

Bản án số: 29/2023/DS-ST

Ngày 23-8-2023

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 PHAN RANG - THÁP CHÀM,
TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Minh Trâm và ông Lê Huỳnh Sinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Cao Nhật Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Lê Nguyễn Tường Vy - Kiểm sát viên. Trong các ngày 16 và 23 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2023/QĐXXST-DS ngày 17-7-2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1988 (vắng mặt) và ông Phạm Đức Q, sinh năm: 1984 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số C đường P, khu phố D, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C: Ông Phạm Đức Q, sinh năm: 1984 (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Lệ T, sinh năm: 1976 (có mặt) và ông Lê Thành Đ, sinh năm: 1970 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Khu phố B, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lê Thành Đ: Bà Lê Thị Lệ T, sinh năm: 1976 (có mặt).

3. Người làm chứng:

- Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1981 (có mặt).

Nơi cư trú: Khu phố A, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà **Lê Thị Kim Q1**, sinh năm: 2001 (có mặt).

Nơi cư trú: **Ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đông Nai.**

- Bà **Lê Thị Kim D**, sinh năm: 1998 (có mặt).

Nơi cư trú: **Khu phố B, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

- Ông **Lê Tấn T1**, sinh năm: 1965 (vắng mặt).

Nơi cư trú: **Khu phố D, phường T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Phạm Đức Q** trình bày:*

Tháng 11 năm 2018 (không nhớ ngày), vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất có diện tích 222m² (ngang 6m, dài 37m) thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại **khu phố B, phường P** từ vợ chồng bà **T**, ông **Đ** với giá 175.000.000đồng. Vợ chồng ông đã giao đủ số tiền cho vợ chồng **T** Được. Vợ chồng **T** Được đã giao đất cho vợ chồng ông, đã cắm cọc xác định ranh giới đất. Lúc nhận chuyển nhượng đất, ông không được bà Thủy cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) của thửa đất trên và ông cũng không hỏi bà **T** ông **Đ** là thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ chưa. Vợ chồng ông biết diện tích đất nhận chuyển nhượng từ vợ chồng **T** - Đ không đủ 300m² theo quy định của Nhà nước để được cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn thực hiện, giao dịch nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng **T** - Đ. Năm 2021, vợ chồng ông tới cắm trụ nhưng không ở đất trên này, không xây dựng và trồng trọt gì trên đất. Năm 2022, Nhà nước bồi thường mương ông Cỗ, thửa đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng được thu hồi một phần và có bồi thường tiền và vợ chồng **T** - Đ đã nhận tiền bồi thường đất này, số tiền cụ thể bao nhiêu thì vợ chồng ông không biết. Tháng 5-2022, bà **T** có liên hệ với chị **L** (chị ruột ông **Q**) nhờ nói với vợ chồng ông để xin chuộc lại đất đã chuyển nhượng. Sau khi thoả thuận giá cả, vợ chồng ông đồng ý cho vợ chồng **T** - Đ nhận chuyển nhượng lại đất này với giá 400.000.000đồng. Vợ chồng **T** - Đ đồng ý giá 400.000.000đồng nhưng vợ chồng ông không thấy bà **T** giao tiền nhận lại đất và huỷ Hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng bà. Ngày 02-10-2022, vợ chồng ông tới đất để rào đất thì bà **T** nói là đã chuộc lại đất và đã nhờ trụ của vợ chồng bà. Tại đơn khởi kiện đề ngày 30-12-2022, vợ chồng ông yêu cầu:

- công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng **T** Được và vợ chồng ông đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 09 (nay là thửa 1109, tờ bản đồ số 07), tọa lạc tại **phường P**.

- trả lại cho vợ chồng ông tiền đền bù đất là 20.160.000đồng. Quá trình Toà án giải quyết, vào ngày 10-7-2023 ông thay đổi yêu cầu khởi kiện là: đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng **T** - Đ vô hiệu; trả lại trị giá thửa đất cho vợ chồng ông là 400.000.000đồng và tiền lãi từ tháng 5/2022 đến ngày xét xử 16-8-2023 là 42.000.000đồng. Tại phiên tòa ngày 16-8-2023, vợ chồng ông vẫn giữ nguyên

việc thay đổi yêu cầu khởi kiện là tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng **T** - Đ vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc vợ chồng **T** -Đ trả cho vợ chồng ông 400.000.000đồng (trong đó có tiền đất ban đầu 175.000.000đồng; tiền bồi thường thiệt hại do bị đơn huỷ hợp đồng; tiền giá đất thị trường thời điểm xét xử). Và rút một phần yêu cầu khởi kiện là tiền lãi từ tháng 5/2022 của số tiền 400.000.000đồng. Vợ chồng ông không yêu cầu tổ chức thẩm định giá để xác định giá thị trường và cùng xác định giá thị trường của thửa đất đang tranh chấp vào thời điểm tháng 5/2022 đến ngày xét xử vẫn là 400.000.000đồng (của 222m²).

Về chi phí đo đạc, định giá: đề nghị giải quyết theo pháp luật.

*Bị đơn và là đại diện theo uỷ quyền của ông **Lê Thành Đ** là bà **Lê Thị Lệ T** trình bày:* Vợ chồng bà có chuyển nhượng 01 thửa đất có diện tích 222m² thửa đất số 194, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại **khu phố B, phường P** với giá 175.000.000đồng cho vợ chồng **C, Q** thông qua sự giới thiệu của bà **Phạm Thị L** vào tháng 11 năm 2018 (không nhớ ngày). Vợ chồng bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất là 175.000.000đồng và đã giao đất cho vợ chồng C- Q. Vào tháng 11 năm 2018 thửa đất trên vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ mà đang có tranh chấp chia thừa kế và đang được Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – **Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận** giải quyết. Đến nay vợ chồng bà vẫn chưa thực hiện thủ tục để được cấp GCNQSDĐ. Tháng 2-2022, bà gọi điện thoại cho bà **L** để chuộc lại đất. Bà **L** nói để báo lại cho vợ chồng bà **C** rồi báo lại cho bà. Ngày 20-5-2022, cả 2 bên thoả thuận số tiền chuộc lại đất là 400.000.00đồng và sẽ huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa 2 bên. Ngày 24-9-2022, bà điện thoại cho bà **L** có xin giao trước 350.000.000đồng nhưng bà **L** nói để đủ 400.000.000đồng rồi nhận luôn. Ngày 25-9-2022, bà qua nhà bà **L** để giao tiền số tiền 400.000.00đồng, gặp bà **L** ngoài đường nên bà **L** nói để bà **L** qua nhà bà nhận tiền. Tại nhà bà, bà **L** đã nhận đủ số tiền 400.000.000đồng và giao lại 01 bản chính hợp đồng chuyển nhượng cho bà. Do là người ít học, lại tin người nên khi giao tiền, bà không buộc bà **L** viết giấy nhận tiền của bà. Khi giao tiền cho bà **L** có một số người chứng kiến: con ruột **Lê Thị Kim D**, 1 người thợ xây là ông **Lê Tấn T1** và 01 người con tên **Lê Thị Thủy T2** (bị bệnh đao, đang hưởng trợ cấp của UBND phường). Để có số tiền 400.000.000đồng giao cho bà **L**, bà lấy từ các con gồm cháu **D**, cháu **Q1**, mượn của bạn bà và tiền bồi thường đất. Bạn bà và các con là cháu **D**, cháu **Q1** đều đưa tiền mặt cho bà. Bà đã được Tòa án yêu cầu cung cấp chứng cứ về việc đã giao số tiền 400.000.000đồng cho bà **L** trong quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên toà nhưng bà không có chứng cứ để nộp cho Tòa án. Quá trình Tòa án giải quyết, vợ chồng C - Q thay đổi yêu cầu khởi kiện từ công nhận hợp đồng sang tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi thì bà đều đồng ý. Bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng C-Q vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: bà thừa nhận số tiền 400.000.000đồng mà C-Q yêu cầu trả lại trong đó có tiền chuyển nhượng đất ban đầu là 175.000.000đồng, tiền bồi thường thiệt hại của bà cho nguyên đơn khi huỷ hợp đồng, tiền giá đất

theo thị trường hiện nay. Bà đồng ý trả số tiền 400.000.000đồng cho C-Q và bà đã trả đủ số tiền này vào ngày 25-9-2022.

Người làm chứng bà Phạm Thị L trình bày: Bà là chị ruột của ông Phạm Đức Q, biết bà T cần chuyển nhượng đất nên bà có giới thiệu vợ chồng em trai là C - Q tới để xem đất, thoả thuận giá cả với vợ chồng T-Đ. Sau đó năm 2018, giữa vợ chồng C-Q đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng T-Đ giá 175.000.000đồng. Bà có ký vào phần người làm chứng và lâu lâu vẫn ra thăm đất dùm cho . Lời khai của ông Q tại phiên toà là sự thật, đúng diễn biến toàn bộ sự việc xảy ra. Lời khai của bà T tại phiên toà chỉ đúng đến ngày 20-5-2022 là bà T có gọi điện cho bà xin chuộc lại đất này. Bà cũng có nói rõ với bà T là: đất này là của vợ chồng C-Q mua, bà sẽ báo lại cho C-Q biết ý kiến muốn chuộc lại đất của bà T. Sau đó vợ chồng C-Q đồng ý cho bà T chuộc lại đất, giá chuộc đất từ 450.000.000đồng thoả thuận xuống còn 400.000.000đồng. Ngày 25-9-2022 bà có tới đất của C-Q để chặt chuối nhưng không hề có việc vào nhà bà T nhận tiền 400.000.000đồng như bà T đã trình bày. Bà khẳng định và cam đoan về lời khai của bà là bà không nhận số tiền 400.000.000đồng từ vợ chồng T-Đ.

Người làm chứng bà Lê Thị Kim Q1 trình bày: Vào tháng 11 năm 2018, ba mẹ bà có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, giá chuyển nhượng là 175.000.000đồng, khi chuyển nhượng đất có bà chứng kiến và ký vào hợp đồng. Bà đang đi làm công nhân tại Đông Nai, có nghe mẹ bà nói chuyện qua điện thoại là gia đình đông con, nên chuộc lại miếng đất này để có đất cho các con ở. Việc mẹ bà giao tiền cho bà L thì bà không chứng kiến và chỉ nghe mẹ kể lại là đã giao tiền 400.000.000đồng và đã nhận lại đất.*Người làm chứng bà Lê Thị Kim D trình bày:* Lời trình bày của mẹ bà tại phiên toà là đúng sự việc xảy ra. Ba mẹ bà có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn giá 175.000.000đồng. Đã giao đất và nhận đủ tiền, khi ba mẹ bà nhận tiền 175.000.000đồng có sự chứng kiến của bà. Sau đó gia đình có họp bàn lại, muốn chuộc lại đất để các con có chỗ ở vì gia đình đông con. Bà có đưa cho mẹ bà số tiền 50.000.000đồng để góp vào chuộc lại đất. Khi mẹ bà giao tiền 400.000.000đồng vào ngày 25-9-2022, bà có mặt, chứng kiến việc bà L nhận tiền. Nhưng gia đình bà thật thà nên không yêu cầu bà L viết giấy đã nhận đủ tiền 400.000.000đồng, nhà cũng không có camera và cũng không sử dụng điện thoại để quay phim, chụp hình lại làm bằng chứng gửi cho Toà án.

Người làm chứng ông Lê Tấn T1 trình bày: Ông là thợ hồ được bà T thuê để xây sân trước nhà bà T. Vào ngày lên nhà bà T lấy tiền công thợ xây (không nhớ ngày tháng năm và khoảng 7-8 giờ sáng), ông ngồi trong nhà thấy bà T mở cốp xe lấy tiền đựng trong bịch ny lông màu đen đưa cho một người phụ nữ (không biết họ tên, lai lịch) ở ngoài sân. Ông không biết trong bịch ny lông có bao nhiêu tiền, không biết lý do bà T đưa tiền cho người phụ nữ đó và cũng không thấy người phụ nữ đó đếm tiền hay giữa bà T và người phụ nữ đó có nói gì với nhau không. Rồi bà T nhờ ông nhờ các trụ bê tông cắm trên đất. Lúc bà T

giao tiên, ngoài ông, bà **T** và người phụ nữ đó không còn ai khác thấy và chứng kiến.

*Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể như sau:*Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận về tuyên bố hợp đồng vô hiệu; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền lãi; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lời trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị C** và ông **Phạm Đức Q** khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn hiện đang cư trú tại **phường P, thành phố P - T** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - **Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận** theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về luật nội dung áp dụng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tháng 11-2018 vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.[1.3] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện: Sau phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 27-6-2023, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tính tiền lãi từ tháng 5/2022 đến nay xét xử. Bị đơn đồng ý với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tiền lãi từ tháng 5/2022 đến ngày xét xử của số tiền 400.000.000đồng. Bị đơn đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này. Đây là sự tự nguyện của đương sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải số tiền lãi là 42.000.000đồng từ tháng 5/2022 đến ngày xét xử.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 30 (trước đây là thửa đất số 194, tờ bản đồ số 09), tờ bản đồ 07, tọa lạc tại **phường P, thành phố P - T**:Thửa đất số 194, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại **phường P** có diện tích 1000m² được Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm chia thừa kế theo pháp luật và chia tài sản

chung qua Bản án số 09/2013/DS-ST ngày 11-9-2013 đã có hiệu lực pháp luật. Theo Bản án trên, ông **Lê Thành Đ** được quyền sử dụng 1000m² đất (trên đất có 01 căn nhà cấp 4B do vợ chồng ông **Đ** xây dựng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H256151 ngày 27-6-1996 đứng tên ông **Lê C3**. Ông **Đ** phải hoàn lại kỹ phân chia tài sản chung và chia thừa kế cho các người thừa kế khác và chịu án phí Dân sự sơ thẩm và các chi phí khác. Công văn số 38/GXN-THADS ngày 05-9-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – **T** đã xác nhận ông **Lê Thành Đ** đã thực hiện xong các nghĩa vụ thi hành án. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định thừa đất số 30 (trước đây là thửa 194), tờ bản đồ số 07 thuộc quyền sử dụng của ông **Lê Thành Đ**. Tuy nhiên, bà **T** ông **Đ** vẫn chưa thực hiện các thủ tục để được cấp GCNQSDĐ cho thửa đất trên.

[2.2] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 11 năm 2018 giữa vợ chồng ông **Phạm Đức Q**, bà **Nguyễn Thị C** và vợ chồng ông **Lê Thành Đ**, bà **Lê Thị Lệ T**: Tháng 11 năm 2018 (không rõ ngày), vợ chồng bà **C** ông **Q** và vợ chồng bà **T** ông **Đ** cùng ký kết 01 Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 09 (tách từ thửa số 30, nay là thửa 1109, tờ bản đồ 07), tọa lạc tại **phường P** có diện tích 222m² (ngang 6m, dài 37m) với giá 175.000.000đồng. Hợp đồng trên có chữ ký, họ tên xác nhận và điểm chỉ của bên mua, bên bán, các con chung của vợ chồng T-Đ và người làm chứng nhưng không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bị đơn đã nhận đủ tiền 175.000.000đồng và đã giao đất cho nguyên đơn. Và cả hai bên đều biết việc thửa đất trên chưa được cấp GCNQSDĐ cho ông **Lê Thành Đ**; thửa đất nhận chuyển nhượng có diện tích 222m², không đủ diện tích tối thiểu để Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng C-Q và hợp đồng chuyển nhượng đất chưa được công chứng, chứng thực nhưng vẫn giao dịch, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Quá trình hoà giải và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Đây là quyền tự định đoạt và là sự thoả thuận tự nguyện của các đương sự nên hội đồng xét xử chấp nhận, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 11 năm 2018 đối với thửa đất số 1109, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại **phường P** giữa vợ chồng C- Q và vợ chồng T-Đ vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu quy định tại Điều 129, 131 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.2] Hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận và cùng thoả thuận: Số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn để nhận lại đất, giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là 400.000.000đồng, trong đó gồm có: tiền nhận chuyển nhượng đất nguyên đơn đã giao là 175.000.000đồng, tiền giá đất theo thị trường hiện nay và tiền thiệt hại bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn do không tiếp

tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Đây là quyền quyết định, tự định đoạt và là sự tự thoả thuận của các đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy, Vợ chồng C-Q đã nhận đất nên phải trả lại thửa đất số 1109, tờ bản đồ 07, toạ lạc tại phường P cho vợ chồng T-Đ. Và vợ chồng T-Đ phải hoàn lại cho vợ chồng C-Q số tiền 400.000.000đồng.

[2.3] Bị đơn vợ chồng T-Đ trình bày đã giao đủ số tiền 400.000.000đồng cho bà Phạm Thị L vào ngày 25-9-2022. Nguyên đơn và bà Phạm Thị L đều không thừa nhận đã nhận số tiền trên. Lời khai của các người làm chứng phía bị đơn cung cấp như bà Lê Thị Kim D là con ruột của bị đơn khai bà D có mặt khi mẹ - bà T giao tiền cho bà L nhưng lời khai của ông Lê Tấn T1 (BL52) lại có sự mâu thuẫn với lời khai của bị đơn và bà Lê Thị Kim D là: ông T1 ở trong nhà bà T, không biết nội dung gì nhưng lại biết bà T mở cốp xe lấy tiền (đồ vật được đựng trong một bịch ny lông màu đen thì không thể biết trong bịch ny lông đen đó đựng những gì nếu không được mở ra từ trước); không thấy người phụ nữ đó đếm tiền hay giữa bà T và người phụ nữ đó có nói gì với nhau; Lúc bà T giao tiền, ngoài ông, bà T và người phụ nữ đó không còn ai khác thấy và chứng kiến. Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự “đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải có nghĩa vụ chứng minh”. Bà Lê Thị Lệ T và ông Lê Thành Đ không cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao đủ số tiền 400.000.000đồng cho bà Phạm Thị L để huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Vì vậy không có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định bà L đã nhận số tiền 400.000.000đồng từ bị đơn.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với những nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp số tiền đo đạc, định giá là: 5.288.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, vợ chồng T-Đ phải hoàn lại cho vợ chồng C-Q số tiền là 5.288.000đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật. [6] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 5, 91, 92; Điều 271, 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Điều 129, 131 của Bộ Luật dân sự 2015;

Điều 26 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự về tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tháng 11 năm 2018 giữa ông Phạm Đức Q, bà Nguyễn Thị C và ông Lê Thành Đ, bà Lê Thị Lệ T vô hiệu.

3. Buộc ông Phạm Đức Q, bà Nguyễn Thị C phải trả lại thửa đất số 1109, tờ bản đồ 07, có diện tích 195,6m², loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại phường P, thành phố P - T cho ông Lê Thành Đ, bà Lê Thị Lệ T.

Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa số 31; Tây giáp thửa 1108; Nam giáp kênh; Bắc giáp đường đi. (Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính số 1360/VPĐKĐĐ-CN PRTC ngày 12-4-2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh P - T).

4. Buộc ông Lê Thành Đ, bà Lê Thị Lệ T phải hoàn trả cho ông Phạm Đức Q, bà Nguyễn Thị C số tiền 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng).

5. Đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền lãi 42.000.000đồng từ tháng 5/2022.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Thành Đ, bà Lê Thị Lệ T phải hoàn lại cho ông Phạm Đức Q, bà Nguyễn Thị C chi phí đo đạc, định giá là số tiền 5.288.000đồng (năm triệu, hai trăm tám mươi tám ngàn đồng).

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về án phí: Ông Lê Thành Đ, bà Lê Thị Lệ T phải chịu 20.300.000đồng (hai mươi triệu, ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. H lại cho ông Phạm Đức Q, bà Nguyễn Thị C số tiền 804.000đồng (tám trăm lẻ bốn ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004944, 0004943 ngày 02-02-2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm.

9. 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, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định 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.

Án xử công khai có mặt nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà C và bị đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Đ có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND TP. PR-TC;
- Chi cục THADS TP. PR-TC;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, Ấn văn;

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

Nguyễn Thị Thùy Vân