

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MANG THÍT
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 32/2022/DS-ST

Ngày: 26-5-2022

V/v tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MANG THÍT, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hồng Phúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Thanh
2. Ông Dương Sinh Huy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Mai Phụng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Ngô Văn Điện, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2018/TLST- DS, ngày 03 tháng 12 năm 2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2021/QĐXXST - DS, ngày 13 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trí D, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1969 (theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2021), (có mặt).

Địa chỉ: Số 1, đường U, Phường 2, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: 1. Ông Phạm Công K, sinh năm 1968 (vắng mặt).

2. Ông Phạm Ngọc N, sinh năm 1961 (vắng mặt).

3. Ông Phạm Văn V, sinh năm 1953 (có mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Mỹ X, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. NLQ1, sinh năm 1976 (vắng mặt).
2. NLQ2, sinh năm 1972 (vắng mặt).
3. NLQ3, sinh năm 1973 (vắng mặt).
4. NLQ4, sinh năm 1981 (vắng mặt).
5. NLQ5, sinh năm 1962 (vắng mặt).
6. NLQ6, sinh năm 1989 (vắng mặt).
7. NLQ7, sinh năm 1983 (vắng mặt).
8. NLQ8, sinh năm 1993 (vắng mặt).
9. NLQ9, sinh năm 1975 (vắng mặt).
10. NLQ10, sinh năm 1979 (vắng mặt).
11. NLQ11, sinh năm 2001 (vắng mặt).
12. NLQ12, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

13. NLQ13, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 6D, Khóm 7, Phường 8, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

14. NLQ14, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 5, xã R, huyện U, tỉnh Vĩnh Long.

15. NLQ15, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

16. NLQ16, sinh năm 1979 (có mặt).

17. NLQ17, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 3, Khu phố 4, đường K, Phường 5, thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

18. NLQ18, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

19. NLQ19 - Người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp D, xã E, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/3/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/6/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trí D là ông Nguyễn Hoàng M trình bày: Nguồn gốc 03 thửa đất đang tranh chấp gồm: Thửa 319, diện tích 3.810m² loại đất trồng lúa, thửa 322, diện tích 940m², loại đất trồng lúa và thửa 302 diện tích 5.710m², loại đất thổ vườn, các thửa đất đều

thuộc tờ bản đồ số 5 tọa lạc Ấp E, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long là của ông Phạm Công K. Ngày 07/6/2010, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho NLQ13. Sau đó ông NLQ13 ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho NLQ14. Vào ngày 20/11/2013 tại phòng Công chứng Y, bà NLQ14 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất 319, 322 và 302 cho ông D với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, tiền đã giao đủ cho bà NLQ14. Sau đó ông D đã hoàn tất các thủ tục sang tên và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M (NLQ19) xác nhận ông D đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/02/2014. Tuy được đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D chưa được giao tài sản nên ngày 27/3/2014 ông D đã thông báo yêu cầu ông K, ông N, ông V, bà X giao tài sản là nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông D nhưng ông K, ông N, ông V, chị X không đồng ý.

Do ông K, ông N, ông V, chị X vi phạm nghĩa vụ, không thực hiện đúng hợp đồng, nên ông D làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng giao trả thửa 302 diện tích theo đo đạc thực tế là 6.744,7m². Buộc ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.091,5m² thuộc chiết thửa 319 -2. Buộc ông N, anh Mong tiếp tục thực hiện hợp đồng giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.037,3m² thuộc chiết thửa 319-3. Buộc chị X di dời nhà để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.043,3m² thuộc chiết thửa 319 -1 Nhà, cây trồng và các công trình phụ khác thì tự di dời ông D không đồng ý bồi thường.

Đối với thửa 322 thì quá trình canh tác cụ O đã chuyển đổi với thửa 40 của ông NLQ12, ông NLQ12 canh tác thửa 322, ông K canh tác thửa 40, nên nay yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng là thửa 322, diện tích là 1.107,6m². Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý vô hiệu hợp đồng, yêu cầu buộc ông K trả giá trị quyền sử dụng đất theo định giá tại Tòa án, không yêu cầu ông thực hiện hợp đồng là thửa 40 của ông NLQ12 đứng tên.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu toàn bộ thì yêu cầu ông K trả 500.000.000 đồng, vì ông K là chủ sử dụng, là người làm phát sinh giao kết các hợp đồng, hoặc Tòa án buộc ai trả thì ông D cũng đồng ý. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu khác.

Tại tờ tường trình lập ngày 16/6/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Phạm Công K trình bày: Nguồn gốc 03 thửa đất 319, 322, 302 là của cha mẹ ông là Phạm Văn Q (đã chết) và Võ Thị I (chết tháng 02/2019). Khi còn sống cụ O đã chia cho các anh em ông K các phần đất theo như ranh đất thực tế sử dụng hiện nay để xây nhà ở. Tuy nhiên các anh em ông chưa thực hiện thủ tục sang tên tách bộ mà các thửa đất trên cụ O để cho ông K đứng tên thay. Ngày 07/6/2010, ông K cho ông NLQ15 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay của NLQ13 350.000.000 đồng. Ông NLQ15 đóng lãi được 10 tháng thì không đóng nữa nên ông NLQ11 tự ý chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho bà NLQ14. Sau đó bà NLQ14 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Trí D. Do ông K không chuyển nhượng đất cho ông NLQ11 nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Dũng.

Tại tờ tường trình lập ngày 16/6/2016 và các lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì bị đơn Phạm Văn V trình bày: Vào năm 1997, cha mẹ ông là Phạm Văn O (đã chết) và Võ Thị I cho ông 2.000m² đất tại thửa 319 nhưng không có lập văn bản và ông vẫn chưa sang tên tách bộ. Khi được cho đất ông V cất nhà gỗ ở tạm. Đến năm 2006, ông xây lại nhà cấp 4. Do ông V không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

Theo biên bản hòa giải ngày 13/7/2016 và các lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Phạm Ngọc N trình bày: Phần đất ông đang sử dụng tại thửa 319 là của cha mẹ ông là Phạm Văn O (đã chết) và Võ Thị I cho. Khi cha mẹ ông cho đất không có lập văn bản và ông vẫn chưa sang tên tách bộ. Năm 2015, ông xây nhà để ở và trồng cây lâu năm trên đất được cha mẹ cho, lúc này không có ai tranh chấp ngăn cản. Do ông N không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại tờ tường trình lập ngày 16/6/2016 và các lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Thị Mỹ X trình bày: Vào năm 2000, ông ngoại chị X là cụ Phạm Văn O (đã chết) cho mẹ chị X là bà Phạm Thị Ê 1.000m² đất tại thửa 319. Khi cụ O cho đất không có lập văn bản và mẹ bà vẫn chưa sang tên tách bộ. Năm 2003 bà Ê mất nên để lại phần đất nêu trên cho chị X. Năm 2013, chị X xây dựng nhà cấp 4 trên phần đất cụ O cho. Do chị X không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 01/3/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ12 trình bày: Vào khoảng năm 1985-1986, ông NLQ12 có nhận chuyển đổi thửa đất ruộng số 40 (phía sau nhà ông N và ông V hiện nay) nhưng chưa làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất. Do cụ O thấy thửa 40 liền kề thửa 319 của cụ O còn thửa 322 liền kề thửa đất của ông U nên giữa cụ O và ông NLQ12 thỏa thuận trao đổi, cụ O sẽ canh tác thửa 40 còn ông NLQ12 sẽ canh tác thửa 322, tuy nhiên hai bên không lập văn bản để sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi đổi đất, ông NLQ12 cải tạo thành đất vườn trồng nhãn và hiện nay đang trồng sầu riêng và tứ quý. Thửa đất 322 được chuyển đổi hợp lệ với cụ O nên ông NLQ12 không đồng ý cho ai định giá đất và cây trồng trên đất. Ông NLQ12 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Dũng.

Theo biên bản hòa giải ngày 13/7/2016, bản ý kiến ngày 12/12/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ15 trình bày: Trước đây ông K cùng ông NLQ15 có thể chấp quyền sử dụng đất cho ông NLQ13 vay với số tiền là 350.000.000 đồng, ông K có chia ông NLQ15 lại 175.000.000 đồng, đã đóng được 12 tháng lãi, mỗi tháng là

17.500.000 đồng. Do làm ăn thu lỗ nên cố gắng khắc phục trả cho ông K 02 lần là 70.000.000 đồng, còn lại sẽ cố gắng trả cho ông K .

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ14 trình bày: Vào ngày 09/8/2013, tại Văn phòng công chứng KQ bà NLQ14 nhận chuyển nhượng 03 thửa đất 319, 322, 302 từ ông NLQ13 với giá 300.000.000đồng. Khi đó trên đất có nhà ở và cây trồng ông NLQ11đều chuyển nhượng hết cho bà NLQ14. Lúc đó, cả hai có đến đất để cắm mốc nhưng không có đo đạc. Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng thì bà Cương được xác nhận đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/10/2013 thì bà NLQ14 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản có trên các thửa đất 319, 322 và 302 cho ông Nguyễn Trí D, giá chuyển nhượng đất bà không nhớ rõ bao nhiêu nhưng ông D đã giao đủ tiền cho bà. Nay ông D khởi kiện đòi ông K, chị X, ông N, ông V trả lại đất thì bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/11/2019 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị NLQ16 trình bày: Trên thửa đất số 319 có nhà của vợ chồng chị NLQ16 và anh NLQ3 xây dựng trên 10 năm, chị X là người quản lý đất, không có nhà trên thửa đất 319. Khi cụ O còn sống cho mẹ là bà Phạm Kim Ê đất để cất nhà ở. Từ khi cho đất đến nay chưa làm thủ tục sang tên theo luật định vì là người thân trong gia đình. Khi ông K chuyển nhượng đất chị không biết, không có ai đến để xem đất. Nay không có yêu cầu khác, không có yêu cầu độc lập trong vụ án, ngoài ra không có ý kiến khác.

Tại Tờ tường trình ngày 26 tháng 4 năm 2021 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ18 trình bày: Số đất cha, mẹ chết để lại chưa phân chia, tách bộ cho anh, em. Nay yêu cầu Tòa án bảo lưu số đất của cha là cụ Phạm Văn O, để phân chia cho các anh, em. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm, xin vắng mặt trong các phiên tòa.

Tại Tờ tường trình ngày 26 tháng 4 năm 2021 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ17 trình bày: Số đất cha, mẹ chết để lại chưa phân chia, tách bộ cho anh, em. Nay yêu cầu Tòa án bảo lưu số đất của cha là cụ Phạm Văn O, để phân chia cho các anh, em. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm, xin vắng mặt trong các phiên tòa.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu về trình tự thủ tục giải quyết vụ án, việc tuân thủ quy định pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng; nêu nội dung vụ án, nhận định và đánh giá chứng cứ. Áp dụng vào các Điều 121, 127, 137, 425, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 24, 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị hội đồng xét xử tuyên bố vô hiệu các hợp đồng giữa ông K với ông NLQ13, ông NLQ11với bà NLQ14, bà NLQ14với ông D là vô hiệu. Buộc bà NLQ14trả lại ông D500.000.000

đồng tiền giá trị chuyển nhượng đất đã nhận. Giành cho bà NLQ14, ông NLQ11việc kiện khác về xử lý hợp đồng vô hiệu.

Về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ông Dũng, bà NLQ14phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định;

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Nguyễn Trí D khởi kiện bị đơn ông Phạm Công K, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn V, chị Nguyễn Thị Mỹ X là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Mang Thít thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

Tòa án đã tiến hành bàn giao văn bản tố tụng hợp lệ, nhưng bị đơn ông Phạm Công K, Phạm Ngọc N, chị Nguyễn Thị Mỹ X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12, Nguyễn Hoàng Anh, NLQ14, NLQ15 và người đại diện hợp pháp Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mang Thít vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ18, NLQ17 xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại Bản án số 133/2012/DSPT ngày 05/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, hủy Bản án sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít do cấp sơ thẩm chưa thông báo cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Hai, NLQ16, NLQ3, NLQ12, NLQ5, NLQ7, Phạm Quốc Cường, NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11 về thụ lý vụ án đối với yêu cầu nguyên đơn và đưa họ tham dự với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên để tham dự phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Khi ông K, ông NLQ13, bà NLQ14, ông D ký kết các hợp đồng chuyển nhượng không có ý kiến của những người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 319, 322, 302. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông NLQ11 hay chỉ là hợp đồng giả cách như lời khai ông K, ông NLQ15, đồng thời chưa xem xét làm rõ yêu cầu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang trực tiếp quản lý phần đất có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chưa xem xét các hợp đồng giữa ông K với ông NLQ11ngày 07/6/2010, giữa ông NLQ11với bà NLQ14ngày 25/7/2013, giữa bà NLQ14với ông Dcó thực hiện đúng quy định của pháp luật không. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông D là chưa giải quyết triệt để vụ án và không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Quá trình thu thập chứng cứ thể hiện, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông NLQ13 lập ngày 07/6/2010, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện M chỉnh lý mặt 4 sang tên cho ông NLQ11 ngày 10/02/2012. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ11 với bà NLQ14 lập ngày 25/7/2013, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mang Thít chỉnh lý mặt 4 sang tên cho bà NLQ14 ngày 09/8/2013. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ14 cho ông D lập ngày 20/11/2013, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện M chỉnh lý mặt 4 cho ông D ngày 24/02/2014. Tất cả các hợp đồng thể hiện đối tượng chuyển nhượng là thửa đất 302 (theo Vlap là thửa 18), thửa 319 (theo Vlap là thửa 29), thửa 322 (theo Vlap là thửa 20), cùng tọa lạc tại Ấp E, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Xét, ông D yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng giao trả lại thửa 302 diện tích theo đo đạc thực tế là 6.744,7m². Buộc ông V di dời như để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.091,5m² thuộc chiết thửa 319 cùng toàn bộ cây trồng trên đất. Buộc ông N di dời nhà để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.037,3m² thuộc chiết thửa 319 cùng toàn bộ cây trồng trên đất. Buộc chị X di dời nhà để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.043,3m² thuộc chiết thửa 319 cùng toàn bộ cây trồng trên đất. Buộc ông Mong di dời nhà để trả lại quyền sử dụng đất thuộc chiết thửa 319.

Đối với thửa 322 thì quá trình canh tác cụ Odã chuyển đổi với thửa 40 của ông NLQ12, ông NLQ12 canh tác thửa 322, ông K canh tác thửa 40, nên nay yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng là thửa 322, diện tích là 1.107,6m². Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý vô hiệu hợp đồng, yêu cầu buộc ông K trả giá trị quyền sử dụng đất theo định giá tại Tòa án, không yêu cầu ông K thực hiện hợp đồng là thửa 40 của ông NLQ12 đứng tên.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu toàn bộ thì yêu cầu ông K trả 500.000.000 đồng, vì ông K là chủ sử dụng, là người làm phát sinh giao kết các hợp đồng, hoặc Tòa án buộc ai trả thì ông D cũng đồng ý.

Vào ngày 20/11/2013 tại phòng Công chứng T, bà NLQ14 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất 319, 322 và 302 cho ông D với giá 500.000.000 đồng, tiền ông D đã giao đủ cho bà NLQ14, ông D chưa nhận đất canh tác. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho ông NLQ13, bà NLQ14 nhưng không có ý kiến, không tham gia hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, xét xử, nên không có căn cứ làm rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông NLQ11 hay chỉ là hợp đồng giả cách.

Tại khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự khi có đủ các điều kiện sau:

- a. Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập.
- b. Mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

c. Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

Tại Điều 127 Bộ luật dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu:

Giao dịch không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì bị vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự thì ngay từ khi ký kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì bị vô hiệu; theo quy định tại điểm a, tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II, Nghị quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực khi mục đích nội dung không trái pháp luật, đạo đức xã hội, đất chuyển nhượng được cơ quan có thẩm quyền cấp theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003; Theo ông Dtrình bày khi lập hợp đồng ngày 20/11/2013 thì không có mặt ông K, ông N, ông V, chị X, cũng như các thành viên trong hộ chứng kiến cũng là những người đang trực tiếp quản lý sử dụng, hiện trạng trên đất có nhà, cây trồng và các công trình phụ khác. Ông NLQ13, bà NLQ14 không có ý kiến, ông K, ông N, ông V, chị X không đồng ý. Như vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông D, nên tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/11/2013 tại phòng Công chứng T, việc chuyển nhượng 03 thửa đất 319, 322 và 302 giữa bà NLQ14 với ông D là vô hiệu.

Tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Nay ông D yêu cầu ông K trả 500.000.000 đồng tiền giá trị đất chuyển nhượng, hoặc Tòa án buộc ai trả thì ông D cũng đồng ý. Ông K, ông N, ông V, chị X không đồng ý, ông K cũng không là người nhận tiền của ông D, nên ông K không có trách nhiệm hoàn trả. Bà NLQ14 là người nhận tiền trực tiếp từ ông D, nên phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông D là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án phía ông NLQ13, bà NLQ14 không có ý kiến, không tham gia phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử, đề Tòa án xem xét việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, nên giành cho bà NLQ14, ông NLQ11 một việc kiện khác khi có yêu cầu.

Ông K thừa nhận là người trực tiếp vay tiền của ông NLQ11 là 350.000.000 đồng và đồng ý trả cho ông Hoàng Anh, việc trả nợ tự thỏa thuận với NLQ13 không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên miễn xét.

Ông K, ông N, ông V, chị X không có yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất được tặng cho, nên miễn xét.

Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông NLQ13 lập ngày 07/6/2010, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện M chỉnh lý mặt 4 sang tên cho ông NLQ11 ngày 10/02/2012. Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông NLQ11 với bà NLQ14 lập ngày 25/7/2013, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện M chỉnh lý mặt 4 sang tên cho bà NLQ14 ngày 09/8/2013. Các hợp đồng này xác lập trước Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ14 với ông D lập ngày 20/11/2013. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ14 với ông D vô hiệu, nên cần tuyên bố các hợp đồng giữa ông K với ông NLQ13, ông NLQ11 với bà NLQ14 là vô hiệu là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Như nhận định trên thì lỗi thuộc về bên chuyển nhượng bà NLQ14, và bên nhận chuyển nhượng ông D, vì khi chuyển nhượng không xem hiện trạng đất cũng như tài sản có trên đất, chỉ thể hiện trên ý chí trên các hợp đồng. Tuy nhiên anh Minh người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông D tại phiên tòa sơ thẩm yêu cầu hoàn trả lại giá trị đất theo giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, không yêu cầu trả giá trị đất theo định giá của hội đồng do Tòa án thành lập trên diện tích khảo sát, đo đạc do Phòng tài nguyên và Môi trường lập ngày 28/9/2017, nên không xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định tại điểm c, tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, việc ông D không yêu cầu bồi thường thiệt hại là có lợi cho bà NLQ14. Do đó, buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ14 phải có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị đất theo hợp đồng ngày 20/11/2013 cho nguyên đơn Nguyễn Trí D số tiền là 500.000 đồng.

Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên, nên chấp nhận.

[3] Về chi phí khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 10.000.000 đồng, do chấp nhận một phần yêu cầu của ông D, bà NLQ14 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông D giá trị đất, nên ông D, bà NLQ14 mỗi người phải chịu là 5.000.000 đồng, ông D đã nộp xong, nên buộc bà NLQ14 nộp hoàn trả cho ông D là 5.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ các Điều 24, 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về án phí, lệ phí Tòa án; ông D nộp án phí không giá ngạch của về hợp đồng bị vô hiệu là 200.000 đồng. Bà NLQ14 phải nộp án phí giá ngạch của khoản tiền phải trả là 24.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 127, 137, 388, 410, 424, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai; khoản 3, Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 157, 161, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm c, tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; các Điều 24, 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về án phí, lệ phí Tòa án, xử;

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Trí D;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công K với ông NLQ13 lập ngày 07/6/2010, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mang Thít chính lý mặt 4 sang tên cho ông NLQ13 ngày 10/02/2012. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ13 với bà NLQ14 lập ngày 25/7/2013, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện M chính lý mặt 4 sang tên cho bà NLQ14 ngày 09/8/2013. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ14 với ông Nguyễn Trí D lập ngày 20/11/2013, được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mang Thít chính lý mặt 4 cho ông Nguyễn Trí D ngày 24/02/2014, đối với phần đất thuộc thửa 302 (theo Vlap là thửa 18), thửa 319 (theo Vlap là thửa 29), thửa 322 (theo Vlap là thửa 20), cùng tọa lạc tại Ấp E, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

Bị đơn ông Phạm Công K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần diện tích đất tuyên vô hiệu thuộc thửa đất 302 (theo Vlap là thửa 18), thửa 319 (theo Vlap là thửa 29), thửa 322 (theo Vlap là thửa 20), cùng tọa lạc tại Ấp E, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long theo quy định (hình thể, vị trí, giáp giới phần đất đăng ký, kê khai được thể hiện theo các Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 28 tháng 9 năm 2017 kèm theo).

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ14 có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Trí D là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong đối với số tiền gốc phải thi hành, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Giành cho bà NLQ14, ông NLQ13 một vụ kiện khác về yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Phạm Công K không yêu cầu ông NLQ15 trả tiền nên miễn xét.

Ông Phạm Công K, ông Phạm Văn Nhân, ông Phạm Văn V, chị Nguyễn Thị Mỹ X không có yêu cầu giải quyết phần đất được tặng cho, nên miễn xét.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc và định giá là 10.000.000 đồng, ông Nguyễn Trí Dũng, bà NLQ14 mỗi người phải chịu là 5.000.000 đồng, ông Nguyễn Trí D đã nộp xong 10.000.000 đồng, nên buộc bà NLQ14 nộp hoàn trả ông Nguyễn Trí D là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Trí D nộp 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ từ 17.196.000 đồng (mười bảy triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long, theo biên lai số N^o 0005047, ngày 27/4/2016,

còn lại 16.996.000 đồng (mười sáu triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng) hoàn trả cho nguyên đơn Nguyễn Trí D.

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ14 nộp 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng).

Trường hợp bản án, quyết định, được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được quy định theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa, báo cho biết có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc từ ngày tổng đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAT (P.KTNV&THA);
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Bùi Hồng Phúc