đất” và vợ chồng ông **T** đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **C**. Trước khi hai bên thống nhất chuyển nhượng, vợ chồng ông **C** có dẫn vợ chồng ông **T** ra thực địa để chỉ dẫn, xác định vị trí đất chuyển nhượng và cam kết sẽ làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho vợ chồng ông **T** theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông **T** tin tưởng nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng khoảng hơn một tháng, vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T** tiến hành cải tạo đất, trồng khoảng gần 500 cây cao su trên đất; quá trình sử dụng đất, thường bị những người trong gia đình ông **C** gây khó khăn, đe dọa nhưng vợ chồng ông **T** vẫn tiếp tục sử dụng đất.

Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T** cùng với vợ chồng ông **Nguyễn C** liên hệ với **Ủy ban nhân dân xã G** làm thủ tục chuyển nhượng để chuyển quyền sang tên thửa đất theo quy định. Nhưng do diện tích đất chuyển nhượng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông **C** nên phải làm thủ tục để cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **C**, sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông **T**. Tuy nhiên, tính đến nay thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **C** vẫn chưa hoàn thành vì có một phần diện tích đất quy chủ đứng tên cha của ông **C** là ông **Nguyễn B**, một phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông **Nguyễn Tám**. Thủ tục chuyển nhượng, đăng ký quyền sử dụng đất không thực hiện được, thời gian kéo dài mà trên thực tế khi vợ chồng ông **T** vào chăm sóc cây cao su thì thường xuyên bị những người trong gia đình ông **C** đe dọa, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông **T** nên hiện nay, vợ chồng ông **T** không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển

nhượng mà yêu cầu tuyên giao dịch vô hiệu để nhận lại số tiền đã giao cho vợ chồng ông C.

[2]. Bị đơn – vợ chồng ông Nguyễn C, bà Huỳnh Thị T1 trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Vợ chồng ông Nguyễn C, bà Huỳnh Thị T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Nguyễn An T. Bởi vì:

Thời điểm năm 1995, vợ chồng ông Nguyễn C có cùng với ông Nguyễn B (đã chết) là cha của ông C khai phá diện tích khoảng gần 1ha đất ở khu vực đồng B thuộc địa giới hành chính xã G, huyện T. Sau khi khai phá thì vợ chồng ông T là người trực tiếp canh tác sử dụng đất nhưng do thời điểm này, vợ chồng ông C đang ở chung với ông B, ông B là chủ hộ nên để cho ông B đứng tên kê khai quyền sử dụng đất.

Đến năm 2022, vợ chồng ông Nguyễn C cần tiền xây nhà nên có ý định chuyển nhượng thửa đất để lấy tiền làm nhà, vợ chồng ông Lê Nguyễn An T biết nên có tìm đến hỏi mua, hai bên thống nhất chuyển nhượng thửa đất với giá 690.000.000 đồng, thời điểm chuyển nhượng đất không có tài sản hay cây trồng gì trên đất. Hai bên thống nhất viết giấy tay sang nhượng, giấy do bà D vợ ông Thiên v, chữ ký bên bán là của vợ chồng ông C, bà T1; vợ chồng ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông C ngay ngày lập hợp đồng chuyển nhượng, có sự chứng kiến của ông Nguyễn D1 là anh trai của ông C. Sau khi viết giấy, giao tiền, hai bên cùng nhau ra thực địa chỉ đất, xác định ranh mốc và bàn giao đất cho vợ chồng ông T sử dụng.

Sau khi giao đất thì vợ chồng ông Nguyễn C trực tiếp đi làm các thủ tục theo quy định để chuyển quyền sang tên thửa đất cho vợ chồng ông T, Ủy ban nhân dân xã G đã tiếp nhận hồ sơ và có giấy hẹn ngày 20/02/2023 sẽ trả kết quả. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa hoàn chỉnh hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì còn vướng nhiều thủ tục phải điều chỉnh, bổ sung. Thực tế thì vợ chồng ông C có thiện chí làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho vợ chồng ông T nhưng do điều kiện khách quan, thửa đất chưa đủ điều kiện để cấp sổ, vợ chồng ông C đề nghị vợ chồng ông T tiếp tục tạo điều kiện về thời gian để cơ quan chức năng cấp sổ cho vợ chồng ông C, vì hiện tại vợ chồng ông C không có khả năng tài chính để hoàn trả lại cho vợ chồng ông T số tiền 690.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận. Vợ chồng ông C không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn T2 trình bày ý kiến:

Ông Nguyễn T2 là người cùng khu phố với vợ chồng ông Lê Nguyễn An T và vợ chồng ông Nguyễn Chín .1 Việc chuyển nhượng đất đai giữa vợ chồng ông C với vợ chồng ông T diễn ra như thế nào thì ông T2 không rõ. Năm 1998, ông T2 được cấp quyền sử dụng diện tích 3.780m² đất màu tại thửa đất số 404, tờ bản đồ số 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N.196459, ngày 06/11/1998 mang tên “hộ Nguyễn T2”; đến ngày 19/5/2023 d9u77oc5 cơ quan chức năng điều chỉnh sai sót thành thửa đất số 406, tờ bản đồ số 01, diện tích đất này không liên quan gì đến thửa đất số 83, diện tích

4.267,9m² vợ chồng ông **C** đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **T**. Như vậy, ông **T2** không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án, do đó ông **T2** không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

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

- Nguyên đơn cung cấp các tài liệu sau: Công văn số 275/UBND, ngày 21/9/2022 của Ủy ban nhân dân xã **G**; mảnh chính lý thửa đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của “hộ **Nguyễn T2**”; bản sao căn cước công dân, sổ hộ khẩu và giấy chứng nhận đăng ký kết hôn; giấy sang nhượng đất viết tay; bản tự khai; giấy ủy quyền và đơn trình bày ngày 12/6/2023.

- Bị đơn cung cấp các tài liệu sau đây: Bản sao căn cước công dân và giấy tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của “hộ **Nguyễn T2**” và đơn xin xét xử vắng mặt.

- Tòa án thu thập các tài liệu sau đây: Biên bản ghi lời khai của vợ chồng ông **T** bà **D**, ông **C** bà **T1** và ông **T2**; biên bản thẩm định tại chỗ, mảnh chính lý trích lục thửa đất, biên bản định giá và văn bản xác minh công chức địa chính xã **G**.

[5] Những vấn đề các đương sự thống nhất:

[5.1]. Giấy sang nhượng đất lập ngày 13/3/2022 giữa vợ chồng ông **Nguyễn C** với vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T** là tự nguyện; chữ ký bên bán là của vợ chồng ông **C**, chữ ký bên mua là của vợ chồng ông **T**; vợ chồng ông **C** đã nhận đủ số tiền 690.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông **T**; vợ chồng ông **T** sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đã cải tạo, trồng cao su trên đất.

[5.2]. Tính đến thời điểm xét xử vụ án thì vợ chồng ông **Nguyễn C** vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T**. Thủ tục chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất giữa hai bên vẫn chưa hoàn thành.

[6] Những vấn đề các đương sự không thống nhất: Vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T** không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông **Nguyễn C** và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng viết tay giữa hai bên là giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên vợ chồng ông **C** không đồng ý.

[7] Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân 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: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

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, người có quyền, nghĩa vụ liên quan – ông **Nguyễn T2** vắng mặt. Tuy nhiên, ông **T2** đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. 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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

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

[2.1] 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 2022 theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 13/3/2022 là giao dịch dân sự vô hiệu. 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*” là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều Điều 500 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] 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 T, 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 “Giấy sang nhượng đất” ngày

13/3/2022 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 2015 và Luật đất đai năm 2013.

[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 và người đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 13/3/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn C, bà Huỳnh Thị T1 với vợ chồng ông Lê Nguyễn An T, bà Trần Thị Mỹ D là giao dịch dân sự vô hiệu. Vợ chồng ông T, bà D đồng ý giao lại quyền sử dụng diện tích 9.772,7m² đất tại các thửa 83 và 84, tờ bản đồ địa chính số 05 (mảnh trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 02/6/2023) cùng 480 cây cao su 02 năm tuổi trên đất cho vợ chồng ông C, bà T1 quản lý, sử dụng; buộc vợ chồng ông C, bà T1 phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà D số tiền 690.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền chi phí cải tạo, trồng cây cao su trên đất. 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 và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng trái với quy định của pháp luật dân sự và đất đai.

Bên bị đơn không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là giao dịch vô hiệu và đề nghị bên nguyên đơn tạo điều kiện thời gian để tiếp tục hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất cho bên nguyên đơn.

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

Về hình thức của hợp đồng: Theo “Giấy sang nhượng đất” do các bên lập ngày 13/3/2022 thì nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất tại đồng C, xã G giữa vợ chồng ông Nguyễn C, bà Huỳnh Thị T1 với vợ chồng ông Lê Nguyễn An T, bà Trần Thị Mỹ D chỉ thể hiện bằng giấy viết tay, không có công chứng hoặc chứng thực của tổ chức hành nghề công chứng hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. 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 “Giấy sang nhượng đất” do các bên lập ngày 13/3/2022 thì nội dung thỏa thuận chuyển nhượng được thể hiện là “Tôi có 1 mẫu đất – Thuộc đồng Bến Gõ G – Tánh L1 Nay tôi cần bán cho ông Lê Nguyễn An T...”, ngoài ra nội dung giấy còn thể hiện số tiền chuyển nhượng, thời gian bên nhận chuyển nhượng được quyền sử dụng đất và 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 diện tích 9.772,7m² đất tại các thửa 83 và 84, tờ bản đồ địa chính số 05, mảnh trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 02/6/2023 có một phần diện tích đất quy chủ đứng tên ông Nguyễn B (cha đẻ của ông Nguyễn C), một phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn T2; tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông C, bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất chuyển nhượng, cũng chưa có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, nội dung thỏa thuận giữa vợ chồng ông C với vợ chồng ông T theo giấy sang nhượng đất, có nội dung xác định vợ chồng ông C có 1ha đất tại khu vực đồng B, xã G 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 khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng: Tại phiên Tòa, vợ chồng ông Nguyễn C và vợ chồng ông Lê Nguyễn An T đều thừa nhận tính đến hiện nay, bên vợ chồng ông C chỉ đang tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng chứ chưa làm thủ tục chuyển nhượng từ vợ chồng ông C sang vợ chồng ông T theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên đến nay vẫn chưa hoàn tất các thủ tục và vợ chồng ông C vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã chuyển nhượng; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, chưa được đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa vợ chồng ông Nguyễn C với vợ chồng ông Lê Nguyễn An T 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 13/3/2022 giữa các bên là giao dịch dân sự vô hiệu của bên nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại điểm c, khoản 1, khoản 2 Điều 117; khoản 2 Điều 119; Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

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

Tại phiên Tòa, nguyên đơn cũng như đại diện theo ủy quyền ngoài yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 13/3/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn C, bà Huỳnh Thị T1 với vợ chồng ông Lê Nguyễn An T, bà Trần Thị Mỹ D là giao dịch dân sự vô hiệu thì còn yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bên bị đơn phải hoàn lại cho vợ chồng ông T số tiền 690.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông C đã nhận; đồng thời yêu cầu giải quyết giao toàn bộ số cây cao su vợ chồng ông T đã trồng trên đất cho vợ chồng ông C, buộc vợ chồng ông C hoàn lại cho vợ chồng ông T tiền chi phí đầu tư trồng cao su.

Vợ chồng ông **Nguyễn C** tại phiên Tòa trình bày nếu tuyên giao dịch dân sự giữa hai bên vô hiệu thì vợ chồng ông **C** không đồng ý nhận lại thửa đất đã chuyển nhượng và cũng không thể thực hiện việc giao trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận, vì số tiền này đã được vợ chồng ông **C** sử dụng để xây nhà. Ngoài ra, vợ chồng ông **C** cũng không đồng ý trả lại số tiền vợ chồng ông **T** đã đầu tư trồng cây cao su trên đất vì vợ chồng ông **C** không đồng ý nhận lại quyền sử dụng đất.

Như nhận định ở mục [4.1] của bản án, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên là giao dịch dân sự vô hiệu vì đã vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức ngay từ khi mới xác lập. Khi tuyên bố giao dịch dân sự trên là vô hiệu thì cần phải giải quyết hậu quả pháp lý của nó theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; 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. Tuy nhiên, vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T** chỉ yêu cầu giải quyết buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, vợ chồng ông **T** đồng ý giao trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **C** và yêu cầu vợ chồng ông **C** giao trả lại cho vợ chồng ông **T** số tiền 690.000.000 đồng đã nhận, không yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh là phù hợp với khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Theo đó cần ghi nhận việc vợ chồng ông **T** đồng ý giao trả lại cho vợ chồng ông **C** quyền sử dụng diện tích 9.772,7m² đất tại các thửa 83 và 84, tờ bản đồ địa chính số 05 (mảnh trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh **Văn phòng Đ** ngày 02/6/2023). Buộc vợ chồng ông **C** phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông **T** số tiền 690.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp.

Riêng đối với số cây cao su trồng trên đất là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, được vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T** đầu tư trồng từ năm 2022. Tại phiên Tòa, vợ chồng ông **T** xuất trình được chứng cứ chứng minh theo 04 giấy xác nhận đã chi phí tổng số tiền 22.500.000 đồng để trồng cây cao su trên đất. Do đó khi giao trả lại quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng ông **C** thì cần giao quyền sở hữu, quản lý số cây cao su trên đất cho vợ chồng ông **C** và buộc vợ chồng ông **C** phải hoàn lại 22.500.000 đồng tiền đã đầu tư trồng cao su cho vợ chồng ông **T** là phù hợp.

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

Tại phiên Tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật khoản chi phí thẩm định số tiền 3.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản số tiền 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 ông **Lê Nguyễn An T** được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông **Nguyễn C** phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ các chi phí về thẩm định và định giá theo quy định tại các Điều 157 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, cần buộc vợ chồng ông **C** phải hoàn lại cho vợ chồng ông **T** số tiền chi phí tố tụng 6.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T** được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông **Nguyễn C** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không

có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của nguyên đơn và phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền nhận chuyển nhượng phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông **T** là phù hợp với quy định tại các Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q1.

[7] 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, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. 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 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. Điểm c, khoản 1, khoản 2 Điều 117; khoản 2 Điều 119; các Điều 122, 123, 129, 131; khoản 2 điều 357; Điều 500; khoản 2 Điều 501; các Điều 502 và 503 Bộ luật dân sự 2015;
3. Điều 100; các điểm a, d khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168; điểm a, khoản 1 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2015;
4. Điểm a, b khoản 3 Điều 27 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 – ông **Lê Nguyễn An T** và bà **Trần Thị Mỹ D**.

Tuyên bố giao dịch Dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 13/3/2022 theo “Giấy sang nhượng đất” giữa vợ chồng ông **Nguyễn C**, bà **Huỳnh Thị T1** với vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T** và bà **Trần Thị Mỹ D** là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Ghi nhận việc vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T**, bà **Trần Thị Mỹ D** đồng ý trả lại cho vợ chồng ông **Nguyễn C**, bà **Huỳnh Thị T1** quyền sử dụng diện tích 9.772,7m² đất tại các thửa 83 và 84, tờ bản đồ địa chính số 05 (mảnh trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh **Văn phòng Đ** ngày 02/6/2023 kèm theo bản án).

3. Xử buộc vợ chồng ông **Nguyễn C**, bà **Huỳnh Thị T1** phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T**, bà **Trần Thị Mỹ D** số tiền 690.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Giao toàn bộ cây cao su trồng trên diện tích 9.772,7m² đất tại các thửa 83 và 84, tờ bản đồ địa chính số 05 (mảnh trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh **Văn phòng Đ** ngày 02/6/2023) cho cho vợ chồng ông **Nguyễn C**, bà **Huỳnh Thị T1** được quyền sở hữu, quản lý. Vợ chồng ông **C**, bà **T1** phải có nghĩa vụ hoàn lại cho vợ chồng ông **T**, bà **D** số tiền đầu tư trồng cây cao su là 22.500.000 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 **Nguyễn C**, bà **Huỳnh Thị T1** phải có nghĩa vụ nộp **6.000.000 đồng** chi phí về thẩm định và định giá. Vợ chồng ông **Nguyễn C**, bà **Huỳnh Thị T1** phải hoàn lại cho vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T**, bà **Trần Thị Mỹ D** tổng số tiền 6.000.000 đồng chi phí tố tụng.

Về án phí:

1. Buộc vợ chồng ông **Nguyễn C**, bà **Huỳnh Thị T1** phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2. Buộc vợ chồng ông **Nguyễn C**, bà **Huỳnh Thị T1** phải nộp 32.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. **H** lại cho vợ chồng ông **Lê Nguyễn An T**, bà **Trần Thị Mỹ D** số tiền 750.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011652, ngày 31/01/2023 và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011653, ngày 31/01/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tánh Linh.

Về quyền kháng cáo:

1. Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 28/8/2023.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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