

**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: **38/2018/DS - ST.**

Ngày: 26/9/2018.

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T 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 Lắm.

2. Ông Phạm Ngọc Trí.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà: Bà Dương Thị Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2018 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện T tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 142/2017/TLST-DS, ngày 04 tháng 10 năm 2017. Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2018/QĐST – DS, ngày 06/9/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Hồ Văn H, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn 4, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Có mặt.

Bị đơn:

- Ông Phạm Minh Ô, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn 4, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lương Thị U, sinh năm 1964: Có mặt.

- Bà Phạm Thị V, sinh năm 1960: Có mặt.

- Chị Hồ Thị Ô T, sinh năm 1986: Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- Anh Hồ Văn Tr, sinh năm 1988; anh Hồ Văn Trục, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Thôn 4, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận - đã ủy quyền cho ông Hồ Văn H.

- Chị Hồ Thị Kim L, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn 8, xã Gia An, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Vắng mặt.

- Ngân hàng NN và PTNT huyện T do ông Vũ Văn L đại diện theo ủy quyền: Có 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 Hồ Văn H trình bày như sau:

Vào năm 2004 vợ chồng ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V diện tích 2.600m² đất ruộng trồng lúa thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N.3447790, tại khu vực Lò Gạch thuộc xã B với số tiền là 3.000.000đ. Trong đó, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.600.000đ; tiền cây lúa trên đất là 400.000đ. Khi hết thời hạn giao đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V phải giao lại quyền sử dụng đất này cho ông H, bà U. Việc thỏa thuận sang nhượng này không thể hiện trên giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Sau khi nhận đủ số tiền 3.000.000đ thì vợ chồng ông H, bà U đã giao cho vợ chồng ông Ô, bà V sử dụng diện tích đất này cho đến nay.

Vào năm 2007, Nhà nước tiến hành đào kênh mương thủy lợi đi qua thửa đất này nên đã thu hồi khoảng 900m² và đền bù số tiền 1.620.000đ. Ông H, bà U là người trực tiếp nhận số tiền này, nhưng đã giao số tiền 1.620.000đ lại cho vợ chồng ông Ô, bà V.

Do vợ chồng ông H, bà U thỏa thuận sang nhượng diện tích 2.600m² cho vợ chồng ông Ô, bà V theo thời hạn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho nên, giữa các bên không tiến hành làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Trong thời gian sử dụng đất, ông Ô, bà V chưa lần nào yêu cầu vợ chồng ông H, bà U phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông H, bà U căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 03/5/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T xác định diện tích đất đang tranh chấp là 1.671,7m². Cho nên, ông H, bà U yêu cầu ông Ô, bà V phải trả lại diện tích 1.671,7m².

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

Vào năm 2001 vợ chồng ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V có nhận sang nhượng từ vợ chồng Hồ Văn H, bà Lương Thị U diện tích 2.600m² đất trồng lúa tại khu vực Lò Gạch xã B, huyện T với số tiền là 3.600.000đ. Trong đó, tiền

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.600.000đ; tiền cây lúa trên đất là 1.000.000đ. Các bên thỏa thuận sang nhượng với thời hạn vĩnh viễn. Do tin tưởng nhau nên các bên không viết giấy tờ gì thể hiện việc sang nhượng, mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Sau khi, ông Ô, bà V giao đủ số tiền 3.600.000đ thì ông H, bà U đã giao diện tích 2.600m² cho vợ chồng ông Ô canh tác cho đến nay.

Đến năm 2003 Nhà nước làm kênh thủy lợi đi ngang qua phần diện tích đất này nên đã thu hồi diện tích khoảng 900m² và đền bù số tiền 1.620.000đ. Sau khi trừ tiền thủy lợi trong 3 năm là 1.220.000đ thì ông H, bà U đã giao cho ông Ô, bà V số tiền 400.000đ.

Ông Ô cho rằng: Do các bên thỏa thuận với thời hạn sang nhượng vĩnh viễn nên ông Ô không đồng ý trả lại phần diện tích đã nhận sang nhượng từ ông H, bà U. Ông Ô đề nghị ông H, bà U phải làm thủ tục sang nhượng đối với diện tích 1.671,7m² (căn cứ vào kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, ngày 03/5/2018) theo quy định. Trường hợp, ông H, bà U không đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông Ô, bà V theo quy định thì ông Ô đề nghị hủy bỏ hợp đồng này và yêu cầu ông H, bà U phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

[3] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị U:* Thống nhất với phần trình bày của ông Hồ Văn H. Bà U không chấp nhận yêu cầu của ông Ô về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đề nghị vợ chồng ông Ô, bà V phải trả lại cho vợ chồng bà U diện tích 1.671,7m².

[4] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V:* Thống nhất với phần trình bày của ông Phạm Minh Ô. Bà V không đồng ý trả lại phần diện tích đất 1.671,7m² mà đề nghị vợ chồng ông H, bà U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này theo quy định.

[5] *Thể hiện tại các biên bản lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị Hồng Tr, chị Hồ Thị Kim Loan trình bày:* Diện tích đất mà các bên đang tranh chấp là tài sản chung của ông H, bà U; chị T, chị Loan không liên quan gì nên tất cả những vấn đề liên quan đến vụ án này đều do vợ chồng ông H, bà U quyết định. Chị T, chị Loan không có yêu cầu gì.

[6] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện T xác định:* Ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U đang thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.760m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N347790; trong đó có thửa đất số 49, tờ bản đồ số 03 để vay với số tiền là 100.000.000đ; đến nay chưa đến hạn. Trong thời hạn vay, ông H, bà U luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng. Do đó, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện T không có yêu gì liên quan trong vụ án này.

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

- Ông Hồ Văn H cung cấp: 02 bản sao giấy chứng minh nhân dân do ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U đứng tên; 01 bản sao sổ hộ khẩu; 02 bản sao giấy mời; 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; một số biên lai thu tiền; 01 công văn số 97/TNMT, ngày 27/6/2017; 01 biên bản hòa giải; 01 mảnh trích đo

địa chính số 61/2018, ngày 03/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T.

- Ông Phạm Minh Ô không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.
- Tòa án thu thập chứng cứ gồm: Tiến hành lấy lời khai của các đương sự liên quan trong vụ án; xem xét thẩm định tại chỗ; lập các biên bản xác minh.

[6]. Những vấn đề các đương sự không thống nhất:

- Ông H, bà U cho rằng vào năm 2004 thỏa thuận sang nhượng diện tích 2.600m² đất tại khu vực Lò Gạch ở thôn 4, xã B cho vợ cÔ ông Ô, bà V với số tiền là 3.000.000đ. Ông Ô, bà V không đồng ý mà cho rằng nhận sang nhượng diện tích đất này vào năm 2001 với số tiền là 3.600.000đ.

- Ông Ô, bà V xác định nhận sang nhượng với thời hạn là vĩnh viễn; nhưng ông H, bà U cho rằng các bên thỏa thuận theo thời hạn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông H, bà U khởi kiện yêu cầu vợ cÔ ông Ô, bà V phải trả lại diện tích 1.671,7m²; ông Ô, bà V không đồng ý mà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.671,7m² theo quy định.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T 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.

- 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 quy định của BLTTDS.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Đề nghị xem xét:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 163, 165, 203, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 131, 136, 139, 146, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

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

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U và ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc vợ cÔ ông Phạm Minh Ô và bà Phạm Thị V phải trả lại diện tích 1.671,7m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 03 xã B nay là thửa số 152, tờ bản

đồ số 6, xã Huy Khiêm, thuộc địa giới hành chính xã Huy Khiêm cho ông Hồ Văn H và bà Lương Thị U.

Ông Hồ Văn H và bà Lương Thị U phải hoàn trả lại cho ông Phạm Minh Ô và bà Phạm Thị V số tiền 2.600.000đ đã nhận chuyển nhượng và bồi thường cho vợ cÔ ông Phạm Minh Ô và bà Phạm Thị V số tiền 60% giá trị chênh lệch đất tranh chấp.

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V phải nộp án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Miễn toàn bộ án phí cho ông Hồ Văn H, ông H được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Lương Thị U phải nộp án phí DSST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ông Hồ Văn H khởi kiện yêu cầu vợ cÔ ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V phải trả lại diện tích 1.671,7m² thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N.3447790, tại khu vực Lò Gạch thuộc xã B do thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hết. Ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V không đồng ý với yêu cầu của bà U, ông H, mà cho rằng các bên thỏa thuận thời hạn sang nhượng là vĩnh viễn nên ông Ô, bà V yêu cầu ông H, bà U phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện sang nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.671,7m². Trong trường hợp, ông H, bà U không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này theo quy định thì ông Ô, bà V chấp nhận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và đề nghị ông H, bà U phải bồi thường thiệt hại theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp 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 năm 2015.

[2] Xét yêu cầu của ông Hồ Văn H về việc buộc ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V phải trả lại diện tích 1.671,7m²:

Ông Hồ Văn H cho rằng: Khi thỏa thuận sang nhượng 2.600m² các bên thống nhất thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thế nhưng, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U không cung cấp được chứng cứ gì thể hiện việc sang nhượng diện tích 2.600m² cho ông Ô, bà V với thời hạn được cấp theo trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V không chấp nhận lời trình bày của ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U mà cho rằng khi thỏa thuận sang nhượng các bên đã thống nhất sang nhượng phần diện tích đất 2.600m² với thời hạn là vĩnh viễn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù, ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V không có giấy tờ gì chứng minh thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất này với thời

hạn là vĩnh viễn. Thế nhưng, trong thời gian ông Ô, bà V sử dụng phần đất này thì Nhà nước có làm kênh thủy lợi đi qua diện tích đất mà ông H, bà U đã sang nhượng cho ông Ô, bà V. Nhà nước đã thu hồi diện tích khoảng 900m² và có đền bù một số tiền cho người sử dụng đất. Ông Hồ Văn H là người nhận số tiền đền bù và đã giao lại cho ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V số tiền này. Do ông H, bà U không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh sang nhượng diện tích 2.600m² đất cho ông Ô, bà V với thời hạn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ chấp nhận.

Ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U cho rằng: Diện tích 2.600m² sang nhượng cho ông Ô, bà V vào năm 2004 với số tiền là 3.000.000đ (trong đó, giá trị quyền sử dụng đất là 2.600.000đ; giá trị cây lúa trồng trên đất là 400.000đ). Ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V không chấp nhận phần trình bày của ông H, bà U mà xác định thời điểm nhận sang nhượng 2.600m² đất là vào năm 2001 trị giá là 3.600.000đ (trong đó, giá trị quyền sử dụng đất là 2.600.000đ; giá trị cây lúa trồng trên đất là 1.000.000đ). Tại phiên tòa các bên đã thống nhất giá trị diện tích 2.600m² tại thời điểm sang nhượng là 2.600.000đ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.600m² là 2.600.000đ.

Xét thấy: Các đương sự không thống nhất về thời điểm chuyển nhượng và không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ nào chứng minh liên quan đến việc sang nhượng này. Thế nhưng, căn cứ vào biên bản xác minh ngày 18/7/2018 (bút lục 108) thể hiện: Thực hiện theo chỉ thị số 15/2003/CT - HU, ngày 31/3/2003 việc thu hồi đất làm kênh mương thủy lợi trên địa bàn huyện T được thực hiện trong thời gian từ năm 2003 đến năm 2007 thì thi công hoàn thành. Tại phiên tòa ông Phạm Minh Ô trình bày: Trong quá trình sử dụng đất thì đến năm 2003, Nhà nước tiến hành làm kênh mương nên thu hồi một phần diện tích đất. Như vậy, lời khai của ông Phạm Minh Ô phù hợp với biên bản xác minh ngày 18/7/2018 tại UBND xã B. Do đó, có đủ căn cứ xác định diện tích 2.600m² thửa số 49, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N.3447790 ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U chuyển nhượng cho ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V vào năm 2001.

Do trong thời gian ông Ô, bà V sử dụng diện tích 2.600m² nhận sang nhượng từ ông H, bà U thì Nhà nước làm kênh thủy lợi đi ngang qua phần đất nên đã thu hồi một phần diện tích. Căn cứ vào kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, ngày 03/5/2018 xác định thửa đất ông Ô đang sử dụng có diện tích: 1.671,7m². Các bên đương sự đều thống nhất diện tích đất tranh chấp là 1.671,7m². Cho nên, Hội đồng xét xử xác định diện tích đất tranh chấp giữa các bên là 1.671,7m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của các con ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U gồm: Chị Hồ Thị Kim Loan, chị Hồ Thị Ô T đều thông nhất phần diện tích đất đã sang nhượng cho ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V là tài sản của ông H, bà U. Chị Loan, chị T không có liên quan gì nên không yêu cầu gì. Anh Hồ Văn Tr, anh Hồ Văn Trục đã làm đơn ủy quyền cho

ông Hồ Văn H. Tại phiên tòa, ông Hồ Văn H xác định diện tích đất 2.600m² là tài sản chung của ông H, bà U; các con không có liên quan gì. Cho nên, ông H, bà U sẽ là người quyết định tất cả những vấn đề liên quan trong vụ án này, các con ông H, bà U không liên quan gì.

Tại phiên tòa: Ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V yêu cầu ông H, bà U phải tiến hành các thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.671,7m² theo quy định của pháp luật. Thế nhưng, ông H, bà U vẫn không đồng ý tiếp tục sang nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Ô, bà V theo quy định. Trường hợp ông H và bà U không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông Ô, bà V đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự này là vô hiệu và yêu cầu ông H, bà U phải bồi thường thiệt hại theo quy định.

Xét thấy: Đối với diện tích 1.671, 7m² (căn cứ vào kết quả đo đạc) các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không lập hợp đồng chuyển nhượng 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 BLDS năm 1995. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U và ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V 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 thỏa thuận miệng giữa các bên 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. Do đó, cần buộc vợ chồng ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V phải trả lại cho vợ chồng ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U diện tích đất đã nhận sang nhượng là 1.671,7m² (căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 03/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T). Cần buộc vợ chồng ông H, bà U phải hoàn trả lại số tiền đã nhận từ vợ chồng ông Ô, bà V là 2.600.000đ. 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 2001 giữa ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U và ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V thỏa thuận sang nhượng diện tích 2.600m² (theo kết quả đo đạc ngày 03/5/2018 thể hiện diện tích 1.671,7m²) chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V yêu cầu ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng là 1.671,7m² nên Tòa án đã ban hành Quyết định buộc thực hiện quy định về hình thức của giao dịch dân sự số 01/2018/QĐ - DSST, ngày 17/7/2015 nhưng ông H, bà U và ông Ô, bà V vẫn không tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 1.671,7m² theo quy định. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định mức độ lỗi của vợ chồng ông H, bà U tương ứng với tỷ lệ 60% thiệt hại phát sinh; còn mức độ lỗi của vợ chồng ông Ô, bà V 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 H, bà Ô đã nhận là 2.600.000đ và giá trị quyền sử dụng theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay. Căn cứ vào biên bản làm việc ngày 23/5/2018 và tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự đã thống nhất giá trị diện tích đất 1.671,7m² trị giá là 75.222.000đ.

Như vậy, khoản tiền chênh lệch được xác định là (75.222.000đ - 2.600.000đ) = 72.622.000đ. Do đó, cần buộc ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U phải liên đới chịu khoản thiệt hại phát sinh là (60% x 72.622.000đ) = 43.573.200đ và vợ chồng ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V liên đới chịu khoản thiệt hại phát sinh (40% x 72.622.000đ) = 29.048.800đ.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Cần buộc vợ chồng ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V tổng số tiền là 46.173.200đ (trong đó gồm: 2.600.000đ tiền đã nhận vào thời điểm sang nhượng và 43.573.200đ khoản thiệt hại phát sinh). Đồng thời, cần buộc vợ chồng ông Ô, bà V phải trả lại cho ông H, bà U diện tích đất ruộng 1.671,7m² tại khu vực Lò gạch, xã B, huyện T là phù hợp.

Đối với yêu cầu của ông Phạm Minh Ô về việc buộc ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.671,7m² theo quy định.

Hội đồng xét xử xét thấy: Do việc thỏa thuận sang nhượng giữa các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, chưa làm thủ tục sang nhượng theo quy định. Trong giai đoạn giải quyết vụ án, mặc dù ông Ô, bà V có yêu cầu ông H, bà Huệ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đã nhận sang nhượng từ ông H, bà U vào năm 2001. Thế nhưng ông H, bà U không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Tại phiên tòa, ông H, bà U không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng này theo quy định. Do giao dịch dân sự giữa ông H, bà U và ông Ô, bà V là giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, yêu cầu của ông Ô, bà U không có căn cứ để chấp nhận. Cho nên, cần bác yêu cầu về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.671,7m² của ông Ô, bà V là phù hợp.

[3] Về các chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc: Ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét đến.

[4] Về án phí: Yêu cầu của ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V về việc buộc vợ chồng ông H, bà U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.671,7m² không được chấp nhận nên phải đóng tiền án phí DS/ST theo quy định.

Ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V số tiền: 46.173.200đ liên quan đến giải quyết

hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên ông H, bà V phải chịu án phí dân sự theo quy định.

Tuy nhiên, do ông Hồ Văn H, sinh năm 1958; ông Phạm Minh Ô, sinh năm 1958 theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông H, ông Ô 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 H, ông Ô thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí nên ông H, ông Ô không phải nộp án phí DS/ST theo quy định.

[5] *Xét về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:* Hội đồng xét xử xét thấy: Trong phần tranh luận đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U và ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Ô, bà V phải trả lại diện tích 1.671,7m² cho vợ chồng ông H, bà U. Ông H, bà U phải hoàn trả lại số tiền 2.600.000đ và bồi thường cho vợ chồng ông Ô, bà V 60% giá trị chênh lệch là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

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

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

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

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U về việc buộc ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V phải hoàn trả lại diện tích 1.671,7m².

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V về việc buộc ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.671,7m².

Tuyên bố giao dịch dân sự bằng thỏa thuận miệng vào năm 2001 giữa ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U và ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V là giao dịch dân sự vô hiệu.

+ Buộc vợ chồng ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V phải giao trả lại cho ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U diện tích đất ruộng 1.671,7 m²; tọa lạc tại thôn 4 – B – T thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 347790 (không có ngày cấp) do hộ ông Hồ Văn H đứng tên trong giấy chứng nhận (Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ngày 03/5/2018 tại mảnh trích đo địa chính số 31/2018 xác định thửa số 42, tờ bản đồ địa chính 88 - *Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 61/2018*).

+ Buộc ông Hồ Văn H, bà Lương Thị U phải liên đới trả cho vợ chồng Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V số tiền là 46.173.200đ (bốn mươi sáu triệu, một

trăm bảy mươi ba ngàn, hai trăm đồng). Trong đó gồm: 2.600.000đ tiền đã nhận vào thời điểm sang nhượng và 43.573.200đ khoản thiệt phát sinh.

Chia phần:

- Ông Hồ Văn H phải trả cho vợ chồng ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V số tiền: 23.086.600đ (Hai mươi ba triệu, không trăm tám mươi sáu ngàn, sáu trăm đồng).

- Bà Lương Thị U phải trả cho vợ chồng ông Phạm Minh Ô, bà Phạm Thị V số tiền: 23.086.600đ (Hai mươi ba triệu, không trăm tám mươi sáu ngàn, sáu trăm đồng).

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

Về án phí: Ông Hồ Văn H, ông Phạm Minh Ô được miễn nộp tiền án phí DS/ST.

Bà Phạm Thị V phải nộp: 300.000đ án phí DS/ST (trong đó: 150.000đ án phí do yêu cầu khởi kiện của ông H, bà U được chấp nhận và 150.000đ án phí do yêu cầu của ông Ô, bà V không được chấp nhận), sung công quỹ Nhà nước.

Bà Lương Thị U phải nộp: 1.154.330đ án phí DS/ST, sung công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả lại cho ông Hồ Văn H số tiền tạm ứng án phí 1.750.000đ đã nộp tại biên lai số N 0012142, ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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 26/9/2018. 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

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. này (đã giải thích quyền kháng cáo).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND H.T;

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

- CC THA D.S H.T;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Thị Yên