

**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: **34/2017/DS - ST.**

Ngày: 29/08/2017.

*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: Bà Nguyễn Thị Yên.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hữu Phước.

2. Bà Bùi Thị Luyến.

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

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

Ngày 29 tháng 8 năm 2017 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2014/TLST-DS, ngày 11 tháng 11 năm 2014. Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2017/QĐST – DS, ngày 07/8/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Lê Đức Dũng, sinh năm 1948; trú tại: Thôn 7 - Gia An – Tánh Linh – Bình Thuận: Có mặt.

Bị đơn:

- Ông Trần Duy Phước, sinh năm 1960; trú tại: Thôn 8 – Gia An – Tánh Linh – Bình Thuận: Có mặt.

Bà Nguyễn Thị Thiện, sinh năm 1964; trú tại: Thôn 8 - Gia An - Tánh Linh - Bình Thuận (đã ủy quyền cho ông Trần Duy Phước).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hồ Thị Lê, sinh năm 1954 (đã ủy quyền cho ông Lê Đức Dũng)

- Anh Lê Việt Trường Lưu Thủy, sinh năm 1978:

- Anh Lê Việt Thiên Tài, sinh năm 1981;
- Chị Lê Thị Nhất Đông Vinh, sinh năm 1983;
- Anh Lê Việt Quốc Thống, sinh năm 1985;
- Lê Thị Triều Phương Đông, sinh năm 1988;
- Chị Lê Thị Triều Đông Phượng, sinh năm 1990;
- Chị Lê Thị Bửu Châu, sinh năm 1992;

Cùng trú tại: Thôn 7 - Gia An - Tánh Linh - Bình Thuận: Điều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Trong đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Lê Đức Dũng trình bày như sau:

- Vào năm 1999 ông Lê Đức Dũng và vợ chồng ông Trần Duy Phượng, bà Nguyễn Thị Thiện có thỏa thuận sang nhượng một diện tích đất 2.060m² thuộc thửa số 185, tờ bản đồ số 9 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D.0650770, cấp ngày 19/9/1994 với giá là 3.000.000đ; thời hạn là vĩnh viễn. Việc sang nhượng này chỉ thể hiện bằng viết giấy tay với nhau chứ chưa làm thủ tục sang nhượng theo quy định. Sau đó, ông Dũng đã giao cho vợ chồng ông Phượng, bà Thiện sử dụng diện tích đất này. Thế nhưng, từ khi nhận sang nhượng cho đến nay bà Thiện, ông Phượng chưa đưa tiền cho ông Dũng. Do đó, ông Dũng không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và yêu cầu ông Phượng, bà Thiện phải trả lại diện tích đất thực tế đang sử dụng là 1.801,6m² cho vợ chồng ông Dũng, bà Lê và đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

- Vào năm 2008 ông Dũng thỏa thuận sang nhượng cho ông Phượng, bà Thiện một thửa đất tại khu vực Nông trường thôn 8 - Gia An diện tích cụ thể bao nhiêu thì không xác định được với số tiền là 4.000.000đ/1 sào. Khi nào đo đạc được diện tích cụ thể mới xác định được số tiền là bao nhiêu. Sau khi thống nhất các bên có viết giấy tay thể hiện việc sang nhượng ruộng với nhau. Diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, sau khi thỏa thuận xong ông Dũng đã giao đất cho bà Thiện, ông Phượng sử dụng; thế nhưng, cho đến nay ông Dũng chưa nhận được khoản tiền nào từ ông Phượng, bà Thiện. Cho nên, ông Dũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng này nữa. Căn cứ vào kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh ngày 09/12/2015 xác định diện tích đất này có diện tích là 5.600m². Do đó, ông Dũng yêu cầu ông Phượng, bà Thiện phải trả lại diện tích 5.600m² đã nhận sang nhượng vào năm 2008.

Ngoài ra, ông Dũng còn yêu cầu ông Phượng, bà Thiện phải bồi thường thiệt hại trong thời gian sử dụng diện tích đất 1.801,6m² từ năm 1998 đến năm 2017 với tổng số vụ canh tác là 53 vụ. Ông Dũng yêu cầu bồi thường tương đương với giá thuê ruộng là 53 vụ x 1.000.000đ/1 sào/1 vụ x 1.801,6m² = 95.400.000đ.

Đối với diện tích 5.600m² ông Dũng cho rằng vợ chồng ông Phượng, bà Thiện đã sử dụng từ năm 2009 đến năm 2017 với tổng số vụ là 23 vụ. Cho nên, ông Dũng yêu cầu bồi thường là 23 vụ x 1.000.000đ/sào x 5.600m² = 128.800.000đ.

Do ông Dũng không đồng ý tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các diện tích 1.801,6m² và 5.600m² nên vào năm 2014 ông Dũng đã yêu cầu ông Phụng, bà Thiện trả lại các diện tích đất này. Cho nên, ông Dũng đã thuê công cày xới đất để gieo sạ lúa nhằm canh tác trên các diện tích đất đang tranh chấp. Thế nhưng ông Dũng cho rằng, do ông Phụng có hành vi ngăn cản làm cho ông Dũng không thể canh tác, sử dụng được các diện tích trên nên đã gây thiệt hại cho ông Dũng. Cho nên, ông Dũng còn yêu cầu bà Phụng, ông Thiện bồi thường thêm các khoản đã đầu tư trên đất gồm: 320kg giống lúa là 3.840.000đ; tiền công đắp bờ đối với 2 diện tích đất đang tranh chấp là 900.000đ; tiền thuê máy cày để cày ruộng: 200.000đ; 05 lít thuốc xịt cỏ là 500.000đ, tổng số tiền là 5.440.000đ.

Như vậy, tổng số tiền ông Dũng yêu cầu vợ chồng bà Thiện, ông Phụng phải bồi thường là 228.740.000đ

[2] Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Trần Duy Phụng trình bày:

Vào năm 1999 ông Phụng, bà Thiện và ông Dũng thỏa thuận sang nhượng diện tích 2.060m² tại khu vực cánh đồng Nông trường ở thôn 8 - Gia An - Tánh Linh thuộc thửa số thửa số 185, tờ bản đồ số 9 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650770, ngày 19/9/1994 với số tiền là 3.000.000đ. Ông Phụng, bà Thiện đã giao đủ cho ông Dũng số tiền này. Các bên có viết giấy tay thể hiện việc sang nhượng với nhau. Mặc dù, ông Phụng đã nhiều lần yêu cầu ông Dũng làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên ông Dũng chưa làm được thủ tục. Ông Phụng cho rằng đã nhận sang nhượng đất với diện tích nói trên thì ông Phụng phải được quyền sử dụng. Cho nên, ông Phụng không chấp nhận yêu cầu của ông Dũng.

Vào năm 2008 vợ chồng ông Phụng, bà Thiện tiếp tục thỏa thuận với ông Lê Đức Dũng để nhận sang nhượng thêm một thửa đất không xác định được cụ thể là diện tích bao nhiêu, với giá là 4.000.000đ/1 sào. Tại thời điểm này ông Phụng, bà Thiện biết diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, các bên tiến hành đo đạc thì xác định diện tích đất này là 4.000m² với giá là 16.000.000đ. Ông Phụng, bà Thiện đã giao đủ cho ông Dũng số tiền này. Sau khi các bên biết giấy sang nhượng với nhau thì ông Dũng đã giao cho ông Phụng một tờ giấy xin khai phá đất ruộng và giao cho vợ chồng ông Phụng, bà Thiện được quyền sử dụng diện tích đất này. Từ năm 2014 do các bên xảy ra tranh chấp và do lo sợ xảy ra xung đột nên ông Phụng, bà Thiện không còn sử dụng diện tích đất này nữa. Ông Phụng không chấp nhận yêu cầu của ông Dũng về việc trả lại diện tích đất này vì ông Phụng cho rằng khi nhận sang nhượng các bên đã tự nguyện và viết giấy tờ rõ ràng; ông Phụng đã giao đủ tiền cho ông Dũng nên được quyền sử dụng đất. Ông Phụng cũng không chấp nhận bồi thường theo yêu cầu của ông Dũng.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Lê, anh Lê Việt Trường Lưu Thủy, anh Lê Việt Thiên Tài, chị Lê Thị Nhất Đông Vinh, anh Lê Việt Quốc Thống, chị Lê Thị Nhất Phụng Đông, chị Lê Thị Triều Đông Phụng, chị Lê Thị Bửu Châu; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Lê Việt Minh Tâm - chị Huỳnh

Thị Điệp: Thống nhất với yêu cầu của ông Lê Đức Dũng. Ngoài ra, không ai có yêu cầu gì khác.

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

- Ông Lê Đức Dũng đã cung cấp cho Tòa án những chứng cứ sau: Các mảnh chính lý trích lục bản đồ địa chính; họ và tên, địa chỉ của những người làm chứng trong vụ án; các bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Trần Duy Phụng cung cấp những chứng cứ: 01 giấy sang nhượng ngày 28/5/1999; 01 giấy sang nhượng, ngày 03/7/2008; 01 đơn xin khai vỡ đất hoang.

- Một số tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được trong giai đoạn chuẩn bị xét xử: Tiến hành lấy lời khai của những người làm chứng; lập các biên bản xác minh liên quan đến giá thuê đất ruộng tại địa phương, các diện tích đất đang tranh chấp hiện nay ai là người đang trực tiếp sử dụng; định giá tài sản; ủy thác cho Tòa án huyện Phú Tân tỉnh Cà Mau để tiến hành lấy lời khai anh Lê Việt Minh Tâm; chị Huỳnh Thị Điệp; yêu cầu UBND huyện Tánh Linh cung cấp một số nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất đang tranh chấp;

- Ông Lê Đức Dũng và ông Trần Duy Phụng thống nhất:

Vào năm 1999 ông Dũng và ông Phụng thỏa thuận sang nhượng 2.060m² đất thuộc thửa số 185, tờ bản đồ số 09 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650770, ngày 19/9/1994 với giá là 3.000.000đ. Các bên chỉ viết giấy tay thể hiện việc sang nhượng với nhau, chưa làm thủ tục sang nhượng theo quy định.

Vào năm 2008 ông Dũng và ông Phụng, bà Thiện thỏa thuận sang nhượng diện tích tại khu vực Nông trường Thôn 8 - Gia An với giá là 4.000.000đ/sào. Khi nào đo đạc xác định được diện tích thì sẽ tính toán số tiền cụ thể sau. Diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Dũng và ông Phụng không thống nhất các vấn đề sau: Ông Dũng cho rằng chưa nhận được số tiền nào liên quan đến việc sang nhượng hai diện tích đất nói trên. Ông Phụng xác định đã giao đủ tiền cho ông Dũng nên ông Dũng đã giao cho vợ chồng ông Phụng, bà Thiện được quyền sử dụng toàn bộ các diện tích đất nói trên.

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

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Đề nghị xem xét:

Áp dụng khoản 2, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 203 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 131, 133, 139, 146, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995.

Các Điều 688, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

Khoản 1 Điều 49; điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Đức Dũng, bà Hồ Thị Lê:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 28/5/1999 giữa gia đình ông Lê Đức Dũng, bà Hồ Thị Lê và ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện phải trả lại diện tích đất 1.801,6m² thuộc thửa số 185, tờ bản đồ số 37 bản đồ địa chính xã Gia An cho ông Dũng, bà Lê. Buộc ông Dũng, bà Lê phải bồi thường cho ông Phụng, bà Thiện 60% thiệt hại do việc giao dịch dân sự vô hiệu.

- Bác yêu cầu của ông Dũng, bà Lê về việc buộc ông Phụng phải trả lại diện tích đất 5.600m² đất ruộng tại khu vực Nông trường D2 xã Gia An.

- Bác yêu cầu của ông Dũng, bà Lê về việc buộc ông Phụng, bà Thiện bồi thường thiệt hại cho gia đình ông Dũng số tiền 228.740.000đ.

Về án phí:

Buộc ông Phụng, bà Thiện phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Miễn toàn bộ án phí cho ông Dũng, bà Lê. Hoàn trả cho ông Dũng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Lê Đức Dũng xác định: Vào năm 1999 đã sang nhượng cho vợ chồng ông Phụng, bà Thiện diện tích 2.260m² thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 9 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650770, ngày 19/9/1994 với giá là 3.000.000đ. Các bên viết giấy tay sang nhượng với nhau. Sau khi thỏa thuận sang nhượng xong, vợ chồng ông Phụng, bà Thiện không giao tiền cho ông Dũng. Cho đến nay, các bên vẫn chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng theo quy định đối với diện tích đất này. Hiện nay, ông Dũng không đồng ý tiếp tục thực hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất này theo quy định mà đề nghị Tòa án buộc ông Phụng, bà Thiện phải trả lại diện tích thực tế hiện nay đang sử dụng là 1.801,6m² cho ông Dũng, bà Lê.

Ngoài ra, vào năm 2008 ông Dũng còn thỏa thuận sang nhượng với ông Phụng, bà Thiện diện tích cụ thể không xác định được bao nhiêu với số tiền bao nhiêu cũng chưa tính được; các bên có viết giấy tay thể hiện việc sang nhượng với nhau. Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 09/12/2015 ông Dũng xác định diện tích đã sang nhượng là 5.600m². Diện tích đất này cho đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, đã ký vào một tờ giấy thể hiện ông Dũng đã nhận số tiền 16.000.000đ; thế nhưng, ông Dũng xác định từ khi sang nhượng cho đến nay vẫn chưa nhận được số tiền nào từ ông Phụng, bà Thiện liên quan đến việc sang nhượng này. Hiện nay, ông Dũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà đề nghị Tòa án hủy bỏ hợp đồng sang nhượng và yêu cầu ông Phụng, bà Thiện phải trả lại đối với diện tích 5.600m².

Ông Dũng còn yêu cầu ông Phụng, bà Thiện phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong thời gian sử dụng các diện tích đất nói trên. Ông Phụng, bà Thiện không chấp nhận các yêu cầu này của ông Dũng. Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định tranh chấp cần giải quyết trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 705 BLDS năm 1995; Điều 697 BLDS năm 2005.

[2] Xét yêu cầu của ông Lê Đức Dũng về yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Phụng phải trả lại diện tích 1.801,6m²:

Xét thấy: Việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đức Dũng và ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện đối với diện tích 1.801,6m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.260m²) được thể hiện tại “Giấy sang nhượng” ngày 28/5/1999 với giá 3.000.000đ. Các bên chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục quy định. Tại phiên tòa hôm nay, ông Lê Đức Dũng không đồng ý tiếp tục thực hiện quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông Phụng, bà Thiện. Tại các biên bản lấy lời khai ngày 22/12/2014 (bút lục 54) thể hiện “...Ông Dũng và ông Phụng, bà Thiện thỏa thuận sang nhượng diện tích 2.062m² với giá là 3.000.000đ; nhưng trừ đi số tiền thuê công máy xới còn thiếu ông Phụng là 1.700.000đ. Số tiền còn lại ông Phụng còn phải trả cho ông Dũng là 1.300.000đ...”. Tại biên bản lấy lời khai, ngày 12/01/2015 (bút lục 57) thể hiện “...Ông Dũng sang nhượng cho ông Phụng, bà Thiện diện tích 2.260m² với giá là 3.000.000đ. Thực tế ông Dũng đã nhận được số tiền là 1.700.000đ; còn lại 1.300.000đ ông Phụng chưa giao cho ông Dũng...”. Thế nhưng, tại phiên tòa ông Lê Đức Dũng khai nhận: Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, ông Dũng không nhận số tiền nào từ vợ chồng ông Phụng, bà Thiện. Mặc dù, ông Dũng cho rằng chưa nhận được khoản tiền nào; nhưng ông Dũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh chưa nhận được số tiền này. Trong khi đó, ông Phụng, bà Thiện xác định đã giao đủ cho ông Dũng số tiền là 3.000.000đ. Trên thực tế sau khi thỏa thuận sang nhượng thì ông Dũng đã đồng ý giao diện tích đất này cho ông Phụng, bà Thiện sử dụng. Do đó, ông Dũng trình bày chưa nhận được số tiền nào từ hợp đồng sang nhượng này là không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, đối với diện tích 1.801,6m² các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện bằng giấy viết tay với nhau, không có công chứng chứng thực theo quy định là vi phạm hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại các Điều 133, 707, 708 BLDS năm 1995. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đức Dũng và ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện không tuân thủ đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 131 BLDS năm 1995 nên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 28/5/1999 bằng “Giấy sang nhượng” là giao dịch dân sự vô hiệu phù hợp với quy định tại các Điều 136, 139 BLDS năm 1995. Đồng thời cần giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự này theo quy định tại Điều 146 BLDS năm 1995 là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của các con ông Lê Đức Dũng gồm: Lê Việt Minh Tâm, Lê Việt Trường Lưu Thủy, Lê Việt Thiên Tài, Lê Việt Quốc Thống, Lê Nhất Đông Vinh, Lê Nhất Phương Đông, Lê Triều Đan Phụng, Lê Thị Bảo Châu đều thống nhất với yêu cầu của ông Dũng và không ai có yêu cầu gì khác. Do đó, khi giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại Điều 146 BLDS năm 1995 thì cần buộc vợ chồng ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện phải trả lại cho vợ chồng ông Lê Đức Dũng, bà Hồ Thị Lê diện tích đất đã nhận sang nhượng là 1.801,6m² (căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 09/12/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh). Cần buộc vợ chồng ông Dũng, bà Lê phải hoàn trả lại số tiền đã nhận từ vợ chồng bà Thiện, ông Phụng là 3.000.000đ. Đồng thời các bên phải chịu thiệt hại phát sinh từ giao dịch dân sự nói trên tương ứng với mức độ lỗi của các bên.

Xét về mức độ lỗi của các bên, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào năm 1999 giữa ông Lê Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thiện, ông Trần Duy Phụng thỏa thuận sang nhượng diện tích 2.260m² (theo kết quả đo đạc ngày 09/12/2015 là 1.801,6m²) chỉ thể hiện bằng “Giấy sang nhượng” viết giấy tay với nhau. Mặc dù, diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Đức Dũng; thế nhưng sau khi nhận sang nhượng cho đến nay, vợ chồng ông Trần Duy Phụng đã giao đủ số tiền 3.000.000đ và nhiều lần yêu cầu ông Dũng làm thủ tục sang tên theo quy định, nhưng ông Dũng vẫn không thực hiện. Sau khi Tòa án ban hành Quyết định buộc thực hiện quy định về hình thức của giao dịch dân sự số 09/2015/QĐ - DSST, ngày 22/5/2015 ông Phụng đã liên hệ yêu cầu ông Dũng thực hiện theo quyết định này, nhưng ông Dũng, bà Lê vẫn không tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.801,6m² cho ông Phụng, bà Thiện theo quy định. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định mức độ lỗi của vợ chồng ông Dũng, bà Lê tương ứng với tỷ lệ 60% thiệt hại phát sinh; còn mức độ lỗi của vợ chồng ông Phụng, bà Thiện tương ứng với tỷ lệ 40% thiệt hại phát sinh từ giao dịch này là phù hợp. Thiệt hại phát sinh được xác định là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất mà ông Dũng, bà Lê đã nhận là 3.000.000đ và giá trị quyền sử dụng theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay. Căn cứ vào kết quả định giá ngày 04/11/2016 của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự huyện Tánh Linh xác định giá trị đối với diện tích 1.801,6m² có trị giá là 68.460.800đ. Như vậy, khoản tiền chênh lệch là 65.460.800đ (68.460.800đ - 3.000.000đ). Do đó, cần buộc ông Lê

Đức Dũng, bà Hồ Thị Lê phải liên đới chịu khoản thiệt hại phát sinh là 39.276.500đ (60% x 65.460.800) và vợ chồng ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện liên đới chịu khoản thiệt hại phát sinh là 26.184.500đ (40% x 65.460.800đ).

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Cần buộc vợ chồng ông Lê Đức Dũng, bà Hồ Thị Lê phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện tổng số tiền là 42.276.500đ (trong đó gồm: 3.000.000đ tiền đã nhận vào thời điểm sang nhượng và 39.276.500đ khoản thiệt phát sinh). Đồng thời, cần buộc vợ chồng ông Phụng, bà Thiện phải trả lại cho ông Dũng, bà Lê diện tích đất ruộng 1.801,6m² tại khu vực Nông trường thôn 8 xã Gia An.

[3] Xét yêu cầu của ông Lê Đức Dũng về yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Phụng phải trả lại diện tích 5.600m²:

Tại phiên tòa, ông Dũng cho rằng: Khi sang nhượng diện tích 5.600m² ông Dũng chưa nhận được khoản tiền nào từ vợ chồng ông Phụng, bà Thiện. Thế nhưng, vợ chồng ông Phụng xác định đối với việc sang nhượng diện tích đất này đã giao cho ông Dũng tổng số tiền là 16.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Lê Đức Dũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh chưa nhận được khoản tiền nào từ vợ chồng ông Thiện. Căn cứ vào giấy sang nhượng viết tay giữa ông Lê Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thiện thể hiện: Vợ chồng ông Phụng đã giao cho ông Dũng tổng số tiền là 16.000.000đ. Do đó, việc ông Dũng cho rằng chưa nhận tiền từ ông Phụng, bà Thiện là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét thấy: Việc sang nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.600m² giữa ông Dũng và ông Phụng, bà Thiện tại khu vực Nông trường thôn 8 xã Gia An chỉ thể hiện ở giấy viết tay sang nhượng với nhau, chưa tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định là vi phạm hình thức và nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689, 698 BLDS năm 2005. Diện tích đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Lê Đức Dũng không cung cấp được các loại giấy tờ được quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Ông Dũng chỉ cung cấp được một “Đơn xin khai vỡ đất hoang” đối với diện tích đất đang tranh chấp với ông Phụng. Căn cứ vào Công văn số: 1010/UBND - NC, ngày 16/6/2016 của UBND huyện Tánh Linh thể hiện “....Phần diện tích 5.600m², thuộc một phần thửa đất số 94, tờ bản đồ số 37 theo hồ sơ đo đạc thuộc Dự án xây dựng hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu quản lý đất đai tại xã Gia An và theo số liệu thống kê năm 2015 là đất thủy lợi (đất công cộng). Do đó, phần diện tích đất này không đủ điều kiện để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....” .Do ông Dũng không các giấy tờ gì chứng minh diện tích 5.600m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Dũng và UBND huyện xác định diện tích đất này không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thế nhưng ông Dũng đã chuyển nhượng cho ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện là vi phạm Điều 106 Luật

đất đai năm 2003. Ngoài ra, diện tích 5.600m² đất này đang bỏ trống, không có người sử dụng từ năm 2014 cho đến nay. Cho nên, ông Lê Đức Dũng khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.600m² và yêu cầu vợ chồng ông Phụng, bà Thiện phải hoàn trả lại diện tích 5.600m² là không có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy, cần bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức Dũng là phù hợp

[4] Xét yêu cầu của ông Lê Đức Dũng về yêu cầu vợ chồng ông Phụng, bà Thiện phải bồi thường thiệt hại số tiền 228.740.000đ:

- Đối với diện tích 1.801,6m²: Ông Lê Đức Dũng cho rằng do ông Phụng, bà Thiện nhận sang nhượng đất không giao tiền đủ cho ông Dũng mà sử dụng diện tích 1.801,6m² từ năm 1998 đến năm 2017 nên phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất tương đương với giá thuê ruộng tại địa phương với tổng số vụ là 53 vụ; tiền thuê ruộng là 53 vụ x 1.000.000đ/1 sào/vụ x 1.801,6m² = 95.400.000đ. Ông Dũng yêu cầu vợ chồng ông Phụng, bà Thiện phải bồi thường cho vợ chồng ông Dũng, bà Lê là 95.400.000đ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với diện tích 1.801,6 m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng có diện tích 2.260m²) thuộc số 185, tờ bản đồ số 9 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650770, ngày 19/9/2004 ông Lê Đức Dũng đã sang nhượng cho ông Phụng, bà Thiện vào năm 1999. Việc sang nhượng này được thể hiện bằng “Giấy sang nhượng ruộng” có chữ ký của ông Lê Đức Dũng. Mặc dù, các bên chưa làm thủ tục sang nhượng theo quy định; nhưng trên thực tế có sang nhượng đất với nhau. Ông Dũng đã giao đất cho ông Phụng, bà Thiện sử dụng và ông Phụng, bà Thiện đã trả đủ tiền cho ông Dũng nên trong thời gian từ năm 1999 đến năm 2017 ông Phụng, bà Thiện sử dụng diện tích đất này là có căn cứ. Cho nên, việc ông Dũng khởi kiện yêu cầu bà Thiện, ông Phụng phải bồi thường thiệt hại liên quan đến quyền sử dụng đất với diện tích 1.801,6m² số tiền 95.400.000đ là không có căn cứ để chấp nhận.

- Đối với diện tích 5.600m²: Ông Dũng cho rằng ông Phụng, bà Thiện nhận sang nhượng nhưng không giao tiền cho ông Dũng mà chiếm dụng để sử dụng 5.600m² từ năm 2009 đến năm 2007, nên ông Dũng yêu cầu bồi thường thiệt hại với tổng số vụ mà ông Phụng, bà Thiện đã canh tác là 23 vụ; giá thuê ruộng là 1.000.000đ/1 sào/1 năm tổng số tiền phải bồi thường là 128.800.000đ.

Xét thấy: Đối với diện tích 5.600m² ông Dũng đã sang nhượng cho nhượng vào năm 2008; ông Dũng, bà Thiện đã ký vào giấy sang nhượng này. Do diện tích đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Mặc dù, ông Dũng khai nhận chưa nhận khoản tiền nào liên quan đến vấn đề sang nhượng này nhưng ông Dũng xác định khi ký vào giấy sang nhượng vào năm 2008 ông Dũng có đọc lại nội dung sang nhượng trước khi ký vào giấy; nhưng sau đó bà Thiện, ông Phụng không giao tiền theo thỏa thuận. Thế nhưng, ông Dũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh chưa nhận số tiền này từ ông Phụng, bà Thiện. Như vậy, trên thực tế ông Phụng, bà Thiện có thỏa thuận nhận sang nhượng từ ông Dũng và ông Dũng đã giao đất cho ông Phụng sử dụng. Cho nên, yêu cầu của ông Dũng về việc

bồi thường thiệt hại liên quan đến diện tích là 5.600m² với tổng số tiền 128.800.000đ là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với các khoản tiền: 320kg lúa giống là 3.840.000đ; tiền đắp bờ năm 2014 là 900.000đ; tiền thuê máy cày qua phà là 200.000đ; 5 lít thuốc xịt cỏ là 500.000đ. Ông Dũng yêu cầu ông Phụng, bà Thiện phải hoàn trả số tiền này. Thế nhưng, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa ông Dũng không cung cấp được chứng từ nào liên quan đến khoản chi trên và không chứng minh được ông Phụng có hành vi ngăn cản trong quá trình ông Dũng tác động lên các diện tích đất đang tranh chấp này. Do đó, yêu cầu của ông Dũng là không có căn cứ để chấp nhận.

Về chi phí định giá: Do yêu cầu của ông Dũng không được chấp nhận nên ông Dũng phải chịu chi phí định giá tài sản 1.000.000đ là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 165 BLTTDS.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức Dũng được chấp nhận một phần nên ông Dũng phải có trách nhiệm nộp tiền tạm ứng án phí DS/ST đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do ông Lê Đức Dũng, sinh năm 1948; bà Hồ Thị Lê, sinh năm 1954 theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông Dũng, bà Lê là người cao tuổi. Căn cứ vào quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 thì ông Dũng, bà Lê thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí nên ông Dũng, bà Lê không phải nộp án phí DS/ST theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; khoản 1 điều 35; khoản 1 Điều 165; các điều 147, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Các Điều 131, 133, 136, 139, 146, 705, 707, 708 BLDS năm 1995.

Tuyên xử:

Tuyên bố giao dịch dân sự thể hiện qua “Giấy sang nhượng” đã ký vào năm 1999 giữa ông Lê Đức Dũng và ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện là giao dịch dân sự vô hiệu.

+ Buộc vợ chồng ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện phải giao trả lại cho ông Lê Đức Dũng, bà Hồ Thị Lê diện tích đất ruộng 1.801,6m²; tọa lạc tại thôn 8 – Gia An – Tánh Linh thuộc thửa số 185, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0650770 do UBND huyện Tánh Linh cấp ngày 06/9/1991 cho hộ ông Lê Đức Dũng.

+ Buộc ông Lê Đức Dũng, bà Hồ Thị Lê phải liên đới trả cho vợ chồng Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện số tiền là 42.276.500đ (trong đó gồm: 3.000.000đ tiền đã nhận vào thời điểm sang nhượng và 39.276.500đ khoản thiệt phát sinh).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi như sau:

+ Trường hợp các bên có thỏa thuận thì mức lãi suất không được vượt quá 20%/năm.

+ Trường hợp các bên không có thỏa thuận thì mức lãi suất là 10%/năm

Căn cứ vào:

- Các Điều 689, 697, 698 BLDS năm 2005; Điều 50; Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức Dũng về việc buộc ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện phải trả lại diện tích 5.600m² tại thôn 8 - Gia An - Tánh Linh - Bình Thuận.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức Dũng về việc buộc ông Trần Duy Phụng, bà Nguyễn Thị Thiện phải bồi thường thiệt hại số tiền 228.740.000đ.

Ông Lê Đức Dũng phải nộp số tiền chi phí định giá tài sản là 1.000.000đ (ông Dũng đã nộp đủ)

Căn cứ vào:

- Pháp lệnh số 10/2009/PL – UBTVQH12, ngày 27 tháng 2 năm 2009 về án phí, lệ phí Tòa án

- Nghị quyết 326 về án phí lệ phí Tòa án.

Về án phí: Ông Lê Đức Dũng, bà Hồ Thị Lê được miễn nộp tiền án phí DS/ST.

Án xử sơ thẩm công khai; nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 29/8/2017. 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 này (đã giải thích).

Trường hợp bản án, quyết định 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:

- Các đương sự.....;
- VKSND huyện;
- C.C thi hành án DS huyện;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

