

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 67/2024/DS-PT
Ngày: 02-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Nguyễn Lê Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thu Vân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:**
Bà Lương Thị Mai Chăm – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 và ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1.1. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1945

1.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1978

1.3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

1.4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn E, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

1.5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn B, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

1.6. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn T, xã Q, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Hồng D, sinh năm 1999; Địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.; Địa chỉ liên hệ: Lô A, KDC Hùng Vương B, đường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Hoàng P, thuộc Công ty L1; Địa chỉ: E, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Lô A, KDC Hùng Vương B, đường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 1972 và bà Trần Thị Hữu P1, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1980

Địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1977 (Theo thông báo số 43/2024/TB-TA ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc xác lập tư cách tham gia tố tụng trong vụ án dân sự).

Người giám hộ cho ông T5: Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1945.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Do có kháng cáo của: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Tại phiên toà, bà Huỳnh Thị Hồng D, ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 có mặt ngày 25/4/2024 và ngày 02/5/2024; Luật sư Trần Hoàng P có mặt ngày 25/4/2024, vắng mặt khi tuyên án ngày 02/5/2024. Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Các đồng nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng như Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đều trình bày như sau:

Các đồng nguyên đơn đều yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T5 với vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 theo “Giấy bán ruộng” lập ngày 27/12/2014 là giao dịch dân sự vô hiệu; đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 phải trả lại cho gia đình bà Trần Thị Đ quyền sử dụng diện tích 3.222m² đất lúa thuộc một phần diện tích thửa số 28, tờ bản đồ số 6 mà vợ chồng ông S đã nhận chuyển nhượng và đồng thời

giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B.471197, cấp ngày 25/01/1994 mang tên “*Hộ Nguyễn S1*” cho hộ gia đình bà Đ, bà Đ đồng ý thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền 90.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T5 đã nhận của vợ chồng ông S, bà P1. Các đồng nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phân tố của vợ chồng ông S, bà P1 vì việc sang nhượng, cầm cố đất đai giữa vợ chồng ông S, bà P1 với ông Nguyễn Văn T5 thì các đồng nguyên đơn không biết, cũng không tham gia.

Bởi vì năm 1994, hộ gia đình ông Nguyễn S1 bao gồm: Ông S1 là chủ hộ, các thành viên có bà Trần Thị Đ là vợ ông S1; các con gồm có bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T1 được nhà nước cấp khoảng 17.590m² đất lúa và đất màu tại các thửa đất số 89, 28, 158, cùng tờ bản đồ số 6 xã N và thửa số 142, tờ bản đồ số 11; thửa số 42, tờ bản đồ số 13 xã N; giấy chứng nhận số B.471197, cấp ngày 25/01/1994 mang tên “*Hộ Nguyễn S1*”. Năm 1997 ông S1 chết, không để lại di chúc và ông T5 đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng năm 2014, ông T5 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay vốn tại Quỹ tín dụng xã N số tiền 20.000.000 đồng. Đến khoảng đầu năm 2016, gia đình cần đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết cùng trong năm 2014, ông T5 đã cầm thế diện tích đất khoảng 3.000m² đất lúa thuộc một phần của thửa số 28, tờ bản đồ số 6 cho vợ chồng ông S, bà P1 để lấy số tiền 40.000.000 đồng và sau đó lại tiếp tục sang nhượng với số tiền 30.000.000 đồng; ông S, bà P1 đã tự ý đến Quỹ tín dụng trả số tiền 20.000.000 đồng ông T5 vay, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhà cất giữ và canh tác đất lúa cho đến nay. Khoảng tháng 02/2019, ông T5 bị tâm thần phải đưa vào B điều trị, vợ con ông T5 bỏ đi khỏi địa phương. Bà Trần Thị Đ đã làm thủ tục tuyên bố ông T5 bị mất năng lực hành vi dân sự và là người giám hộ đương nhiên cho ông T5. Khi đòi lại quyền sử dụng đất không được nên gia đình các đồng nguyên đơn mới khởi kiện.

Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho các đồng nguyên đơn tại phiên Tòa; Luật sư trình bày các luận cứ như sau: Quyền sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 6 là tài sản chung của hộ gia đình, việc ông Nguyễn Văn T5 tự ý lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S2 khi chưa có ý kiến của các thành viên khác trong hộ là vi phạm điều cấm của pháp luật. Điều 107 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ gia đình thì mới làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả gia đình nhưng ông T5 chuyển nhượng đất đai thì không vì lợi ích chung của hộ gia đình; phần quyền sử dụng đất chung của ông T5 trong hộ gia đình đã không còn vì năm 2002 và năm 2007 ông T5 đã tự ý chuyển nhượng hơn 6.000m² đất của gia đình cho ông Phạm Công T6 và ông Đoàn Ó. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chỉ mới lập giấy viết tay nên chưa tuân thủ hình thức và vi phạm nội dung. Thực chất việc giao dịch giữa hai bên chỉ là hình thức cầm cố quyền sử dụng đất chứ không phải chuyển nhượng, giấy bán ruộng là không có thực, vợ chồng ông S2 đã nắm giữ

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ lâu nhưng vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định cho thấy thực chất hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng đất đai với nhau. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch dân sự giữa hai bên là vô hiệu, buộc vợ chồng ông S2, bà P1 phải trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Đ là phù hợp.

Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn – ông Nguyễn Tấn S và bà Trần Thị Hữu P1 trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn. Bởi vì diện tích đất lúa 3.222m² đang do vợ chồng ông S, bà P1 canh tác được vợ chồng ông S nhận chuyển nhượng từ ông T5 con bà Đ vào ngày 27 tháng 12 năm 2014, có viết giấy sang nhượng nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, vợ chồng ông S bà P1 phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất đai được lập giữa ông T5 với vợ chồng ông S theo giấy bán ruộng ngày 27/12/2014 là giao dịch dân sự vô hiệu. Vợ chồng ông S, bà P1 đồng ý trả lại diện tích đất cho gia đình bà Đ và yêu cầu gia đình bà Đ thay ông T5 trả lại tiền chuyển nhượng đất mà ông T5 đã nhận là 90.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại phát sinh cho vợ chồng ông S, bà P1 theo giá trị quyền sử dụng đất hiện nay. Sau đó đến ngày 12/8/2021 vợ chồng ông S có đơn xin rút lại yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, tại phiên Tòa, vợ chồng ông S, bà P1 trình bày đề giải quyết triệt để quyền lợi của vợ chồng ông S, bà P1 trong vụ án thì hiện nay, bị đơn xin rút đơn rút yêu cầu phản tố, vẫn giữ yêu cầu phản tố nhưng có sự thay đổi nội dung phản tố so với ban đầu. Vợ chồng ông S, bà P1 yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất đai giữa ông T5 đã lập với vợ chồng ông S, bà P1 theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; buộc gia đình bà Đ phải giao quyền sử dụng đất lúa và làm thủ tục chuyển quyền sang tên thửa đất cho vợ chồng ông S, bà P1; khi làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa xong thì vợ chồng ông S, bà P1 đồng ý giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ cho gia đình bà Đ. Bởi vì trên thực tế vợ chồng ông S, bà P1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng và sử dụng đất lúa ổn định từ năm 2014 đến nay không xảy ra tranh chấp.

Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị T4 vắng mặt. Quá trình xác minh thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án thể hiện bà T4 không có hộ khẩu thường trú nhưng trước đây sinh sống tại Thôn C, xã N, huyện T. Hiện tại đã bỏ đi khỏi địa phương; mặc dù đã được thông báo về việc Tòa án thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của các đồng nguyên đơn và Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bà T4 vẫn không đến Tòa án để trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ và tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147; khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166; các Điều 203, 227, 228 và khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Khoản 2 Điều 122; các Điều 137, 689, 692, 697 Bộ luật Dân sự 2005;

- Khoản 2 điều 357 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điểm a khoản 4, khoản 7 Điều 95; điểm a, khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

- Điểm đ, khoản 1 Điều 12; các điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xir:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T5 với vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 theo “Giấy bán ruộng” lập ngày 27/12/2014 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 phải có nghĩa vụ trả lại cho các đồng nguyên đơn quyền sử dụng diện tích 3.222m² đất lúa; thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 6 xã N; giấy chứng nhận số B.471197, cấp ngày 25/01/1994 mang tên “*Hộ Nguyễn S1*” (nay là thửa đất số 184, tờ bản đồ số 91, mảnh chính lý thửa đất do Văn phòng Đ1 đo vẽ ngày 09/9/2020 kèm theo bản án).

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 phải có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B.471197, cấp ngày 25/01/1994 mang tên “*Hộ Nguyễn S1*” mà vợ chồng ông S, bà P1 đang giữ cho các đồng nguyên đơn.

4. Buộc bà Trần Thị Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại phát sinh cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 số tiền 174.000.000 đồng (90.000.000 đồng tiền chuyển nhượng hai bên đã giao nhận + 84.000.000 đồng tiền thiệt hại phát sinh).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Không chấp nhận yêu cầu phân tố của vợ chồng ông Nguyễn Tấn S và bà Trần Thị Hữu P1; về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất đai giữa ông Nguyễn Văn T5 đã lập với vợ chồng ông S, bà P1 và buộc gia đình bà Trần Thị Đ phải giao quyền sử dụng đất lúa và làm thủ tục chuyển quyền sang tên thửa đất cho vợ chồng ông S, bà P1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2023, bà Huỳnh Thị Hồng D - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn trình bày: Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bà Trần Thị Đ phải thay mặt ông Nguyễn Văn T5 hoàn trả cho bị đơn số tiền 90.000.000 đồng và nhận định mức độ lỗi của ông Nguyễn Văn T5 gây ra thiệt hại là 70% dựa trên phân chênh lệch giá theo biên bản định giá ngày 08/01/2021 là không có căn cứ. Bởi lẽ, quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn cũng không có yêu cầu giải quyết về việc bồi thường thiệt hại. Bản án không xem xét, đánh giá một cách toàn diện đối với sự thật khách quan của vụ việc khi quyết định buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn vì thực tế vợ chồng ông S, bà P1 đã quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp từ năm 2014 đến nay, đã hơn 09 năm vợ chồng ông S được hưởng toàn bộ lợi tức từ việc khai thác tài sản, không có thiệt hại phát sinh. Nên đề nghị Tòa án cấp phúc sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Tòa sơ thẩm giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện và việc xác định lỗi cũng không phù hợp.

- Bị đơn trình bày: Việc mua bán đất ruộng giữa vợ chồng bị đơn với ông T5 là thực tế, ông T5 là người đại diện gia đình đứng tên trong sổ đỏ có quyền bán thửa đất này, đã giao đủ tiền và bị đơn sử dụng đất ổn định từ năm 2014 đến nay, gia đình nguyên đơn biết nhưng không có ý kiến gì, nếu ông T5 không bị tâm thần thì phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng này, bây giờ Tòa tuyên hợp đồng mua bán này vô hiệu thì phải tính toán hậu quả pháp lý theo giá trị thị trường hiện tại trên cơ sở xác định lỗi của các bên. Chúng tôi đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4 nhưng bà T4 đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ 02 lần nên căn cứ theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T4.

Mặc dù ông Nguyễn Văn T5 là người đã bị tuyên bố là người mất năng lực hành vi dân sự và có người giám hộ là bà Trần Thị Đ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án là có thiếu sót, cần xác định ông Nguyễn Văn T5 với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, bà Trần Thị Đ là người giám hộ cho ông T5.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T5 và bị đơn ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 là giao dịch dân sự vô hiệu, buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định.

[3] Nguồn gốc đất chuyển nhượng: Ngày 25/01/1994, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 471197 đối với diện tích đất 18.590m² mang tên hộ ông Nguyễn Sác . Hộ ông Nguyễn S3 thời điểm đó có ông Nguyễn S3 (đã chết) cùng vợ là bà Trần Thị Đ và các người con là bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1. Đến năm 1997, ông Nguyễn S1 chết mà không để lại di chúc.

[4] Về hiệu lực của giao dịch dân sự: Theo “Giấy bán ruộng” lập ngày 27/12/2014 thì việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa giữa ông Nguyễn Văn T5 với vợ chồng ông S, bà P1 có lập thành văn bản (đánh máy) nhưng không được công chứng, chứng thực và chưa thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền nên chưa tuân thủ hình thức và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 689, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm a, khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Hơn nữa, ông T5 chỉ là người đại diện đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 471197 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 25/02/1994 do Phòng địa chính huyện T thực hiện cập nhật ngày 22/4/2002 nhưng khi thực hiện chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn lại không thông báo, bàn bạc và có sự đồng ý với các thành viên trong gia đình vì căn cứ theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Dân sự 2005 thì đây là tài sản chung của hộ gia đình khi muốn chuyển nhượng phải có sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ. Điều này đã dẫn đến việc giao dịch dân sự xác lập giữa ông T5 và bị đơn ông S, bà P1 là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất đai được lập giữa ông T5 với vợ chồng ông S, bà P1 theo “*Giấy bán ruộng*” là giao dịch dân sự vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn là đúng quy định.

[5] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì cần buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên vợ chồng bị đơn phải trả lại cho hộ gia đình nguyên đơn diện tích 3.222,2m² đất lúa, thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 6 xã N theo Giấy chứng nhận số B 471197 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 25/01/1994 mang tên “*Hộ Nguyễn S3*” (Nay là thửa đất số 184, tờ bản đồ số 91 theo Mạnh chinh lý thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tánh Linh đo vẽ ngày 18/9/2020) và phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận số B 471197, nêu trên mà phía bị đơn đang giữ cho gia đình bà Đ là phù hợp.

[6] Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Tại “*Giấy bán ruộng*” lập ngày 27/12/2014 giữa ông Nguyễn Văn T5 với vợ chồng bị đơn có nội dung ông T5 cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có việc sai trái xảy ra. Tại thời điểm đó, ông T5 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, biết quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình nhưng ông T5 vẫn tự mình xác lập giao dịch chuyển nhượng, không có sự đồng ý của các thành viên khác. Phía vợ chồng bị đơn chỉ biết ông T5 là người đứng đại diện gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang trực tiếp canh tác, sản xuất trên thửa đất nên đã đồng ý nhận chuyển nhượng, giao đủ số tiền chuyển nhượng là 90.000.000 đồng cho ông T5. Như vậy, giao dịch dân sự này đều do lỗi của cả hai bên và mức độ lỗi của bên chuyển nhượng ông T5 là phần lớn. Theo đó, bên ông T5 phải chịu 70% và vợ chồng ông S, bà P1 phải chịu 30% thiệt hại phát sinh từ giao dịch này là phù hợp.

Tại “*Giấy bán ruộng*” thể hiện các bên thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 3.000m² nên căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 08/01/2021 thì giá trị của diện tích đất tranh chấp là 210.000.000 đồng (70.000.000 đồng/1.000m²) nên chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất so với thời điểm thỏa thuận trước đây là 120.000.000 đồng. Như phân tích trên thì ông T5 phải chịu 70% tương ứng với mức độ lỗi là 84.000.000 đồng (120.000.000 đồng x 70%) và vợ chồng ông S, bà P1 phải chịu 30% thiệt hại phát sinh tương ứng với mức độ lỗi là 36.000.000 đồng (120.000.000 đồng x 30%).

Ông Nguyễn Văn T5 là người trực tiếp mua bán và nhận tiền từ vợ chồng ông S, bà P1 nên phải có trách nhiệm trả lại tiền và bồi thường trên cơ sở xác định lỗi. Tuy nhiên, căn cứ theo Quyết định số 02/2019/QĐST-DS ngày 28/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh thì ông Nguyễn Văn T5 đã bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự và bà Đ là người giám hộ hợp pháp của ông Nguyễn Văn T5 phải thay ông T5 trả lại tiền và bồi thường cho bị đơn. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh tuyên buộc bà Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại phát sinh cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 là không chính

xác, cần điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp: Buộc ông Nguyễn Văn T5 (bà Trần Thị Đ là người giám hộ) hoàn trả và bồi thường thiệt hại phát sinh cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 tổng số tiền là 174.000.000 đồng (90.000.000 đồng tiền chuyển nhượng hai bên đã giao nhận + 84.000.000 đồng tiền thiệt hại phát sinh).

[7] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện vì các bên đương sự không yêu cầu: nhận thấy trong các giai đoạn tố tụng tại sơ thẩm, bị đơn có phần tố yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất giữa ông T5 với bị đơn, xét thấy yêu cầu trên là cao hơn so với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Hơn nữa, tại đơn khởi kiện của nguyên đơn cũng thể hiện việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, thể hiện việc nguyên đơn đồng ý trả lại cho vợ chồng ông S số tiền 90.000.000 đồng mà ông T5 đã nhận, đồng thời yêu cầu bị đơn trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như xác định mức độ lỗi của các bên không vượt quá phạm vi yêu cầu của các bên. Điều này để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự được giải quyết và xử lý triệt để vụ án.

[8] Từ các phân tích trên thấy rằng Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đã xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự xuất trình để từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

[9] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận, như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là bà Trần Thị Đ, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, do bà Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đ theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh nhưng cần điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp.

Áp dụng:

- Điều 146, 147; khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166; các Điều 203, 227, 228 và khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 122, khoản 2 điều 357 các Điều 137, 689, 692, 697 Bộ luật Dân sự 2005; Các Điều 46, 47, 57, 58 Bộ luật Dân sự 2015; Điều a khoản 4, khoản 7 Điều 95; điểm a, khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 của 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.

1. *Tuyên xir:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T5 với vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 theo “Giấy bán ruộng” lập ngày 27/12/2014 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 phải có nghĩa vụ trả lại cho các đồng thừa kế “hộ Nguyễn S1” quyền sử dụng diện tích 3.222m² đất lúa; thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 6 xã N; giấy chứng nhận số B.471197, cấp ngày 25/01/1994 mang tên “Hộ Nguyễn S3” (nay là thửa đất số 184, tờ bản đồ số 91, mảnh chỉnh lý thửa đất do Văn phòng Đ1 đo vẽ ngày 09/9/2020 kèm theo bản án).

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 phải có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B.471197, cấp ngày 25/01/1994 mang tên “Hộ Nguyễn S3” mà vợ chồng ông S, bà P1 đang giữ cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn S1.

- Buộc ông Nguyễn Văn T5 (bà Trần Thị Đ là người giám hộ) phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại phát sinh cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn S, bà Trần Thị Hữu P1 số tiền 174.000.000 đồng (90.000.000 đồng tiền chuyển nhượng hai bên đã giao nhận + 84.000.000 đồng tiền thiệt hại phát sinh) trên phần tài sản của ông T5.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong,

bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Tấn S và bà Trần Thị Hữu P1; về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất đai giữa ông Nguyễn Văn T5 đã lập với vợ chồng ông S, bà P1 và buộc gia đình bà Trần Thị Đ phải giao quyền sử dụng đất lúa và làm thủ tục chuyển quyền sang tên thửa đất cho vợ chồng ông S, bà P1.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn nộp tiền án phí sơ thẩm cho bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn T5 do là người cao tuổi và người khuyết tật, có đơn xin miễn án phí.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn S và bà Trần Thị Hữu P1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0004344 ngày 23 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tánh Linh. Vợ chồng ông S, bà P1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị Đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0016311, 0016312, 0016313, 0016314, 0016315 cùng ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh; Bà L, bà T3, bà T2, bà T, bà T1 đã nộp đủ.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn S và bà Trần Thị Hữu P1 phải có nghĩa vụ nộp 4.963.000 đồng chi phí tố tụng (chi phí: định giá, đo đạc, thẩm định), số tiền này bà Đ đã nộp nên vợ chồng ông S, bà P1 phải hoàn lại cho bà Trần Thị Đ số tiền 4.963.000 đồng chi phí tố tụng.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (02/5/2024).

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện Tánh Linh;
- VKSND huyện Tánh Linh;
- Chi cục THADS huyện Tánh Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

(đã ký và đóng dấu)

Lê Minh Tuấn