

Bản án số: **04/2020/DS-ST**

Ngày: 12/02/2020

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 TUY PHONG - TỈNH BÌNH THUẬN

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Huỳnh Hải Âu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Lê Hưng Quang - Cán bộ hưu trí.

2. Ông: Phạm Lê Thụy - Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tuy Phong.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Nguyễn Thị Kiêm Uyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phong tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Bích Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 189/2019/TLST-DS ngày 26 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: 48/2019/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2020/QĐHPT- DS, ngày 16/01/2020 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: xóm 01, thôn PT, xã HP, huyện W, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ hiện nay: xóm 01, khu phố PT, thị trấn PRC, huyện W, tỉnh Bình Thuận.

- **Bị đơn:** bà Lê Thị T, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: xóm 5A, thôn PH, xã HP, huyện W, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ hiện nay: xóm 5A, khu phố PH, thị trấn PRC, huyện W, tỉnh Bình Thuận.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Ông: Võ Thanh B, sinh năm 1964. Địa chỉ: xóm 9, xã CC, huyện W, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của ông Võ Thanh B: bà Bùi Thị L, sinh năm 1964 (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/10/2019). Địa chỉ hiện nay: số 155C đường Thống Nhất, thị trấn PRC, huyện W, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

2/ Bà: Phan Thị M, sinh năm 1978.

Địa chỉ: xóm 01, thôn PT, xã HP, huyện W, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ hiện nay: xóm 01, khu phố PT, thị trấn PRC, huyện W, tỉnh Bình Thuận.

(Bà: Phan Thị M ủy quyền của ông Nguyễn Văn Tr Theo văn bản ủy quyền ngày 22/10/2019).

3/ Ông: Nguyễn Anh H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: xóm 02, thôn PT, xã HP, huyện W, tỉnh Bình Thuận

Địa chỉ hiện nay: xóm 02, khu phố PT, thị trấn PRC, huyện W, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

- **Người làm chứng:** ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1986

Địa chỉ: dân phố 14, khu phố GH3, thị trấn PRC, huyện W, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/6/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phan Thị M) trình bày:*

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, vợ chồng ông (Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M) có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T một mảnh đất nông nghiệp, diện tích 288m² tọa lạc khu vực Triền Tân Phú, xã HP, huyện W, tỉnh Bình Thuận với giá 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*). Việc mua bán đất bằng giấy tay, có người làm chứng nhưng không có công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích 288m² đất ông sang nhượng của bà T nằm trong tổng diện tích đất 8.789,4 m² do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện W cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh H và bà Lê Thị T, cấp ngày 24/5/2009, sổ xỏ cấp AP320309.

Trước khi ông mua đất, bà T có đưa cho ông xem một sổ giấy tờ liên quan đến thửa đất như: Hợp đồng ủy quyền việc mua bán đất giữa ông Võ Thanh B với ông Nguyễn Anh H; giấy sang nhượng đất giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Anh H đối với diện tích đất ông dự định mua. Vì thấy nguồn gốc đất giấy tờ rõ ràng nên ông đồng ý nhận chuyển nhượng, ông giao đủ số tiền 180.000.000 đồng cho bà T và đã nhận đất. Đến khoảng tháng 4/2019, ông B cùng với các thành viên của Ủy ban nhân dân xã HP yêu cầu ông trả diện tích 288m² đất cho ông B, vì ông B hiện là người được nhà nước công nhận được quyền sử dụng đất đối với diện tích trên. Sau khi được giải thích, ông chấp nhận và đã giao trả lại đất cho ông B.

Nên ông khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị T phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông số tiền mua diện tích đất 288m² tọa lạc tại xã HP, huyện W, tỉnh B Thuận theo giá thị trường, với giá là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*). Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn thay đổi và bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện của như sau: nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2018 giữa vợ chồng nguyên đơn với bà Lê Thị T là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng và xem xét đến trách nhiệm lỗi của bà T trong hợp đồng, buộc bà Lê Thị T phải trả cho vợ chồng ông số tiền mua đất theo giá thị trường là 338.844.000 đồng (*ba trăm, ba mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*), giá theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần Thông tin và thẩm định giá Miền Nam.

*** Bị đơn bà Lê Thị T trình bày:**

Bà thừa nhận vào ngày 26 tháng 11 năm 2018, bà có chuyển nhượng mảnh đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M, diện tích 288m² đất nông nghiệp, nằm trong tổng diện tích đất 8.789,4m², thuộc thửa đất số 26A, tờ bản đồ số 11, khu vực Triền Tân Phú, xã HP, huyện W được Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong cấp cho ông Nguyễn Anh H và bà (Lê Thị T) sổ xỏ cấp AP 320309, cấp ngày 24/5/2009. Giá

chuyển nhượng là 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*). Việc mua bán chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay, nhưng không có công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, còn ông Tr cũng nhận đất. Việc mua bán có người làm chứng là ông Nguyễn Tấn M.

Nguồn gốc 288m² đất bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr có nguồn gốc từ việc bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Anh H vào ngày 05/10/2018 (ông Nguyễn Anh H là chồng bà, vợ chồng đã ly hôn vào năm 2016). Việc bà mua đất của ông H cũng bằng giấy tờ tay, không có công chứng, chứng thực. Khi bà mua đất này ông H đã được ông Võ Thanh B ủy quyền toàn quyền quyết định đối với diện tích 288m² có vị trí tọa lạc như trên.

Nay, vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M yêu cầu bà phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông, bà số tiền mua diện tích đất 288m² theo hợp đồng mua bán đất vào 26/11/2018 giữa 02 bên nhưng trả tiền theo giá thị trường với giá là 338.844.000 đồng, bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý trả số tiền 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*) đã nhận trước đó và lãi suất tính từ ngày ông Tr khởi kiện đến ngày xét xử vụ án.

*** Trong quá trình giải quyết bà Bùi Thị L là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Võ Thanh B trình bày:**

Vào tháng 01 năm 2015 vợ chồng ông Nguyễn Anh H và bà Lê Thị T có chuyển nhượng cho vợ chồng bà (Bùi Thị L và ông Võ Thanh B) 01 mảnh đất ở khu vực Triền Tân Phú, xã HP, huyện W, tỉnh B Thuận diện tích 24.000 m² đất nông nghiệp. Khi tiến hành mua đất vợ chồng bà T, ông H có chỉ phần diện tích đất chuyển nhượng nằm ở mặt đường lộ trên đoạn đường Hòa Phú - Hòa Thắng, do tin tưởng nên vợ chồng bà mua mảnh đất này. Khoảng 10 tháng sau, bà T tiếp tục giới thiệu cho vợ chồng bà mua thêm mảnh đất của ông Bùi Đăng TH và bà Lê Thị H1 với tổng diện tích đất 3.841,2m², thuộc thửa đất số 26A, tờ bản đồ số 11, khu vực Triền Tân Phú, xã HP, huyện W, tỉnh B Thuận. Khi mua, thửa đất này nằm ở 02 bên đường trong đó có một phần đất khoảng 288m² nằm tách biệt với phần đất còn lại nên chồng bà (ông B) có hứa cho ông H phần diện tích đất 288m² này với điều kiện làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất đã mua (bao gồm thửa đất mua vào tháng 01 năm 2015) đúng với thực trạng đất nằm ở vị trí mặt đường Hòa Phú - Hòa Thắng.

Ngày 16 tháng 11 năm 2015, ông B có làm giấy tờ tay cho ông H mảnh đất có diện tích 288m² (phần đất 288m² là đất này hiện nay giữa ông Tr và bà T đang tranh chấp về hợp đồng mua bán đất) nằm trong tổng diện tích vợ chồng bà mua của vợ chồng ông TH, bà H1. Sự việc cho đất dưới dạng hợp đồng ủy quyền nhưng không có công chứng, chứng thực và khi ông B viết giấy ủy quyền cho ông H thì không cho bà hay biết sự việc, chưa được sự đồng ý của bà. Sau đó ông B có bàn bạc với bà trong trường hợp vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất đã mua trước đó (đất mua vào tháng 01 năm 2015) mà vị trí đất nằm ở mặt đường thì sẽ tiến hành làm thủ tục cho đất hợp pháp cho ông H diện tích 288m². Tuy nhiên, khi vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng vào tháng 01 năm 2015 thì vợ chồng bà mới phát hiện phần diện tích đất này có vị trí đất không nằm ở vị trí mặt đường Hòa Phú - Hòa Thắng mà nằm ở mặt sau con đường nên ông B không đồng ý cho ông H 288m² đất như đã hứa trước đó vì ông H không thành thật trong việc giới thiệu và bán đất cho vợ chồng bà. Cách đây khoảng vài tháng, vợ chồng bà phát hiện ông Nguyễn Văn Tr rào đất của bà nằm trong diện tích đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông TH, bà H1

nên bà có đến yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp và ông Tr có trả lại đất. Hiện nay phần diện tích 288m² đất này vợ chồng bà đang quản lý, sử dụng.

- **Người làm chứng ông Nguyễn Tấn M trình bày:** Vào năm 2018, tại nhà ông Nguyễn Văn Tr, ông có chứng kiến sự việc bà Lê Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr giao dịch mua bán mảnh đất có diện tích 288m² tọa lạc tại khu vực Triền Tân Phú, xã HP, huyện W, tỉnh Bình Thuận. Ông Nguyễn Văn Tr là người mua 288m² đất của bà T. Giá chuyển nhượng đất giữa hai bên thương lượng từ khoảng 160.000.000đồng tới 180.000.000đồng. Ông thấy bà T nhận tiền bán đất nhưng cụ thể bao nhiêu ông không rõ. Việc mua bán đất giữa bà T với ông Tr có làm bằng giấy tờ tay, ông có ký xác nhận vào hợp đồng mua bán. Tại thời điểm giao dịch, ông Tr yêu cầu bà T đưa một số giấy tờ có liên quan đến thửa đất mà hai bên thỏa thuận mua bán gồm: giấy ủy quyền của ông B cho ông H, giấy mua bán đất giữa bà T với ông H và hai bên thỏa thuận miệng từ thời điểm giao dịch trở về sau ông Tr tự giải quyết thủ tục giấy tờ liên quan tới thửa đất 288m² chuyển nhượng. Ngoài ra ông không biết sự việc nào khác.

*** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phong:**

- Về trình tự thủ tục tố tụng: các bước của quá trình chuẩn bị xét xử, việc thu thập chứng cứ và trình tự thủ tục tại phiên tòa của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/11/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M với bà Lê Thị T là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc bà Lê Thị T trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M số tiền mua bán đất là 180.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 79.422.000đồng. Tổng số tiền bà Lê Thị T phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M là 259.422.000đồng (*Hai trăm năm mươi chín triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng*).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 26 tháng 11 năm 2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M và bà Lê Thị T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn bà Lê Thị T ngụ tại xóm 5A, thôn PH, xã HP, huyện W, tỉnh Bình Thuận nay là xóm 5A, khu phố PH, thị trấn PRC, huyện W, tỉnh Bình Thuận. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định: Quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa, bà Bùi Thị L là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Võ Thanh B) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt, tuy nhiên trong quá trình giải quyết bà L đã có yêu cầu giải quyết vắng mặt; Quá trình giải quyết Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục niêm yết thủ tục tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với

ông Nguyễn Anh H theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo đơn khởi kiện ngày 24/6/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr yêu cầu bà Lê Thị T phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông số tiền mua diện tích đất 288m² tọa lạc tại xã HP, huyện W, tỉnh Bình Thuận theo hợp đồng mua bán đất ngày 26/11/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M với bà Lê Thị T theo giá thị trường với giá là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2018 giữa vợ chồng nguyên đơn với bà Lê Thị T là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời thay đổi yêu cầu về giá, nguyên đơn chỉ yêu cầu bà Lê Thị T phải trả cho nguyên đơn số tiền mua bán đất theo giá thị trường là 338.844.000 đồng (*ba trăm ba mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*), giá theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần Thông tin và thẩm định giá Miền Nam.

Hội đồng xét xử xét thấy việc bổ sung, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, việc bổ sung, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng là xem xét toàn diện đến việc giải quyết mối quan hệ tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn và bị đơn và giải quyết đến hậu quả của hợp đồng.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử xác định: ông Tr, bà M và bà T đều khai thống nhất vào ngày 26 tháng 11 năm 2018, vợ chồng ông Tr, bà M có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T diện tích 288m² đất tọa lạc khu vực Triền Tân Phú, xã HP, huyện W, tỉnh Bình Thuận với giá 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*). Hai bên giao dịch chuyển nhượng bằng hình thức lập tờ “Giấy bán đất” bằng giấy viết tay, có người làm chứng nhưng không có công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích 288m² đất ông Tr sang nhượng của bà T nằm trong tổng diện tích đất 8.789,4 m² do Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh H và bà Lê Thị T có địa chỉ thường trú: xóm 02, thôn PT, xã HP, huyện W, tỉnh Bình Thuận, số sổ cấp AP320309, cấp ngày 24/5/2009. Sau khi thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng là ông Tr, bà M giao đủ số tiền 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*) cho bà Lê Thị T. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, do đó có căn cứ để xác định giao dịch dân sự giữa ông Tr, bà M và bà T là có thật. Giao dịch do các bên tự nguyện xác lập và thực hiện nên được pháp luật bảo vệ. Đến tháng 4 năm 2019, ông Võ Thanh B phát hiện ông Tr chiếm diện tích đất này nên yêu cầu ông Tr trả đất. Sau đó ông Tr đã giao trả lại đất cho ông B và khởi kiện bà Lê Thị T, yêu cầu bà T trả lại cho ông số tiền giao dịch mua bán đất trên theo giá thị trường với số tiền là 338.844.000 đồng (*ba trăm ba mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*).

Xét thấy:

- Về nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai 2013 “*người sử dụng đất là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Mặc khác tại Điều 168 Luật đất đai 2013 còn quy định thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau: “*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”.

Theo kết quả thu thập chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tuy Phong cung cấp, qua thẩm định thực tế và lời khai của các đương sự xét thấy: phần diện tích 288m² đất mà vợ chồng ông Tr, bà M và bà T giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (qua đo đạc thực tế là 280,5 m²) tọa lạc tại khu vực triền Tân Phú, xã HP nằm trong tổng diện tích 8.789,4 m² thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11 do Ủy ban nhân dân huyện Tuy Phong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh H và bà Lê Thị T có địa chỉ thường trú: xóm 02, thôn PT, xã HP, huyện W, tỉnh Bình Thuận, số sổ cấp AP320309, cấp ngày 24/5/2009. Đến ngày 15/01/2011 ông H, bà T chuyển nhượng cho ông Bùi Đăng TH toàn bộ diện tích đất được cấp. Ngày 01/4/2014 UBND huyện Tuy Phong thu hồi một phần diện tích đất 4.948.2m² của ông TH để xây dựng công trình trục ven biển đoạn Hòa Phú - Hòa Thắng, tại xã HP, còn lại 3.841.2m². Ngày 19/11/2015 vợ chồng ông TH, bà H1 chuyển nhượng hợp pháp phần diện tích còn lại 3.841.2 m² cho ông Võ Thanh B.

Mặc khác, bà T khẳng định diện tích đất bà chuyển nhượng cho ông Tr có nguồn gốc bà mua lại của ông Nguyễn Anh H vào ngày 05/10/2018, việc bà mua đất ông H bằng giấy viết tay, không có công chứng chứng thực. Khi bà mua đất này ông H đã được ông Võ Thanh B ủy quyền quyết định đối với diện tích 288m² đất. Tuy nhiên, tại thời điểm bà T giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Tr thì bà T không phải là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất chuyển nhượng và tại thời điểm ông B ủy quyền cho ông H (ngày 16/11/2015), ông B cũng không phải là người sử dụng đất theo quy định pháp luật nên Hợp đồng ủy quyền ngày 16/11/2015 giữa ông H và ông B không đảm bảo tính pháp lý để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tr, bà M với bà T đã không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

- Về hình thức của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Xét thấy việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Tr với bà T được xác lập vào ngày 26 tháng 11 năm 2018 lập bằng giấy viết tay; không làm thủ tục đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên vi phạm về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai 2013 là vi phạm hình thức và thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, xét thấy giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M và bà Lê Thị T vô hiệu về nội dung và hình thức; không tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 nên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr và bà Lê Thị T theo “Giấy bán đất” ngày 26 tháng 11 năm 2018 là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2015.

[2.3] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Theo đó cần buộc bà T phải trả lại cho vợ chồng ông Tr, bà M số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) đã nhận.

Xét về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại: tại thời điểm giao dịch các bên biết đất thuộc quyền sử dụng đất của người khác nhưng vẫn giao dịch là vi phạm về nội dung của hợp đồng nên lỗi là ngang nhau. Trong đó, bà T không phải là người được Nhà nước công nhận được quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng. Ông Tr, bà M biết đất tại thời điểm chuyển nhượng là đất thuộc quyền sử dụng của người khác, không phải của bà T nhưng vẫn nhận chuyển nhượng do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi, lỗi của mỗi bên ngang nhau, vợ chồng ông Tr bà M lỗi $\frac{1}{2}$, bà T lỗi $\frac{1}{2}$ nên các bên phải chịu thiệt hại ngang nhau. Căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, buộc bên có lỗi phải bồi thường khoản chênh lệch về giá.

Đối với diện tích đất 288m² có giá trị tại thời điểm mua là 180.000.000 đồng, qua đo đạc thực tế là 280,5m². Tại thời điểm xét xử, kết quả định giá thị trường theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần Thông tin và thẩm định giá Miền Nam là 338.844.000 đồng. Số tiền chênh lệch tại thời điểm giao kết hợp đồng và tại thời điểm xét xử là 158.844.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy mức độ lỗi của các bên là ngang nhau nên phân thiệt hại mỗi bên sẽ phải chịu một nửa (50%). Vì vậy bà Lê Thị T phải có trách nhiệm bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M số tiền 79.422.000đồng.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đủ căn cứ chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Tr đối với bà Lê Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” xác lập ngày 26/11/2018 đối với diện tích đất 288m² (qua đo đạc thực tế là 280,5m²) giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M với bà Lê Thị T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Tr về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự mua bán đất vô hiệu xác lập giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M với bà Lê Thị T theo giấy sang nhượng đất lập ngày 26/11/2018. Buộc bà Lê Thị T trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M số tiền đã nhận thông qua giao dịch mua bán đất là 180.000.000đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu là 79.422.000đồng.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Tổng chi phí xem xét thẩm định, định giá là: 11.025.000 đồng. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M lỗi $\frac{1}{2}$ nên ông Tr, bà M phải chịu 5.512.500đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá; bà Lê Thị T lỗi $\frac{1}{2}$ nên phải chịu 5.512.500đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá.

Ông Nguyễn Văn Tr đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá là: 11.025.000 đồng, nên buộc bà Lê Thị T phải hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr số tiền 5.512.500đồng (*năm triệu năm trăm M hai nghìn năm trăm đồng*) chi phí xem xét thẩm định, định giá.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận 01 phần nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2009/PL-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 129, khoản 2 Điều 131, Điều 357, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” xác lập ngày 26/11/2018 đối với diện tích đất 288m²(qua đo đạc thực tế là 280,5m²) giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M với bà Lê Thị T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Tr về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự mua bán đất vô hiệu xác lập giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M với bà Lê Thị T theo giấy bán đất lập ngày 26/11/2018, cụ thể như sau:

Tuyên buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M số tiền đã nhận thông qua giao dịch mua bán đất là 180.000.000đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại số tiền là 79.422.000đồng (*Bảy mươi chín triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng*). Tổng số tiền bà Lê Thị T phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M là **259.422.000đồng** (*Hai trăm năm mươi chín triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn có đơn yêu cầu 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 người 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Tổng chi phí xem xét thẩm định, định giá là: 11.025.000đồng. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M phải chịu 5.512.500đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá; Bà Lê Thị T phải chịu 5.512.500đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá. Ông Nguyễn Văn Tr đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá là: 11.025.000đồng, nên buộc bà Lê Thị T phải hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M số tiền **5.512.500đồng** (*năm triệu năm trăm mười hai nghìn năm trăm đồng*) chi phí xem xét thẩm định, định giá.

3. Về án phí:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Phan Thị M phải chịu 3.971.100đồng (*Ba triệu chín trăm bảy mươi một nghìn một trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ

vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*) tại biên lai thu số 0026291 ngày 26/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong nên hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Tr số tiền tạm ứng án phí là 8.028.900đồng (*Tám triệu không trăm hai mươi tám nghìn chín trăm đồng*).

Bà Lê Thị T phải chịu 300.000đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 12.971.100đồng (*mười hai triệu chín trăm bảy mươi một nghìn một trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được cấp, tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Tuy Phong;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS huyện Tuy Phong;
- Lưu: Hồ sơ.

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

(Đã ký)

Huỳnh Hải Âu

