

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN XM  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 37/2020/DS-ST

Ngày: 19/8/2020

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XM**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Thảo.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trịnh Thị Mai Hương.

2. Bà Nguyễn Thị Hằng Nga.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Kim Thùy – Thư ký tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện XM tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Đình Rư – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện XM xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2019/TLST- DS ngày 14 tháng 05 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2020/QĐXXST – DS ngày 27 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1955 và bà Hoàng Thị D, sinh năm: 1958 (ông C, bà D có mặt).

Địa chỉ: Ấp PB, xã HH, huyện XM, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

*Bị đơn:*

Ông Lê Hồng N, sinh năm: 1962 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1966 (ông Nghĩa, bà Đ có mặt).

Địa chỉ: Ấp PT, xã HH, huyện XM, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;*

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1962 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp PH, xã HH, huyện XM, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*Người làm chứng:*

Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp PT, xã HH, huyện XM, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm: 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã HH, huyện XM, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 06/5/2019, bản khai, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị D, do ông C đại diện trình bày:*

Vào ngày 4/4/2011 vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Hoàng Thị D có mua của ông Lê Hồng N 01 lô đất có diện tích là 2ha sau chốt Suối Giếng, thuộc khu vực trường bắn Quốc Gia, xã HH, huyện XM, khi mua hai bên có làm giấy tay theo “giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011, giấy này do ông Nghĩa viết và ký. Trong “giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011 có đoạn ghi “tôi sang sang lại cho vợ chồng anh Thạch”, thì vợ chồng anh Thạch chính là ông C, bà D tên thường gọi của ông C là Thạch, trong giấy sang nhượng ghi là “giá thỏa thuận hai bên” là do ông C, bà D và ông N tin tưởng nhau nên chỉ thỏa thuận bằng miệng với giá 45.000.000đ/01 mẫu, 02 mẫu với giá là 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng). Sở dĩ giữa ông C, bà D và ông N thống nhất giá 02 ha đất với giá 90.000.000đ là vì xung quanh người ta cũng bán đất như vậy với giá thấp nhất là 50.000.000đ/01 ha, khi thuê đất 1ha là giá 15.000.000đ. Cũng ngày 4/4/2011 vợ chồng ông C, bà D đã giao tiền cho ông Nghĩa số tiền 90.000.000đ.

Sau đó thì ông N nói để ông N dọn rẫy cho, nên vợ chồng ông C, bà D giao thêm cho ông N 3.000.000đ (ba triệu đồng) là tiền để dọn 2ha rẫy, đến mùa mưa ông C, bà D chỉ vào tĩa mì, khi đưa số tiền này ông C, bà D không làm giấy tờ gì. Lý do trong “giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011 không ghi số tiền là do đất này không thuộc đối tượng chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N đưa giá là 90.000.000đ và vợ chồng ông C, bà D cũng đồng ý. Vợ chồng ông C, bà D đưa trực tiếp cho ông N số tiền 90.000.000đ vào ngày 4/4/2011, khi giao tiền có con gái của ông C, bà D là bà D chứng kiến, hai bên không viết giấy giao nhận tiền.

Sau khi mua thì ông N có chỉ đất trên thực địa cho vợ chồng ông C, bà D, nhưng sau đó ông C, bà D chỉ sử dụng được khoảng 4 sào, trong đó 02 sào là vợ chồng ông N dọn đất, 02 sào là do vợ chồng ông C, bà D tự dọn. Việc ông C, bà D đưa số tiền 3.000.000đ để trả tiền công dọn 02 ha đất, nhưng ông N, bà D chỉ dọn được 02 sào thì mùa mưa đến nên vợ chồng ông C, bà D tranh thủ trồng mì chứ không yêu cầu ông N, bà D phải dọn thêm đất nữa. Đến tháng 3/2012 khi ông C, bà D đang sử dụng thì ông Nguyễn Văn Hồng nói đất trên là của ông H nên ông H không cho ông C, bà D sử dụng. Ông C, bà D có yêu cầu ông N can thiệp để giải quyết tranh chấp giữa ông C, bà D với ông H nhưng không giải quyết được. Lý do từ năm 2012 đến nay ông C, bà D mới làm đơn khởi kiện tại Tòa án là do ông C, bà D có yêu cầu hòa giải nhiều lần ở địa phương. Đồng thời ông C, bà D cũng nhiều lần yêu cầu ông N trả tiền cho ông C, bà D nhưng ông N cứ hẹn nên vợ chồng ông C, bà D chờ đợi phía ông N thực hiện việc hứa hẹn của mình nhưng ông N vẫn không thực hiện, nên sự việc kéo dài cho đến nay.

“Giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011 thì chỉ có ông N trực tiếp tham gia giao dịch và ký tên, không có bà D. Sau đó thì bà D có biết, theo vợ chồng ông

C, bà D bà Đ biết là do bà Diễm và ông N cùng đi dọn rẫy cho vợ chồng ông C, bà D. Theo ông C, bà D thì bà Đ biết số tiền 3.000.000đ vì số tiền này vợ chồng ông C, bà D đưa cho ông Nghĩa đi dọn rẫy. Đối với số tiền 90.000.000đ theo ông C, bà D thì bà Diễm cũng biết vì chính ông C, bà D là người nói cho bà Đ biết việc vợ chồng ông C, bà D nhận sang nhượng rẫy từ ông Nghĩa và vợ chồng ông C, bà D giao cho ông N 90.000.000đ, việc này không có ai làm chứng.

Thời điểm ông C, bà D mua đất của ông N thì giá mì mà người dân trồng bán từ 5.000đ-6.000đ/ kg nên không thể có chuyện ông N bán cho ông C, bà D giá 2 mẫu đất mà chỉ có 20.000.000đ. Ngoài ra ông C, bà D yêu cầu ông N và bà Đ phải bồi thường thiệt hại bằng hình thức tính lãi suất cho vợ chồng ông C, bà D vì khi ông C, bà D mua đất của ông N số tiền này vợ chồng ông C, bà D đi vay với lãi suất rất cao.

Nay ông C, bà D yêu cầu Tòa án buộc ông N và bà Đ trả lại cho vợ chồng ông C, bà D số tiền là 90.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho ông C, bà D bằng hình thức tính lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 01/5/2012 (ngày 01/5/2012 là do vợ chồng ông C, bà D tự ấn định) cho đến ngày Tòa án xét xử. Riêng số tiền 3.000.000đ mà vợ chồng ông C, bà D đã đưa cho ông N để dọn rẫy thì ông C, bà D không yêu cầu ông N và bà Đ trả lại. Đối với phần diện tích đất 2 ha thì không phải đất của ông N nên ông C, bà D không có yêu cầu gì về đất. Đối với “giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011 thì ông C, bà D yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu.

bà Hoàng Thị D trình bày: bà D đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông C, bà D không bổ sung gì thêm.

*Tại bản khai, biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa bị đơn Ông Lê Hồng N trình bày:*

Vào ngày 4/4/2011 ông N có bán cho ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị D diện tích 2ha đất sau chót Suối Giếng, thuộc khu vực trường bắn Quốc Gia, xã HH, huyện XM (đất này của Z30D, ông N chỉ bán dùm cho ông Đ). Việc ông Đ nhờ ông N bán đất giúp ông Đ hai bên cũng không làm giấy tờ gì. Trong “giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011 có đoạn ghi “ông N sang lại cho vợ chồng anh Thạch”, thì vợ chồng anh Thạch chính là ông C, bà D tên thường gọi của ông C là Thạch.

Khi bán thì ông C và bà D có vào xem rẫy, giá chuyển nhượng là 10.000.000đ (Mười triệu đồng)/01ha, 02 ha là 20.000.000đ, khi bán có làm giấy “giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011, giấy này do ông N viết và ông N ký tên. Tại ngày viết “giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011 thì chỉ có một mình ông N và vợ chồng ông C, bà D, và bà D, ngoài ra không còn ai khác. Cũng ngày 4/4/2011 thì ông C, bà D có giao cho ông N số tiền 20.000.000đ, việc giao nhận tiền này hai bên không làm giấy tờ gì. Sau khi nhận tiền thì ông N có chỉ đất trên thực địa cho ông C, bà D và có đo đạc trên thực địa đủ 2 ha. Cũng trong ngày 4/4/2011 ông N có nhận của ông C, bà D số tiền 3.000.000đ để dọn 02 ha đất mà ông N đã bán cho ông C, bà D. ông N đã phát dọn đủ 2ha cho ông C, bà D và giao đất cho ông C, bà D canh tác trồng mì. Đến năm 2013 thì ông N biết ông C,

bà D không canh tác 02 ha này nữa mà diện tích đất này do bộ đội làm, sau đó ông C và bà D vào và yêu cầu lấy lại nhưng phía bộ đội nói là phải bồi thường cho bộ đội nhưng ông C và bà D không đồng ý. Từ đó đến nay ông C và bà D không quan tâm gì đến diện tích đất trên. Nay theo yêu cầu của ông C và bà D thì ông N không đồng ý.

Việc giao dịch, sang nhượng đất rẫy chỉ có ông N và ông C, bà D tham gia, vợ ông N bà Nguyễn Thị Đ không tham gia và cũng không biết gì nên bà Đ không liên quan. Số tiền 20.000.000đ ông N nhận từ ông C, bà D thì ông N cũng đưa lại cho chủ đất là ông Đ, ông N không sử dụng và cũng không được lợi ích gì, ông N cũng không nói gì cho bà Đ biết về số tiền này.

Khi ông C, bà D hỏi mua đất của ông N thì ông C, bà D cũng thừa biết diện tích đất trên không phải của ông N. Ông C, bà D cũng đi kiểm tra, xác thực đất thuộc Z30D nên ông C, bà D mới đồng ý mua.

Khi bán đất cho ông C và bà D thì ông N có nói với ông C và bà D là nếu sau này diện tích đất này mà tổ chức lấy thì ông C và bà D phải trả lại. Đến năm 2013 thì diện tích đất trên đã được Z30D lấy lại. Việc tổ chức lấy lại diện tích đất trên thì ông N cũng không có chứng cứ gì.

ông N không yêu cầu Tòa án triệu tập ông Đ, vì thực chất diện tích đất trên là của Z30D chứ cũng không phải của ông Đ, còn chuyện của ông N và ông Đ thì ông N và ông Đ tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra sau khi ông C, bà D nhận đất thì đã trồng cây hoa màu và thu hoạch nên không có quyền yêu cầu ông N trả lại tiền.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của ông Cúc và bà Dung thì ông N không đồng ý. ông N chỉ nhận của ông C, bà D số tiền 20.000.000đ nay ông N cũng không đồng ý trả lại, lý do ông N đã giao đất cho ông C, bà D theo thỏa thuận, đồng thời ông C, bà D cũng đã trồng và thu hoạch mùa trên diện tích đất ông N bán, còn sau đó diện tích đất trên bị Z30D lấy lại thì cũng nằm trong thỏa thuận mua bán nên ông N không có trách nhiệm trả lại tiền cho ông C, bà D. Đối với yêu cầu của ông C, bà D yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011 vô hiệu thì ông N đồng ý.

*Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

bà Đ thống nhất với lời trình bày của ông N. Việc vợ chồng ông C, bà D và ông N mua bán đất như thế nào bà Đ không biết, bà Đ cũng không nhận số tiền nào từ ông C, bà D. Nay ông C, bà D yêu cầu bà Đ cùng có trách nhiệm trả nợ với ông N thì bà Đ không đồng ý vì bà Đ không liên quan gì.

*Tại bản khai và các biên bản làm việc tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, trình bày:*

Vào năm 2010 ông Nguyễn Văn H khai phá diện tích đất khoảng 5-6ha thuộc khu vực trường bắn Quốc Gia, xã HH, huyện XM (trong đó có 2ha mà các bên đang tranh chấp), sau đó mùa mưa đến nên ông H bỏ lại, đến khoảng năm 2011 thì ông H cho những người vào làm thì ông H thấy ông C và bà D đang

làm, nên ông H có nói với ông C và bà D là đất trên của ông H nên không cho ông C và bà D làm nữa. Sau đó ông H sử dụng được 02 năm thì ông H đã bán cho người khác.

Nay các bên tranh chấp thì ông H không có ý kiến gì. ông H không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa các bên. Đây là diện tích đất ông H khai phá ông H đã lấy lại được nên ông H không có ý kiến gì.

*Tại biên bản lấy lời khai và các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa người làm chứng ông Nguyễn Văn H1, trình bày:*

Việc các bên mua bán đất như thế nào thì ông Nguyễn Văn H1 không biết, vào năm 2013 thì ông H1 làm trưởng ban công tác mặt trận là tổ trưởng tổ hòa giải của ấp PT, xã HH, lúc này ông Hiệp có nhận đơn yêu cầu hòa giải của ông C và bà D yêu cầu hòa giải trong vụ tranh chấp với ông Lê Hồng N, ông H làm tổ trưởng tổ hòa giải. Tại buổi hòa giải ngày 12/6/2013 thì lúc này ông N cũng đồng ý đã bán cho bà D và ông C 02ha đất với giá 90.000.000đ.

Trong biên bản hòa giải ngày 12/6/2013 không có nội dung nào thể hiện ông N đã nhận bán cho bà D và ông C 02ha đất với giá 90.000.000đ nhưng khi ông H1 nhận đơn và mời các đương sự lên hòa giải thì theo đơn bà D trình bày là bà D mua của ông N 02ha đất với số tiền 90.000.000đ thì ông N đồng ý với lời trình bày của bà D nhưng thư ký buổi hòa giải là ông Ngô Văn T đã không ghi vào biên bản hòa giải.

Lý do thư ký hòa giải không ghi nội dung ông N đồng ý là đã bán cho bà D và ông C 02ha đất với giá 90.000.000đ là do trình độ của cán bộ ấp có hạn nên khi các bên đã thỏa thuận và đồng ý về giá mà ông N và ông C, bà D mua bán giá 2ha đất là 90.000.000đ thì thư ký không ghi vào biên bản nữa. Thư ký chỉ ghi những gì các bên không thống nhất được về đất như đất ông C, bà D mua 02 ha nhưng chỉ sử dụng được 02 sào, sau đó các bên yêu cầu triệu tập thêm người liên quan để giải quyết. Ông H1 cam đoan những lời trình bày của mình là đúng sự thật nếu sai, ông H1 xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

*Tại biên bản lấy lời khai và các biên bản làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc D, trình bày:*

Bà D là con của ông C và bà D. Vào ngày 4/4/2011 bà D có chứng kiến việc cha mẹ bà D là ông C, bà D có giao cho ông N số tiền 90.000.000đ cho việc chuyển nhượng 02 ha đất mà hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, số tiền này do ông N trực tiếp nhận và kiểm đếm tại nhà cha mẹ bà D. Việc giao tiền hai bên không làm giấy tờ gì, việc giao nhận tiền ngày 4/4/2011 chỉ có ông C, bà D, ông N và bà D là người chứng kiến ngoài ra không có ai khác. Khi ông N giao đất cho ông C, bà D thì bà D cũng chứng kiến là giao 2ha chỉ áng chừng chứ không đo đạc cụ thể, khi dọn đất thì ông N chỉ dọn được 2 sào và ông C, bà D dọn thêm khoảng 02 sào nữa, tổng cộng ông C, bà D chỉ sử dụng được 04 sào. ông C, bà D chỉ canh tác được 01 mùa mì thì xảy ra tranh chấp, sau đó thì ông C, bà D không sử dụng diện tích đất trên nữa. bà D cam đoan những lời trình bày của mình là đúng sự thật nếu sai, bà D xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện XM về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn và bị đơn Ông Lê Hồng N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn bà Nguyễn Thị Đ còn vắng mặt tại các buổi làm việc trước đây là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, vụ án còn để quá thời hạn xét xử nhưng không có quyết định gia hạn là còn thiếu sót nhưng vấn đề này không ảnh hưởng lớn đến nội dung vụ án đề nghị Tòa án rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn Ông Lê Hồng N trả cho nguyên đơn số tiền 20.000.000đ mà ông N đã nhận (do ông N thừa nhận); Đối với “giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu; do cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên cần buộc bị đơn Ông Lê Hồng N bồi thường thiệt hại bằng ½ lãi suất trên số tiền 20.000.000đ tính từ ngày 01/5/2012 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các chứng cứ, 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:

Nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, 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.

Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy việc xét xử vắng mặt ông H là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

“Giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011 được xác lập khi Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực nên thuộc trường hợp áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết.

[3] Đối với việc nguyên đơn thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu tuyên bố “giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011 là vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận và yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng cách tính lãi suất, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

[4] Xét lời trình bày và yêu cầu của đương sự Hội đồng xét xử nhận thấy: Qua lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

Việc ông Nguyễn Văn C, bà Hoàng Thị D và Ông Lê Hồng N có thỏa thuận chuyển nhượng 02 ha đất sau chót Suối Giếng thuộc khu vực trường bắn Quốc Gia, xã HH, huyện XM là có thật; hai bên đều thừa nhận đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về số tiền chuyển nhượng 02 ha đất thì hai bên có sự trình bày khác nhau. ông C, bà D cho rằng ông N chuyển nhượng cho ông C, bà D 02 ha đất với giá 45.000.000đ/01 ha, 02 ha là 90.000.000đ, còn ông N thì cho rằng ông N chuyển nhượng 02 ha đất cho ông C, bà D với giá 10.000.000đ/01 ha, 02 ha là 20.000.000đ nhưng cả hai bên đều không có chứng cứ gì chứng minh. ông C, bà D không có chứng cứ gì chứng minh đã giao cho ông N, bà Đ số tiền 90.000.000đ cũng không có chứng cứ gì thể hiện ông N đã nhận của ông C, bà D số tiền 90.000.000đ nhưng ông N thừa nhận có nhận của ông C, bà D 20.000.000đ, việc thừa nhận này của ông N là tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử ghi nhận 02 ha đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau có giá là 10.000.000đ/01 ha, 02 ha là 20.000.000đ.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên thì thấy: “Giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011 giữa ông C, bà D và ông N là trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận. Tuy nhiên, các bên thừa nhận đều biết 02 ha đất trên không thuộc đối tượng được chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người chuyển nhượng không được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bên vẫn đồng ý giao dịch chuyển nhượng cho nhau là vi phạm vào điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 122, Điều 128, Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. ông C, bà D nhận đất được một thời gian đã trả lại cho ông H nên xét hiện nay ông C, bà D không phải là người quản lý, sử dụng đất. Mặt khác, về nội dung hình thức hợp đồng không qua công chứng chứng thực của cơ quan người có thẩm quyền nên vi phạm hình thức của hợp đồng được quy định tại Khoản 2, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Do đó ông Nguyễn Văn C, bà Hoàng Thị D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể “giấy sang nhượng rẫy” ngày 4/4/2011 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[6] Theo quy định tại Khoản 2, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*. Như đã phân tích trên theo sự thừa nhận của ông N thì ông N đã nhận của ông C, bà D số tiền 20.000.000đ nên cần buộc Ông Lê Hồng N hoàn trả cho Nguyễn Văn C, bà Hoàng Thị D số tiền 20.000.000đ. Ông Nguyễn Văn C, bà Hoàng Thị D chỉ sử dụng đất trong một thời gian, sau đó ông C, bà D đã trả lại diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông N cho ông Nguyễn Văn H, việc này đã được ông H thừa nhận nên ông C, bà D không có nghĩa vụ phải bàn giao lại đất cho Ông Lê Hồng N.

[7] Quá trình giải quyết, ông N cho rằng số tiền 20.000.000đ ông N nhận từ ông C, bà D thông qua hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông N chuyển nhượng dùm cho ông Đảng, nhưng ông N không có chứng cứ gì chứng minh. Do đó giành quyền khởi kiện cho ông N bằng vụ án dân sự khác nếu có

yêu cầu.

[8] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông N phải bồi thường bằng cách tính lãi suất theo quy định của pháp luật (9%/01 năm), Hội đồng xét xử xét thấy: Việc nguyên đơn yêu cầu lãi suất với mức lãi suất 9%/01 năm là phù hợp với mức lãi suất quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất là 9%/01 năm.

[9] Xét về lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên trong giao dịch dân sự:

Bản thân ông C, bà D và ông N đều có lỗi vì không tuân thủ hình thức của hợp đồng. Cả ông C, bà D và ông N đều thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng không thuộc đối tượng được chuyển nhượng, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng hai bên vẫn đồng ý giao dịch, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên, nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường bằng hình thức tính lãi suất của ông C, bà D đối với ông N. Buộc Ông Lê Hồng N có trách nhiệm chịu  $\frac{1}{2}$  lãi suất trên số tiền như đã phân tích trên là 20.000.000đ tính từ ngày 01/5/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/8/2020).

Do đó:  $20.000.000 \times 0,75\% / 01 \text{ tháng} \times 08 \text{ năm} 03 \text{ tháng} 18 \text{ ngày} = 14.940.000\text{đ}.$

Lỗi mỗi bên là 50% là:  $14.940.000 : 2 = 7.470.000\text{đ}.$

Như vậy tổng số tiền mà Ông Lê Hồng N có trách nhiệm phải trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị D là 20.000.000đ tiền đã nhận và 7.470.000đ bồi thường thiệt hại. Tổng cộng Ông Lê Hồng N phải trả cho ông C, bà D 27.470.000đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

[10] Đối với yêu cầu của ông C và bà D yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ cùng có trách nhiệm trả nợ cùng với ông N, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc giao dịch chuyển nhượng chỉ thể hiện qua giấy tay, chỉ có mình ông N viết và ký tên. Đồng thời ông C, bà D cũng thừa nhận là việc giao dịch chuyển nhượng cũng như giao nhận tiền chỉ có mình ông N. Qua hồ sơ và các tài liệu chứng cứ do ông C, bà D cung cấp không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bà Đ có nhận tiền từ ông C, bà D và cũng không có chứng cứ gì thể hiện bà Đ cùng sử dụng chung số tiền ông N đã nhận từ ông C, bà D nên không có đủ cơ sở pháp lý để buộc bà Đ phải có trách nhiệm cùng ông N trả số tiền đã nhận từ ông C, bà D. Do đó chỉ chấp nhận việc Ông Lê Hồng N có trách nhiệm trả cho ông C, bà D số tiền như đã phân tích trên.

[11] Về án phí:

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000đ và án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là  $27.470.000\text{đ} \times 5\% = 1.373.500\text{đ}.$  Tổng cộng bị đơn phải chịu án phí là 1.673.500đ.

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận:

+ Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả 90.000.000đ, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận số tiền 20.000.000đ. Do đó nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền



không được chấp nhận là 70.000.000đ.

+ Đối với yêu cầu về lãi suất: Do Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận  $\frac{1}{2}$  phần lãi suất tính từ ngày 01/5/2012 tính trên số tiền 20.000.000đ cho đến ngày xét xử (19/8/2020) nên ông C, bà D phải chịu án phí trên số tiền lãi suất không được chấp nhận là  $\frac{1}{2}$  tiền lãi từ ngày 01/5/2012 đến ngày 19/8/2020 là:  $20.000.000đ \times 0,75\% / 01 \text{ tháng} \times 08 \text{ năm } 03 \text{ tháng } 18 \text{ ngày} = 14.940.000đ$ .

$14.940.000đ : 2 = 7.470.000đ$ ;

+ Ngoài ra ông C, bà D còn phải chịu án phí đối với phần lãi suất không được chấp nhận trên số tiền 70.000.000đ từ ngày 01/5/2012 đến ngày xét xử (19/8/2020):

$70.000.000 \times 0,75\% / 01 \text{ tháng} \times 08 \text{ năm } 03 \text{ tháng } 18 \text{ ngày} = 52.290.000đ$ .

Do đó ông C, bà D phải nộp án phí trên số tiền không được Hội đồng xét xử chấp nhận là:  $70.000.000đ + 7.470.000đ + 52.290.000đ = 129.760.000đ$

Như vậy số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông C và bà D phải chịu là:  $129.760.000đ \times 5\% = 6.488.000đ$ .

[12] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147 Điều 227, Điều 228, khoản 1 điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 401, Điều 411 và Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, bà Hoàng Thị D đối với Ông Lê Hồng N.

[1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng rẫy) ngày 4/4/2011 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Hoàng Thị D và Ông Lê Hồng N là vô hiệu.

Ông Lê Hồng N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị D số tiền 27.470.000đ (Hai mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng), gồm: 20.000.000đ đã nhận và 7.470.000đ tiền bồi thường thiệt hại.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị D yêu cầu ông N trả số tiền 70.000.000đ (trong số tiền 90.000.000đ).

[3] Không chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị D đối với Ông Lê Hồng N số tiền 59.760.000đ (Năm mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

[4] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ cùng có nghĩa vụ trả nợ với Ông Lê Hồng N.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các 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.

[5] Về án phí:

Ông Lê Hồng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.373.500đ. Tổng cộng ông N phải nộp án phí là 1.673.500đ (Một triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng).

Ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị D phải chịu 6.488.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C, bà D đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008086 ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. ông C và bà D còn phải nộp số tiền 6.188.000đ (Sáu triệu một trăm tám mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện XM;
- Chi cục THADS huyện XM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Kim Thảo**

