

Bản án số: 04/2024/DS-ST

Ngày: 24- 9-2024

V/v: "Tranh chấp giao dịch chuyển
nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hà Thị Nở,

Ông Đỗ Quốc Tuấn

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Giàng A Hà- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu;

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Dịu - Kiểm sát viên;

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 03/2024/TLST-DS ngày 07/6/2024 về "Tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2024/QĐST-DS, ngày 11/9/2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Chèo Mỹ K, sinh năm 1979; địa chỉ: Bản T, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Bích N, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lai Châu (giấy ủy quyền ngày 30/5/2024, có mặt).

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Tản A D, sinh năm 1979; địa chỉ: bản S, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu (vắng mặt).

2.2. Ông Tản Cao L, sinh năm 1974; địa chỉ: bản H, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu (có mặt).

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

3.1. Bà Tản Lù M, sinh năm 1986; Địa chỉ: bản P, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền ông Trần Đình T- Công ty L1, địa chỉ: P1613 Trung tâm thương mại và căn hộ chung cư - đô thị X, phường P, quận H, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 27/6/2024, có mặt).

3.2. Ông Chèo A P, sinh năm 1984; địa chỉ: bản P, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/8/2024 và nhưng lời khai tiếp theo tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện của nguyên đơn trình bày:

Khoảng giữa tháng 01 năm 2017, nguyên đơn bà Chèo Mỹ K có giao dịch nhận chuyển nhượng gồm: 07 thửa ruộng của ông T1 Cao Lù với giá 135.000.000 đồng và 03 thửa ruộng của ông T1 A D với giá 235.000.000 đồng (10 thửa ruộng trên cùng ở bản H, xã P, huyện S, tỉnh Lai Châu nay thuộc thị trấn S, huyện S, tỉnh Lai Châu). Nguồn gốc: 07 thửa ruộng của ông L là do ông L nhận chuyển nhượng của ông Chèo A P năm 2012, 03 thửa ruộng của ông D do ông D nhận chuyển nhượng của ông Chèo A P năm 2015 (ông L, ông D và ông P có giấy viết tay nhưng không có công chứng, chứng thực). Giữa bà K và ông L, ông D nhận chuyển nhượng với nhau không làm giấy tờ văn bản, các bên đã nhận đủ tiền, chỉ đất thực địa, ông L, ông D đưa lại giấy chuyển nhượng của ông L, ông D với ông Chèo A P cho bà K. Do tin tưởng và không hiểu biết pháp luật bà K không hỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của những thửa đất trên. Sau khi chỉ đất thực địa bà K không sử dụng, không đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, bà K cho em gái Chèo Mỹ D1 mượn sử dụng năm 2018, cho ông C Lao Sử mượn sử dụng năm 2019. Cuối năm 2020, đầu năm 2021 bà K lấy lại sử dụng thì bà Tần Lù M là vợ của ông C A P đến ngăn cản và gửi đơn đến Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thị trấn S. Tại UBND thị trấn S, bà M xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà M và ông Chèo A P, cũng như giấy chuộc đất giữa bà M và ông Tần A C1 (ông C1 chung sống với bà K như vợ chồng), lúc này bà K được biết việc giao dịch chuyển nhượng đất trên là vi phạm điều cấm của pháp luật Đất đai. Toàn bộ số tiền giao dịch chuyển nhượng các thửa ruộng trên là tiền của một mình bà K, ông C1 bị Công an tỉnh L truy nã từ năm 2014, đến năm 2021 bị bắt, hiện đang chấp hành án tại Trại giam C2 Công an tỉnh Đ, hiện số ruộng trên bà Tần Lù M đã quản lý sử dụng.

Vì vậy, tháng 10 năm 2022 bà K làm đơn khởi kiện ông D, ông L về giao dịch hợp đồng tại Tòa án nhân dân huyện Sìn Hồ, trong đó có vợ chồng bà Tần Lù M, Chèo A là người liên quan; vụ án đang giải quyết, có quyết định xét xử vào ngày 26/10/2023, nhưng tại phiên tòa khi được giải thích bà K đã rút đơn kiện tranh chấp về hợp đồng để khởi kiện lại tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Tần Lù M là bị đơn, ông L, ông D, Ủy ban nhân dân huyện S là người liên quan.

Vụ án chuyển lên Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu thụ lý ngày 07/6/2024 đến ngày 12/8/2024, bà K thay đổi toàn bộ yêu cầu khởi kiện: đề nghị tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông D, ông L là vô hiệu, buộc ông D trả bà số tiền 235.000,000 (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) đồng, ông L phải trả bà số tiền 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng), bà không yêu cầu giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại của giao dịch vô hiệu.

Bị đơn ông Tần Cao L trình bày:

Khoảng năm 2012 ông nhận chuyển nhượng 07 thửa ruộng có địa chỉ xã P Lin nay là thị trấn S, huyện S, tỉnh Lai Châu của ông Chèo A P, hai bên có viết biên bản chuyển nhượng, có chữ ký của gia đình ông P (mẹ ông P, anh trai ông P) và những người làm chứng Chèo A S - cán bộ địa chính xã. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, đã thanh toán đủ tiền và nhận đất trên thực địa. Sau khi nhận chuyển nhượng ông sử dụng canh tác đến khoảng giữa tháng 01 năm 2017 ông chuyển nhượng lại cho bà C Mỹ Khé toàn bộ số ruộng trên. Ông và bà K cũng đã bàn giao đất, bàn giao tiền đầy đủ với số tiền 135.000.000 đồng, nhưng không làm giấy tờ, ông chưa sang tên quyền sử dụng các thửa ruộng trên; quá trình nhận chuyển nhượng ông không biết đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi chuyển nhượng cho bà K thì ông đưa biên bản chuyển nhượng của ông nhận của ông Chèo A P năm 2012 cho bà K. Ông cho rằng việc chuyển nhượng là đúng sự thật nên bà K đề nghị tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông và bà K vô hiệu, ông không đồng ý nên ông không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và không đề nghị xem xét giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông và ông Chèo A P.

Đối với bị đơn ông Tân A D:

Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông D theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự: Quyết định phân công giải quyết vụ án; Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo thay đổi yêu cầu khởi kiện và thay đổi địa vị tố tụng; Thông báo vụ án không tiến hành hòa giải; thông báo các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp. Quyết định đưa vụ án ra xét xử ông D từ chối nhận văn bản tố tụng và quyết định hoãn phiên tòa ông D có nhận nhưng không ký biên bản, Tòa án giải thích, yêu cầu ông D giao nộp tài liệu chứng cứ, đến ngày 23/9/2024 ông D gửi văn bản trình bày ông có mua ruộng của ông Chèo A P và bán lại cho bà Chèo Mỹ K, sau này bà K chuyển nhượng cho ai ông không liên quan, và không có tài liệu, chứng cứ nào khác.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tân Lù M, ông Chèo A P:

Tòa án triệu tập hợp lệ bà M, ông P không đến phiên tòa; bà M có đại diện tham gia phiên tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, người đại diện của bà M không có ý kiến gì về việc thay đổi từ bị đơn sang thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bị đơn bà M có ý kiến bà M không biết giao dịch chuyển nhượng của chồng bà là ông P với ông L, ông D, 10 thửa ruộng bà K tranh chấp với bà M là không có căn cứ, đất là của vợ chồng bà, việc cấp đổi giấy chứng nhận trên cơ sở hợp hai giấy chứng nhận năm 2008 của gia đình bà vào là một). Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà M, ông P, bà M nhận văn bản tố tụng cho cả hai nhưng không ký biên bản, không đến phiên tòa.

Người đại diện của bà M có mặt tại phiên tòa trình bày không liên quan và không có ý kiến.

Các tài liệu do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án: Lời khai của ông Tân Cao L, ông Tân A D, bà Tân Lù M, ông Tân A C1, bà Chèo Mỹ D1, ông Chèo Lao S1 có nội dung:

Ông Tân A D có trình bày: năm 2015 ông mua 03 thửa ruộng của ông Chèo A P và bà Tân Lù M giá 230.000.000 đồng. Khoảng năm 2017 hay 2018 ông chuyển lại cho bà K. Bà K yêu cầu ông trả tiền 175.000.000 đồng ông đồng ý nhưng bà K phải trả lại ruộng cho ông.

Ông Tân A C1 trình bày ông và bà K chung sống với nhau có con chung nhưng không có đăng ký kết hôn. Việc mua bán chuyển nhượng đất trên một mình bà K giao dịch với ông L, ông D, là tiền riêng của bà K, ông không liên quan. Giấy chuộc lại ruộng của bà M là do bà M tự viết và lấy trộm của ông hai giấy chuyển nhượng của ông P và ông L, ông D.

Bà C Mỹ Diễm là em ruột của bà K trình bày bà có mượn đất của bà K ở bản H, xã P, huyện S để canh tác sử dụng năm 2018 thì trả lại bà K.

Ông Chèo Lao S1 trình bày ông có được mượn đất của bà K ở bản H, xã P Lin để trồng lúa năm 2019, làm 01 năm thì trả lại.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhiều lần nhưng bị đơn ông D, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không đến trụ sở làm việc, không cung cấp tài liệu chứng cứ nên Tòa án không thể lấy được lời khai của họ được. Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do nguyên đơn từ chối hòa giải nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông Tân A D và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông Tân Cao L là vô hiệu;

buộc bị đơn Tần A D phải trả cho bà K số tiền 235.000.000 đồng; buộc bị đơn ông T1 Cao Lù phải trả cho bà K số tiền 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng), không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Hội đồng xét xử đã giải thích cho nguyên đơn và bị đơn ông L về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng hai bên vẫn không yêu cầu Tòa án giải quyết, nguyên đơn chỉ yêu cầu hoàn trả số tiền đã nhận.

Nguyên đơn giao nộp bản vi bằng ghi lại cuộc nói chuyện giữa bị đơn ông Tần A D, người đại diện của nguyên đơn với nội dung: ông D thừa nhận có chuyển nhượng cho bà K 3 thửa ruộng tại bản Hoàng Hồ, xã P, huyện S nay thuộc thị trấn S với giá 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tại phiên tòa như sau:

- Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ và tuân theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến khi vụ án được đưa ra xét xử. Bị đơn ông L, người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà M cơ bản có chấp hành quy định của pháp luật; Bị đơn ông D người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P không chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho những người trên nên Kiểm sát viên không có kiến nghị gì.

- Về nội dung vụ án:

+ Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 2 Điều 37; khoản 1 Điều 91; khoản 2 Điều 92; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 123, 129, khoản 3 Điều 132, khoản 3 Điều 155, 502 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông T1 A D là vô hiệu; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông Tần Cao L là vô hiệu; Buộc bị đơn Tần A D phải trả cho bà K số tiền 235.000.000 đồng; buộc bị đơn ông T1 Cao Lù phải trả cho bà K số tiền 135.000.000 đồng.

+Về án phí: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định pháp luật quyết định.

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 tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà C Mỹ Khê khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đơn kiện này bị đơn là bà Tần Lù M, những người liên quan là ông Tần Cao L, ông Tần A D, ông Chèo A P vì nguồn gốc đất bà K nhận chuyển nhượng của ông L, ông D nhưng bà M là người ngăn cản không cho bà K sử dụng đất, vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất của bà K đã được UBND thị trấn S hòa giải nhưng không thành. Do vậy quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy nhận quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính và Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai 2013.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/8/2024, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn Tân Cao Lù, Tân A, buộc các bị đơn phải trả lại số tiền nhận chuyển nhượng ông L là 135.000.000 đồng, ông D là 235.000.000 đồng. Do vậy cần xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Sìn Hồ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do vụ án đang được Tòa án tỉnh thụ lý giải quyết, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện có căn cứ theo khoản 1 Điều 5, khoản 4 Điều 70 và khoản 7 Mục IV Văn bản 01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện trước khi tiếp cận công khai chứng cứ nên được chấp nhận. Vì vậy, áp dụng tinh thần tại khoản 3 Điều 7 Thông tư số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP, ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp hướng dẫn Điều 32A Bộ luật Tố tụng dân sự 2014 và Công văn 79/TANDTC-PC, ngày 12/4/2019 về thông báo kết quả giải đáp vướng mắc trực tuyến số 64/TANDTC-PC “*để đảm bảo việc xét xử kịp thời, tuân thủ pháp luật đối với những tranh chấp dân sự thuộc trường hợp Công văn 64 (tranh chấp hợp đồng) mà Tòa án nhân dân tỉnh đã thụ lý giải quyết thì Tòa án nhân dân tỉnh tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung*” do vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu xét thấy cần thiết tiếp tục giải quyết theo khoản 2 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Tòa án triệu tập họp lệ bị đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng bị đơn ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1]: Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn và các bị đơn thừa nhận có việc giao dịch chuyển nhượng trên, cụ thể: Khoảng năm 2017, 2018 bà K nhận chuyển nhượng của ông Tân A D 03 thửa ruộng ở bản H thuộc thị trấn S, huyện S, tỉnh Lai Châu, với giá 235.000.000 đồng, nguồn gốc do ông D nhận chuyển nhượng của ông Chèo A P; Cũng thời gian đó bà K có nhận chuyển nhượng của ông T1 Cao Lù 07 thửa ruộng ở bản H thuộc thị trấn S, huyện S, tỉnh Lai Châu với giá 135.000.000 đồng, nguồn gốc do ông L nhận chuyển nhượng của ông Chèo A P. Hai giao dịch chuyển nhượng trên không làm văn bản, không kiểm tra đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định những tình tiết, sự kiện nêu trên, không cần phải chứng minh và khẳng định nguyên đơn và các bị đơn có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ tài liệu trong hồ sơ như: bà K khai cùng nhận chuyển nhượng một lần cả 10 thửa ruộng trên của hai ông L, ông D; ông D khai chuyển nhượng cho bà K khoảng năm 2017, 2018; ông L khai khoảng giữa tháng 01 năm 2017; Bà K khai sau khi nhận chuyển nhượng không sử dụng cho bà Chèo Mý D1 sử dụng; Bà Chèo Mý D1 khai sử dụng năm 2018. Như vậy, xác định các bên giao dịch chuyển nhượng là sau ngày 01/01/2017 nên luật áp dụng Bộ luật Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013.

[2.1.1] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông L, bà K và ông D xác lập sau ngày 01/01/2017, các bên thừa nhận chỉ giao dịch bằng lời nói, ông L, ông D chưa có giấy chứng nhận các thửa đất trên, chưa đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất

Luật Đất đai 2013 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

phải được công chứng hoặc chứng thực (Điều 167); Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính (Điều 188).

Bộ luật Dân sự 2015 quy định: Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định (Điều 117); Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan (Điều 502).

Do vậy, hai giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà K và ông L, ông D là vô hiệu về hình thức và nội dung vi phạm điều cấm của luật Đất đai khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 Điều 117, 123, 502 Bộ luật dân sự 2015

[2.1.2] Xét về hai giấy chuyển nhượng của ông L, ông D với ông Chèo A P (hai giấy đưa cho bà C Mỹ Khê) là giấy viết tay, không thể hiện chuyển nhượng thửa đất nào, vị trí tiếp giáp, diện tích bao nhiêu, giấy chuyển nhượng không công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã hoặc Văn phòng công chức nên vi phạm về nội dung, hình thức. Do vậy, hai giấy viết tay trên chưa đảm bảo khẳng định ông D, ông L có quyền sử dụng đất để có quyền được chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

[2.1.3] Xem xét thực tế:

Các bên chuyển nhượng quyền sử dụng 10 thửa ruộng trên nhưng quyền sử dụng trên hiện do bà Tần Lù M, ông Chèo A P đang quản lý sử dụng; từ khi nhận chuyển nhượng đến khi bà M, ông P lấy lại đất trên đất chưa có công trình hoặc vật kiến trúc kiên cố. Do vậy, mặc dù các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo Điều 129 BLDS “ *Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. (Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực)*” nhưng không có căn cứ để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, ông D với nguyên đơn vì vô hiệu là có căn cứ được chấp nhận.

[2.1.4] Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự: *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.*

Như vậy, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: nguyên đơn yêu cầu ông L, ông D hoàn trả số tiền đã nhận là có căn cứ chấp nhận, trong đó số tiền bà K đưa cho ông D còn có sự chưa thống nhất (lời khai tại Tòa Sin Hồ là 175.000.000 đồng, đơn kiện là 275.000.000 đồng, Vi bằng thể hiện ông D nhận của bà K 235.000.000 đồng). Tuy nhiên căn cứ vào giấy chuyển nhượng viết tay giữa ông P và ông D thì thể hiện ông P nhận tiền của ông D là 230.000.000 đồng, đối chiếu với Vi bằng có nội dung ông D thừa nhận có nhận của bà K 235.000.000 đồng, do vậy yêu cầu đòi số tiền này là có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn nhận lại tiền, bị đơn nhận lại đất: tuy nhiên do bị đơn: ông L không đồng ý trả lại tiền cho bà K và cũng không đồng ý nhận lại đất; ông D không đến Tòa không cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu chứng cứ để chứng minh theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Mặt khác, hiện nay số ruộng trên bà Tần Lù M và ông Chèo A P vẫn đang quản lý sử dụng nên quyền và lợi ích của ông D, ông L chưa được giải quyết, ông L, ông D không yêu cầu xem xét giao dịch của các ông với ông P. Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi của mình ông D, ông L có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa các ông với ông Chèo A P.

[2.1.5] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Các bị đơn ông Tần A D, ông Tần Cao L phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm gồm: 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và phí dân sự có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả tiền (ông T1 Cao Lù là 6.750.000 đồng, ông Tần A D là 11.750.000 đồng). Tuy nhiên, xét thấy các bị đơn đều thuộc dân tộc thiểu số, cư trú tại bản, xã đặc biệt khó khăn, có lời trình bày và đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho bị đơn ông L, ông D theo Quyết định số 612/QĐ-UBND, ngày 10/09/2021 của Bộ trưởng, Chủ nhiệm Ủy ban Dân tộc quyết định phê duyệt danh sách các thôn đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021- 2025 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 37, khoản 1 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, khoản 3 Điều 132, khoản 3 Điều 155, 502 Bộ luật Dân sự 2015;

Khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 của luật Đất đai năm 2013

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Quyết định số 612/QĐ-UBND, ngày 10/09/2021 của Bộ trưởng, Chủ nhiệm Ủy ban Dân tộc quyết định phê duyệt Danh sách các thôn đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021- 2025

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C Mỹ Khê về việc:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chèo Mỹ K và ông Tần A D2 là vô hiệu; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chèo Mỹ K và ông Tần Cao L là vô hiệu.

- Buộc bị đơn ông T1 A D2 phải trả cho bà C Mỹ Khê 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng); buộc bị đơn ông Tần Cao L phải trả cho bà C Mỹ Khê 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí cho các bị đơn ông Tần A D, ông Tần Cao L.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000007 ngày 07/6/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lai Châu

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

"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 thoả thuận thi hành án, 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 thi hành được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự" /.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lai Châu;
- Cục THADS tỉnh Lai Châu;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Thu Hà