

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TUY HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 101/2024/DS-ST
Ngày: 20-11-2024
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 THÀNH PHỐ TUY HÒA - TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Lê Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Khắc Hiếu và bà Bùi Thị Lê .

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Đức Duy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2024/TLST-DS, ngày 28 tháng 6 năm 2024, về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 134/2024/QĐST-DS ngày 04/11/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hà Thị Hải V, sinh năm: 1979; Địa chỉ: xóm G, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm: 1968; Địa chỉ: khu phố N, Phường C (nay là Phường E), T, Phú Yên và ông Trần Văn T, sinh năm: 1972; Địa chỉ: 3 T, Phường F (nay là Phường D), T, Phú Yên. Đều vắng mặt.

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

- UBND xã B (nay Phường A), thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của U: Ông Lê Văn P, sinh năm: 1967 – Phó Chủ tịch U, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- Bà Trương Mỹ Xuân A, sinh năm: 1973; Địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- Ông Lê Văn Á, sinh năm: 1930 và bà Đỗ Thị B, sinh năm: 1931; Địa chỉ: thôn N, xã B (nay là Phường A), thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hà Thị Hải V trình bày:*

Tôi (V) và ông Trần Văn T là chỗ quen biết trong công việc trước đó, vào năm 2022 ông T giới thiệu cho tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư tại thành phố T cùng với lời cam kết sẽ làm Sổ đỏ cho tôi trong vòng 01 tháng kể từ ngày tôi ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán đủ tiền.

Ông T đã thay mặt tôi làm việc với bà Trần Thị H là chủ đất về việc chuyển nhượng đất và thanh toán tiền chuyển nhượng như sau:

- Ngày 04/9/2022, tôi chuyển vào tài khoản của ông T để đặt cọc đất số tiền là 200.000.000 đồng.

- Ngày 22/9/2022, tôi chuyển tiền vào tài khoản của ông T để thanh toán đất số tiền 200.000.000 đồng.

- Ngày 04/10/2022, tôi chuyển tiền vào tài khoản của ông T để thanh toán đất số tiền 100.000.000 đồng.

- Ngày 12/10/2022, tôi chuyển tiền vào tài khoản của ông T để thanh toán đất số tiền 100.000.000 đồng là đủ.

Số tài khoản nhận tiền của ông T như sau: Chủ tài khoản: Trần Văn T. Số tài khoản: 111682868 tại Ngân hàng M1.

Ngày 12/10/2022, sau khi chuyển đủ toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng vào tài khoản ông T thì giữa tôi và bà Trần Thị H (dưới sự chứng kiến và lãn tay ông Trần Văn T) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng; theo đó bà H chuyển nhượng cho tôi diện tích thửa đất: 12m x 21; mục đích sử dụng đất: loại đất ODT và BHK (đất ở nông thôn và đất hàng năm khác); có tứ cận như sau: phía Đông tiếp giáp đất ông Huỳnh C, phía Nam tiếp giáp đất chị V1, phía Tây tiếp giáp đất ông V2, phía Bắc tiếp giáp đường bê tông. Địa chỉ thửa đất: thôn N, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Trên mảnh đất này không có bất cứ tài sản nào gắn liền với đất. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng của bên nhận chuyển nhượng là bà Hà Thị Hải V.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng, sau khi bên nhận chuyển nhượng giao đủ tiền thì bên chuyển nhượng giao ngay cho bên nhận chuyển nhượng thực địa đất theo các vị trí mốc giới. Tại thời điểm chuyển nhượng vì tin tưởng ông T và ông T cam kết sau khi tôi chuyển toàn bộ tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T sẽ cầm hồ sơ và làm thủ tục Sổ đỏ cho tôi trong vòng 01 tháng, đồng thời

chuyển toàn bộ diện tích đất trên thành đất ở. Đến nay, tôi vẫn chưa nhận diện tích đất trên thực địa. Sau một thời gian dài, nhiều lần tôi hỏi ông T về kết quả của việc làm Sổ đỏ nhưng tôi không nhận được câu trả lời rõ ràng nào về việc hồ sơ của tôi đang ở giai đoạn nào. Tôi phải tự mình lên cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hỏi thì được trả lời rằng họ chưa tiếp nhận hồ sơ nào của tôi và tôi được thông báo thửa đất này không phải là đất ở thuộc quyền sở hữu của bà H mà là đất lấn chiếm của nghĩa địa, không làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Hơn nữa, vô tình tại thửa đất này tôi gặp bà Trương Mỹ Xuân A và được biết bà H có nhận đặt cọc của bà A số tiền 100.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất này cho bà A với giá 600.000.000 đồng, theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2022. Tôi đã liên hệ bà H và ông T để yêu cầu hủy hợp đồng mua bán trên và hoàn lại cho tôi số tiền đã nhận nhưng không nhận được hợp tác. Do đó, tôi làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022 giữa tôi và bà Trần Thị H vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và bị lừa dối; đồng thời buộc bà H và ông T phải hoàn trả lại cho tôi số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng.

** Bị đơn bà Trần Thị H trình bày:* Tôi (H) và ông Trần Văn T là chỗ quen biết; khi cần bán lô đất để lấy tiền chữa bệnh cho chồng thì tôi có nói ông T có ai giới thiệu thì ông T có giới thiệu cho bà Hà Thị Hải V mua. Thửa đất mà tôi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà V là tôi mua lại của vợ chồng ông Lê Văn Á, bà Đỗ Thị B, địa chỉ: N, B, T, Phú Yên cách đây khoảng 02 năm tôi không nhớ rõ cụ thể ngày tháng, giấy tờ mua bán được viết bằng giấy tay, tôi làm thất lạc đâu không thấy, để tôi về tìm lại rồi cung cấp cho Tòa sau. Khi mua ông Á, bà B nói là đất hoa màu, tôi tin tưởng nên cũng không có đến cơ quan có thẩm quyền để kiểm tra lại.

Việc chuyển nhượng đất giữa tôi và bà V đều thông qua ông T; ông T giới thiệu và nhận toàn bộ tiền từ bà V rồi đưa lại cho tôi, tôi đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng của bà V từ ông T. Đến ngày 12/10/2022, giữa tôi và bà V đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này, có sự chứng kiến và lấn tay ông Trần Văn T; theo đó tôi chuyển nhượng cho bà V diện tích thửa đất: 12m x 21m; mục đích sử dụng đất: loại đất ODT và BHK (đất ở nông thôn và đất hàng năm khác); có tứ cận như sau: phía Đông tiếp giáp đất ông Huỳnh C, phía Nam tiếp giáp đất chị V1, phía Tây giáp đất ông V2, phía Bắc tiếp giáp đường bê tông. Địa chỉ thửa đất: thôn N, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Trên mảnh đất này không có bất cứ tài sản nào gắn liền với đất. Thông tin thửa đất giống như lúc tôi mua lại cho ông Á, bà B. Khi tôi mua lại cũng bằng giấy tay nên khi tôi bán cũng bằng giấy tay nên tôi không có hứa hẹn gì với bà V sẽ làm thủ tục giấy tờ Sổ đỏ cho bà V, việc ông T có hứa hẹn như thế nào với bà V thì tôi không biết. Sau khi ký hợp đồng với bà V xong thì tôi đã bàn giao đất này lại cho ông T để ông T tự giải quyết với bà V. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V thì tôi sẽ hội ý lại với ông T rồi sẽ có ý kiến với Tòa sau.

Đối với việc tôi ký Hợp đồng đặt cọc với bà Trương Thị Mỹ A1 thì bà A1 không yêu cầu trong vụ án này nên tôi không có ý kiến trình bày, chúng tôi sẽ giải quyết với nhau bằng vụ việc khác.

** Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:* Tôi (T) là chỗ quen biết trong công việc trước đó bà Hà Thị Hải V, vào năm 2022 tôi có giới thiệu cho bà Hà Thị Hải V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư tại thành phố T đối với thửa đất của bà Trần Thị H mà hiện các bên đang tranh chấp.

Do bà V ở xa nên tôi đã thay mặt bà V để làm việc với chủ đất bà Trần Thị H về việc chuyển nhượng đất và nhận tiền của bà V để thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà H; các lần nhận tiền như bà V đã trình bày, bà V chuyển tiền vào tài khoản Ngân hàng MB của tôi, tôi đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền từ bà V tôi đều đã chuyển qua cho bà Trần Thị H.

Ngày 12/10/2022, sau khi chuyển đủ toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng thì bà V vào thành phố T gặp bà Trần Thị H và hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng; theo đó bà H chuyển nhượng cho bà V diện tích thửa đất: 12m x 21; mục đích sử dụng đất: loại đất ODT và BHK (đất ở nông thôn và đất hàng năm khác); có tứ cận như sau: phía Đông tiếp giáp đất ông Huỳnh C, phía Nam tiếp giáp đất chị V1, phía Tây giáp đất ông V2, phía Bắc tiếp giáp đường bê tông. Địa chỉ thửa đất: thôn N, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Trên mảnh đất này không có bất cứ tài sản nào gắn liền với đất. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Tôi có chứng kiến và lấn tay vào hợp đồng chuyển nhượng này.

Khi tôi giới thiệu đất này cho bà V thì tôi có nói rõ với bà V là đất này chưa có giấy tờ, tôi sẽ hỗ trợ bà V để làm giấy tờ Sổ đỏ cho bà V nếu được; bà V biết và vẫn đồng ý mua. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, do bà V ở xa nên bà V giao lại đất này cho tôi trông coi và nếu được thì làm giấy tờ cho bà V. Nên việc bà V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu tôi và bà H trả lại tiền thì tôi không đồng ý.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Mỹ Xuân A trình bày:* Vào ngày 26/5/2022, tôi (A) và bà Trần Thị H có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất mà hiện bà V đang khởi kiện bà H tại Tòa; địa chỉ thửa đất: thôn N, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên, với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Theo đó, tôi đã đặt cọc cho bà H 100.000.000 đồng và hẹn 01 tháng sau đưa đủ số tiền còn lại. Nhưng sau đó, bà H không làm đúng thủ tục giấy tờ cho tôi và tôi được biết bà H đã bán đất này cho bà V nên tôi đã khởi kiện yêu cầu bà H phải hoàn trả lại cho tôi số tiền đặt cọc đã nhận. Tôi yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa tôi và bà H bằng một vụ án khác mà không có yêu cầu trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V thì tôi thống nhất và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại Văn bản 114/UBND ngày 27/9/2024, UBND xã B (nay là Phường A) trình bày:* Qua xem xét vị trí thửa đất hiện đang tranh chấp dân sự giữa nguyên đơn Hà Thị Hải V và bị đơn Trần Thị H có vị trí thuộc đất của UBND xã quản lý, cụ thể là: thuộc một phần diện tích của thửa đất số 250, loại đất: đất nghĩa địa và một phần diện tích thuộc thửa đất số 296, loại đất: đất xây dựng. Thửa đất hiện tại có tranh chấp này là đất của UBND xã quản lý, cụ thể là thuộc

một phần diện tích thửa đất số 250, tờ bản đồ số 303-B, diện tích 480m², loại đất: đất nghĩa địa và một phần diện tích thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 303-B, diện tích 460m², loại đất: đất xây dựng.

** Tại phiên tòa:* Nguyên đơn và bị đơn đều vắng mặt, không có trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện U, thành phố T, tỉnh Phú Yên xác định qua kiểm tra thì diện tích đất bà Trần Thị H chuyển nhượng cho bà Hà Thị Hải V là đất do UBND xã B (nay là Phường A) quản lý như Văn bản số 114/UBND ngày 27/9/2024 mà UBND xã B (nay là Phường A) đã cung cấp tại Tòa; U không có yêu cầu độc lập, mà đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa hai bên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Mỹ Xuân A không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định. Về việc giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 122, 123, 129, 131, 288, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 12/10/2022 vô hiệu; buộc bị đơn bà Trần Thị H và ông Trần Văn T phải liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần yêu cầu bồi thường thiệt hại với mức lãi suất 01%/tháng trên số tiền 600.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn bà Trần Thị H, ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Á, bà Đỗ Thị B đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy: Ngày 12/10/2022, giữa bà Hà Thị Hải V và bà Trần Thị H (dưới sự chứng kiến và lãn tay ông Trần Văn T) có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo đó bà H chuyển nhượng cho bà V diện tích thửa đất: 12m x 21; mục đích sử dụng đất: loại đất ODT và BHK (đất ở nông thôn và đất hàng năm khác); có tứ cận như sau: phía Đông tiếp giáp đất ông Huỳnh C, phía Nam tiếp giáp đất chị V1, phía Tây tiếp giáp đất ông V2, phía Bắc tiếp giáp đường bê tông. Địa chỉ thửa đất: thôn N, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Trên mảnh đất này

không có bất cứ tài sản nào gắn liền với đất. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng của bên nhận chuyển nhượng là bà Hà Thị Hải V. Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/10/2022 được lập thành văn bản nhưng không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 502 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng vi phạm về hình thức. Về nội dung của hợp đồng: Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất tại thôn N, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên nhưng trong hợp đồng ghi địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã B, thành phố T là không đúng với thực tế xem xét thẩm định thửa đất. Trong hợp đồng ghi diện tích chuyển nhượng là 12mx21m, nhưng căn cứ vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH T1 lập thì diện tích đất chuyển nhượng thực tế là 207,7m². Xét thấy, diện tích đất bà H chuyển nhượng cho bà V chưa được đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nên bà H chưa có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai; do đó, bà H không được thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai; việc bà H chuyển nhượng diện tích đất này cho bà V là vi phạm điều cấm của luật. Theo trình bày của bà H thì bà nhận chuyển nhượng diện tích đất này từ ông Lê Văn Á và bà Đỗ Thị B, phía ông Á bà B – do bà Lê Thị X là con của ông Á, bà B trình bày đất này do ông Á bà B khai hoang và bán lại cho ông T, bà H nhưng các bên đều không cung cấp cho Tòa các hợp đồng chuyển nhượng và các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất; nên xác định ông Á, bà B, bà H và ông T đều không phải là người được Nhà nước công nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp; nên đều không được thực hiện quyền chuyển nhượng. Căn cứ vào Văn bản số 114/UBND ngày 27/9/2024 của UBND xã B (nay là Phường A) và ý kiến trình bày của đại diện U tại phiên tòa thì diện tích đất bà H chuyển nhượng cho bà V là đất do UBND xã B (nay là Phường A) quản lý; cụ thể là thuộc một phần diện tích thửa đất số 250, tờ bản đồ số 303-B, diện tích 480m², loại đất: đất nghĩa địa và một phần diện tích thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 303-B, diện tích 460m², loại đất: đất xây dựng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm điều cấm của luật cả về hình thức và nội dung, vô hiệu ngay từ khi ký kết theo quy định tại Điều 123 và Điều 129 của Bộ luật dân sự. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, như sau: “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.* 2. *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...* 4. *Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Trong giao dịch dân sự trên, hai bên đều có lỗi khi cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc họ phải biết nên các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả

cho nhau những gì đã nhận. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là có căn cứ nên chấp nhận. Xét thấy: Mọi giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và bà H đều thông qua ông Trần Văn T. Bà V chuyển toàn bộ tiền vào tài khoản Ngân hàng của ông T để ông T nhận và giao lại cho bà H nên ông T và bà H cùng phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền đã nhận cho bà V là có căn cứ theo quy định tại Điều 288 của Bộ luật Dân sự.

[4] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H đã giao lại đất cho ông T để ông T giao lại cho bà V; nhưng theo bà V trình bày thì đến nay bà vẫn chưa nhận diện tích đất trên thực địa vì tin tưởng ông T nên bà V đã giao toàn bộ hồ sơ để ông T đi làm giấy chứng nhận cho bà; ông T thừa nhận ông đứng ra quản lý đất dùm cho bà V vì bà V ở xa; trên thực tế, bà V chưa nhận đất nên không buộc bà V hoàn trả đất. Mặt khác, đất này là đất do UBND xã B (nay là Phường A) quản lý nên các bên không được quyền quản lý, sử dụng mà UBND xã B (nay là Phường A) sẽ tiếp tục quản lý theo quy định của pháp luật đất đai.

[5] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại với mức lãi suất 01%/tháng trên số tiền phải trả là 600.000.000 đồng: Quá trình giải quyết vụ án, ngày 09 tháng 8 năm 2024 nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện này. Xét thấy, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận; đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn bà H, ông T phải chịu 1.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn bà H, ông T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn 1.500.000 đồng. H1 lại cho nguyên đơn 500.000 đồng tiền tạm ứng còn dư đã nộp tại Tòa.

[7] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 123, 129, 131, 288, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 147, 157, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Hải V. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 12/10/2022 giữa bà Hà Thị Hải V và bà Trần Thị H vô hiệu.

2. Buộc bị đơn bà Trần Thị H và ông Trần Văn T phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho nguyên đơn bà Hà Thị Hải V số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Hải V đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại với mức lãi suất 01%/tháng trên số tiền phải trả là 600.000.000 đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn bà Trần Thị H và ông Trần Văn T phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*). Bà Hà Thị Hải V đã nộp tạm ứng nên bà Trần Thị H và ông Trần Văn T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Hà Thị Hải V số tiền 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*), mỗi người hoàn trả $\frac{1}{2}$ là 750.000 đồng (*B trăm năm mươi nghìn đồng*). H1 lại cho nguyên đơn 500.000 đồng (*Năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng còn dư đã nộp tại Tòa.

5. Về án phí: Bị đơn bà Trần Thị H và ông Trần Văn T phải chịu 28.000.000 đồng (*Hai mươi tám triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, mỗi người chịu 14.000.000 đồng (*Mười bốn triệu đồng*).

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Hà Thị Hải V số tiền 14.300.000 đồng (*Mười bốn triệu ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0002660, ngày 26/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa.

6. 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.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- Viện KSND thành phố Tuy Hòa;
- Chi cục THADS thành phố Tuy Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Lê Mai

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Khắc Hiếu Bùi Thị Lê Trần Lê M