

**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: **04/2020/DSST**.

Ngày: 24/02/2020.

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 Lê Bá Hóa.
2. Ông Dương Thế Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Văn Khánh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

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

Ngày 24 tháng 02 năm 2020, tại Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2019/TLST-DS, ngày 11 tháng 6 năm 2019; về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2019/QĐST-DS, ngày 12 tháng 12 năm 2019 và Thông báo thời gian mở lại phiên Tòa số 05/TB-TA, ngày 10 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Trúc X, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn 4, xã N, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị D, sinh năm 1956 và ông Trần L, sinh năm 1956; cùng trú địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt.

3. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1962 và ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1961; cùng trú địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. (Bà S có mặt, ông M vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Lê Văn Ph, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn 6, xã N, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

5. Người làm chứng:

- Ông Ngô B, sinh năm 1950;

- Ông Nguyễn H, sinh năm 1950;

Cùng trú địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

(Đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Trúc X yêu cầu:

Bà Nguyễn Thị Trúc X khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông Trần L, bà Phan Thị D phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao quyền sử dụng nhà, đất thuộc một phần diện tích thửa đất số 380, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B.719852, cấp ngày 18/02/1995, mang tên Trần L cho bà X. Trường hợp vợ chồng ông L, bà D không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa hai bên là giao dịch dân sự vô hiệu; buộc vợ chồng bà D, ông L phải trả lại cho vợ chồng bà X số tiền 250.000.000 đồng chuyển nhượng đất đai đã giao nhận và bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi cho vợ chồng bà X. Riêng về chi phí tạm ứng cho việc thẩm định, đo đạc và định giá thì bà X yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông L phải hoàn trả lại cho bà X theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bà X không yêu cầu gì thêm.

Căn cứ khởi kiện: Ngày 10 tháng 10 năm 2016, vợ chồng ông Trần L, bà Phan Thị D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Trúc X diện tích đất ở nông thôn và cây lâu năm khoảng 972m² (27m x 36m), trên đất có căn nhà xây cấp 4 tại khu vực thôn 3, xã Đ với giá 250.000.000 đồng. Giữa hai bên viết giấy tay, giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao nhận tiền chứ chưa thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau đó, vợ chồng bà X đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đ để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng chưa làm được và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang về nhà cất giữ đến nay. Khoảng tháng 6/2018, bà X có nhận được thông báo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh yêu cầu bà X phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L cho Chi cục Thi hành án và bà X có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đối với tài sản nhà đất này vì tài sản của ông L, bà D đã bị kê biên thi hành án, nhưng sau đó bà X không khởi kiện và cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chi cục Thi hành án. Đến tháng 6/2019, bà X nhận được Thông báo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh cho biết bà X phải nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu không Chi cục Thi hành án sẽ đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L mà bà X đang giữ. Do đó bà X mới làm thủ tục khởi kiện vợ chồng

ông L tại Tòa án. Mặc dù đã được Tòa án giải thích việc sang nhượng đất đai giữa bà X với vợ chồng ông L chưa tuân thủ hình thức theo quy định của pháp luật, là giao dịch dân sự vô hiệu và hiện nay, đối tượng chuyển nhượng (nhà, đất) không còn là tài sản của vợ chồng ông L nữa mà đã được giao cho người được thi hành án. Tuy nhiên bà X vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông L, bà D phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất vì bà X biết vợ chồng ông L, bà D cũng đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất đai thì bà X yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông L phải trả lại cho bà X tiền nhận chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh thì còn phải bồi thường cho bà X theo quy định của pháp luật dân sự.

Chứng cứ bà X cung cấp: Giấy sang nhượng đất; bản sao chứng minh nhân dân; bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thông báo số 176, ngày 03/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện và bản tự khai.

Bị đơn - ông Trần L, bà Phan Thị D và đại diện theo ủy quyền của ông L, bà D – bà Nguyễn Thị Thùy Tr đều trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Vợ chồng ông L công nhận vào ngày 10/10/2016 có viết giấy tay sang nhượng cho bà X diện tích đất có chiều ngang 27 mét, dài 36 mét; trên đất có căn nhà xây cấp 4 tại khu vực thôn 3, xã Đ với số tiền 250.000.000 đồng. Hai bên nhờ người đánh máy giấy sang nhượng đất và khi ký kết, thỏa thuận có nhờ những người hàng xóm của ông L là ông Ngô B, Lê B và Nguyễn H làm chứng ký tên. Mục đích vợ chồng ông L sang nhượng đất đai là để lấy tiền trả nợ. Bà X đã giao đủ tiền 250.000.000 đồng cho vợ chồng ông L. Quá trình chuyển nhượng hai bên có đo đạc, chỉ ranh và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X nhưng bà X thấy hoàn cảnh vợ chồng ông L khó khăn nên cho vợ chồng ông L mượn lại nhà đất để ở. Vợ chồng ông L tiếp tục ở trên đất đến khoảng tháng 4/2018 thì bị Chi cục thi hành án dân sự Tánh Linh kê biên thi hành án các khoản nợ của vợ chồng ông L. Từ khi lập thủ tục chuyển nhượng vào tháng 10/2016, vợ chồng ông L và bà X có đến UBND xã Đ làm thủ tục chuyển nhượng nhưng UBND xã Đ cho biết những chủ nợ của vợ chồng ông L đã làm đơn ngăn chặn, không cho chuyển nhượng nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được. Hiện nay vợ chồng ông L vẫn đồng ý tiếp tục ký thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà X, theo yêu cầu của bà X chứ không có ý kiến gì. Tuy nhiên, Tòa án giải thích đối tượng nhà đất sang nhượng giữa hai bên hiện nay không còn là tài sản của vợ chồng ông L nữa nên việc ký thủ tục chuyển nhượng cho bà X là không thể thực hiện được thì bên bị đơn cũng đồng ý trả lại tiền 250.000.000 đồng nhận sang nhượng nhà đất, tiền lãi phát sinh và đồng ý bồi thường. Tuy nhiên với điều kiện nhà đất phải còn là tài sản của vợ chồng ông L chứ đã giao thi hành án rồi thì cũng không thể thực hiện việc trả tiền và bồi thường được. Riêng về chi phí tố tụng thì vợ chồng ông L đồng ý hoàn trả lại cho bà X.

Ông L, bà D và bà Tr cung cấp tài liệu, chứng cứ: Bản sao chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và giấy ủy quyền.

Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

+ *Vợ chồng bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Đức M đều trình bày:* Vợ chồng bà S, ông M chỉ quen biết vợ chồng ông L, bà D chứ không có quan hệ huyết thống gì. Trước năm 2016, vợ chồng ông L có vay của vợ chồng bà S một số tiền nhưng không có khả năng trả nên đến năm 2016 vợ chồng bà S mới khởi kiện vợ chồng ông L tại Tòa án, yêu cầu trả tiền vay gốc và lãi còn thiếu. Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông L phải trả cho vợ chồng tôi số tiền 600.000.000 đồng. Thực hiện quyết định của Tòa án, cơ quan Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh đã tiến hành kê biên tài sản nhà đất của vợ chồng ông L tại thôn 3, xã Đ và ra quyết định giao toàn bộ tài sản này cho vợ chồng bà S theo Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS, ngày 23/5/2019. Do đó về mặt pháp lý, tài sản nhà đất mà vợ chồng ông L sang nhượng cho bà X vào năm 2016 là tài sản của vợ chồng bà S theo quyết định thi hành án. Tuy nhiên, trong vụ án này thì vợ chồng bà S không có yêu cầu độc lập gì với bà X cũng như với vợ chồng ông L mà chỉ đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố việc sang nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông L và bà X là giao dịch dân sự vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng bà S. Vợ chồng bà S, ông M không cung cấp chứng cứ gì.

+ *Ông Lê Văn Ph trình bày:* Ông Ph là chồng của bà X. Số tiền bà X nhận chuyển nhượng đất đai của vợ chồng ông L là tài sản chung của vợ chồng ông Ph, bà X. Do đó trong vụ án này ông Ph thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bà X chứ không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Ông Ph cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác.

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

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

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

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: 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 áp dụng: Khoản 2,9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 203, 227, 229 Bộ Luật tố tụng Dân sự. Các

Điều 124, 127, 689, 691 và 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Các Điều 95, 167 và 188 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

+ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Trúc X về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 10/10/2016 đối với diện tích đất 967m², thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 55 xã Đức Phú, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 719852, ngày 18/02/1995.

+ Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Trúc X về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 10/10/2016 đối với diện tích đất 967m², thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 55 xã Đức Phú, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 719852, ngày 18/02/1995 giữa bà X với bà D, ông L là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc vợ chồng bà Phan Thị D, ông Trần L phải trả cho bà Nguyễn Thị Trúc X 250.000.000 đồng và bồi thường cho bà X 50% thiệt hại theo mức độ lỗi.

Buộc vợ chồng bà Phan Thị D, ông Trần L phải trả cho bà Nguyễn Thị Trúc X 5.712.000 đồng chi phí tố tụng.

+ Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Trúc X phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và miễn nộp tiền án phí cho vợ chồng bà D, ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe tranh luận và nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên Tòa, bị đơn – vợ chồng ông Trần L, bà Phan Thị D vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Đức M vắng mặt và 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 bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp trong vụ án:* Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Trúc X và bị đơn – vợ chồng ông Trần L, bà Phan Thị D đều công nhận ngày 10/10/2016 giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng đất đai này phát sinh tranh chấp nên bà X khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông L phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. 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 697 Bộ luật dân sự 2005.

[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 ngày 10/10/2016 và phát sinh tranh chấp với nhau nên pháp luật được áp dụng để giải quyết tranh chấp trong vụ án là Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2013.

[4] *Xét về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn.*

Tại phiên Tòa, bà Nguyễn Thị Trúc X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc vợ chồng ông Trần L, bà Phan Thị D phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; giao quyền sử dụng nhà, đất tại thôn 3, xã Đ cho bà X theo quy định của pháp luật. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Nguyễn Thị Thùy Tr cũng đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà X. Tuy nhiên, xét về quá trình thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với vợ chồng ông L, bà D và thực tế quyền sử dụng tài sản nhà đất hiện nay thì Hội đồng xét xử nhận thấy việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất thuộc một phần của thửa đất số 380, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B.719852, cấp ngày 18/02/1995, mang tên Trần L là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi vì ngày 26/4/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh đã ra quyết định cưỡng chế kê biên đối với toàn bộ tài sản này của vợ chồng ông L để thực hiện thủ tục thi hành án dân sự đối với số tiền mà vợ chồng ông L đã vay của nhiều người trước đây, được Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh giải quyết và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh đang thụ lý để thi hành án. Sau khi kê biên, ngày 23/5/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh ra quyết định giao toàn bộ tài sản nhà đất này của vợ chồng ông L cho vợ chồng bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Đức M để trừ vào số tiền phải thi hành án cho bà S, ông M; đến ngày 03/6/2019 Chi cục Thi hành án dân sự ra quyết định số 12/QĐ-CCTHADS, cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng nhà đất cho vợ chồng bà S, ông M. Quá trình kê biên và giao tài sản, vợ chồng ông L, bà D đều tham gia và không có ý kiến gì. Như vậy, trên thực tế hiện nay tài sản nhà đất mà vợ chồng ông L thỏa thuận chuyển nhượng cho bà X theo giấy sang nhượng viết tay ngày 10/10/2016 đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên không đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó yêu cầu tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn cũng như sự đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục của bị đơn không được chấp nhận.

[5] *Xét về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu của nguyên đơn:*

Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên Tòa, ngoài việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Trúc X còn xác định trường hợp vợ chồng ông L, bà D không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa hai bên là giao dịch dân sự vô hiệu; buộc vợ chồng bà D, ông L phải trả lại cho

bà X số tiền 250.000.000 đồng chuyển nhượng đất đai đã giao nhận và bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi cho bà X. Với yêu cầu này của bà X; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên Tòa, nguyên đơn cũng như đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều công nhận ngày 10/10/2016; vợ chồng ông L, bà D đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà X diện tích đất 27m x 36m cùng căn nhà xây cấp 4 trên đất tọa lạc tại thôn 3, xã Đ với giá 250.000.000 đồng. Bà X đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng ông L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X. Tuy nhiên hai bên mới chỉ viết “*Giấy sang nhượng đất*” chứ chưa thực hiện thủ tục chứng thực và đăng ký quyền sử dụng đất nên không tuân thủ về hình thức của giao dịch theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; do đó thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa hai bên chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm a, khoản 4, khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, từ những phân tích trên; Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất đai được lập ngày 10/10/2016 giữa bà X với vợ chồng ông L theo “*Giấy sang nhượng đất*” của bà X là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ để chấp nhận. Theo đó, khi tuyên bố giao dịch dân sự trên là vô hiệu thì cần phải giải quyết hậu quả pháp lý của nó theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; cần buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xác định mức độ lỗi để bồi thường thiệt hại phát sinh, cụ thể như sau:

Vợ chồng ông L, bà D công nhận đã nhận đủ của bà X số tiền 250.000.000 đồng chuyển nhượng đất đai nên cần buộc vợ chồng ông L, bà D phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà X số tiền này là phù hợp. Diện tích đất và tài sản trên đất đã bị kê biên thi hành án và giao cho bên thứ ba chứ không phải đang do bà X quản lý, sử dụng nên không cần buộc bà X phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Về mức độ lỗi và bồi thường thiệt hại: Như đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy sang nhượng đất*” lập ngày 10/10/2016 giữa vợ chồng ông L, bà D với bà Xh không tuân thủ đầy đủ về hình thức theo quy định của pháp luật. Tuy giao dịch dân sự trên không tuân thủ quy định về hình thức nhưng theo nhận định ở phần [4] của bản án; do diện tích nhà đất là đối tượng giao dịch trong hợp đồng chuyển nhượng không đủ điều kiện để thực hiện thủ tục chuyển quyền do đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức giao dịch theo Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 để làm căn cứ xác định mức độ lỗi mà căn cứ vào quá trình thỏa thuận trên thực tế giữa hai bên để xác định mức độ lỗi. Vợ chồng ông L, bà D và bà X đều biết trên thực tế, tại thời điểm năm 2016 vợ chồng ông L đã vay và thiếu tiền của nhiều người, đã bị các chủ nợ khởi kiện tại Tòa án và phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án; tài sản nhà đất đang bị các chủ nợ yêu cầu UBND xã Đ ngăn chặn không chứng thực chuyển quyền nhưng vẫn viết giấy tay sang nhượng nhà đất với nhau, kết quả là khi đến UBND xã không được chứng thực thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu là đều do lỗi của cả hai bên và mức độ lỗi của bên bà X là nhiều hơn bởi vì nội dung giấy sang nhượng đất

đại có thể hiện “việc làm giấy tờ sang tên, người mua tự lo kinh phí làm thủ tục hồ sơ chuyển tên theo quy định” và bên vợ chồng ông L cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X cất giữ; do đó vợ chồng ông L, bà D phải chịu 40% và bà X phải chịu 60% thiệt hại phát sinh từ giao dịch này là phù hợp. Thiệt hại được xác định:

Về khoản chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất: Diện tích đất chuyển nhượng theo ý chí của các bên trong “*Giấy sang nhượng đất*” lập ngày 10/10/2016 là 972m² (27m x 36m), trong đó có 27 mét chiều ngang theo mặt tiền đường bê tông. Thể hiện tại biên bản định giá tài sản ngày 16/10/2019 thì giá trị của diện tích đất tranh chấp theo thị trường là 25.000.000 đồng/mét ngang mặt tiền đường bê tông, trị giá **675.000.000 đồng** (27m x 25.000.000 đồng/mét ngang). Cũng thể hiện tại biên bản định giá thì giá trị căn nhà, các công trình xây dựng và cây trồng trên phần diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng có giá trị là **366.704.000 đồng** (Nhà cấp 4 trị giá 338.094.000 đồng + nhà tạm trị giá 19.800.000 đồng + giếng trị giá 5.680.000 đồng + giá trị cây trồng là 3.130.000 đồng). Tổng giá trị tài sản nhà đất có giá trị **1.041.704.000 đồng**. Như vậy, khoản thiệt hại chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là **791.704.000 đồng** (1.041.704.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất tài sản trên đất theo thị trường – 250.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng). Trong khoản thiệt hại này thì vợ chồng ông L, bà D phải chịu 40% thiệt hại phát sinh, tương ứng với mức độ lỗi là **316.682.000 đồng** (791.704.000 đồng x 40%) và bà X phải chịu 60% thiệt hại phát sinh, tương ứng với mức độ lỗi là **475.022.000 đồng** (791.704.000 đồng x 60%).

Như vậy, vợ chồng ông L, bà D ngoài việc phải tự chịu số tiền thiệt hại, còn phải chịu trách nhiệm hoàn trả và bồi thường thiệt hại phát sinh cho vợ chồng bà X số tiền **566.682.000 đồng** (250.000.000 đồng tiền chuyển nhượng hai bên đã giao nhận + 316.682.000 đồng tiền thiệt hại phát sinh).

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

Tại phiên Tòa, bà X yêu cầu buộc vợ chồng ông L phải hoàn trả cho bà X khoản chi phí thẩm định số tiền 400.000 đồng, chi phí đo đạc số tiền 3.312.000 đồng và chi phí định giá tài sản số tiền 2.000.000 đồng mà bà X đã tạm chi trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất đai được lập ngày 10/10/2016 giữa bà X với vợ chồng ông L theo “*Giấy sang nhượng đất*” là giao dịch dân sự vô hiệu của bà X được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông L, bà D phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ các chi phí về thẩm định, đo đạc và định giá là phù hợp với quy định tại các Điều 157 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên Tòa, đại diện theo ủy quyền của ông L, bà D cũng đồng ý trả lại cho bà X số tiền chi phí thẩm định này. Do đó cần buộc vợ chồng ông L, bà D phải hoàn lại cho bà X số tiền **5.712.000 đồng** chi phí tố tụng là phù hợp.

[7] Về các yêu cầu khác trong vụ án:

Đối với vợ chồng ông Nguyễn Đức M, bà Nguyễn Thị S và ông Lê Văn Ph đều

không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8] Về án phí:

- Do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Trúc X không được chấp nhận nên cần buộc bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu này.

- Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của bà Nguyễn Thị Trúc X được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông Trần L, bà Phan Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện. Tuy nhiên, ông L và bà D đều sinh năm 1956, tại thời điểm xét xử đã 64 tuổi; đều thuộc trường hợp người cao tuổi theo Điều 2 Luật Người cao tuổi nên vợ chồng ông L, bà D được miễn nộp tiền phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ, khoản 1 Điều 12 và Điều 48 Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 157, 165, 203, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Khoản 2 Điều 122; các Điều 137, 691, 692, 697 Bộ luật dân sự 2005;

- Khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự 2015;

- Điểm a khoản 4, khoản 7 Điều 95; điểm a, khoản 3 Điều 167 và điểm c, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 1, khoản 4 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu *buộc vợ chồng ông Trần L, bà Phan Thị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất* của bà Nguyễn Thị Trúc X.

- Chấp nhận yêu cầu tuyên bố giao dịch Dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là giao dịch dân sự vô hiệu của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Trúc X.

Tuyên bố giao dịch Dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần L, bà Phan Thị D với bà Nguyễn Thị Trúc X được xác lập ngày 10/10/2016 theo “*Giấy sang nhượng đất*” là giao dịch dân sự vô hiệu.

Xử buộc vợ chồng ông Trần L, bà Phan Thị D phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả, bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Trúc X, ông Lê Văn Ph số tiền **566.682.000 đồng** (250.000.000 đồng tiền chuyển nhượng hai bên đã giao nhận + 316.682.000 đồng tiền thiệt hại phát sinh). Chia

phần ông L và bà D mỗi người phải hoàn trả, bồi thường cho vợ chồng bà X, ông Ph số tiền **283.341.000 đồng**.

Kể từ ngày 25/02/2020 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Buộc vợ chồng ông Trần L, bà Phan Thị D phải có nghĩa vụ nộp **5.712.000 đồng** chi phí về thẩm định, đo đạc và định giá. Vợ chồng ông L, bà D phải hoàn lại cho bà X số tiền **5.712.000 đồng** chi phí tố tụng.

Về án phí:

- Buộc bà Nguyễn Thị Trúc X phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013471, ngày 09/7/2019. Bà X đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà X số tiền 6.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0013406, ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tánh Linh.

- Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Trần L, bà Phan Thị D.

Án xử sơ thẩm. Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 24/02/2020. 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

