

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ST
TỈNH QUẢNG NGÃI**
Bản án số: 02/2021/ĐS-ST
Ngày: 27-9-2021

*V/v: “Tranh chấp yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu, giải quyết hậu quả
của hợp đồng vô hiệu và
đòi lại tài sản”*

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ST, TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Ánh Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Huy Đồi

2. Bà Đinh Thị Hoa

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đinh Văn Bim, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:* Ông Phan Văn Lĩnh - Kiểm sát viên.

Các ngày 21 và 27 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ST xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đòi lại tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2021/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đinh Văn R**, sinh năm 1953; bà **Đinh Thị N**, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: Thôn Nước Min, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Đinh Văn B**, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn MH, xã SL, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, theo giấy ủy quyền ngày 19-3-2021. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Bùi Phú Vũ**, là trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi, theo các quyết định về việc cử Trợ giúp viên pháp lý tham gia tố tụng số 205/QĐ-TGPL ngày 30-6-2021 và số 221/QĐ-TGPL ngày 14-7-2021 của Trung tâm trợ giúp pháp lý NH nước tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: 108 đường

PĐP, phường NN, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt .

2. *Bị đơn*: Bà **Huỳnh Thị H (Lạc)**, sinh năm 1970; anh **Bùi Bá Đ**, sinh năm 1991; bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Thôn HRL, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt

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

- Ông **Đinh Văn B1**, sinh năm 1986; chị **Đinh Thị H**, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: Thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt

- Bà **Đinh Thị T**, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn Huy Măng, xã SD, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt

- Ông **Đinh Văn B**, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn MH, xã SL, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt

- Chị **Đinh Thị H1**, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn NB, xã SB, huyện SH, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Đinh Văn B**, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn MH, xã SL, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, theo giấy ủy quyền ngày 19-3-2021. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 15-6-2021, bản tự trình bày ngày 28-6-2021, biên bản làm việc ngày 16-7-2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 04-06-2007, hộ ông Đinh Văn R được UBND huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Đồi nước Ra Kít, thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích là 20.123 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 163209, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00505, mục đích sử dụng đất: Đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng: Đến tháng 6 năm 2057. Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, hộ ông Đinh Văn R có 07 (bảy) người gồm: Chủ hộ là ông Đinh Văn R, vợ là Đinh Thị N, các con là: Ông Đinh Văn B1, chị Đinh Thị H, bà Đinh Thị T, ông Đinh Văn B, chị Đinh Thị H1. Quá trình được Ủy ban nhân dân huyện ST cấp giấy nhận Quyền sử dụng đất thì hộ ông Đinh Văn R cùng nhau sử dụng, canh tác, trồng lúa rẫy liên tục và không có ai tranh chấp với hộ gia đình ông R.

Vào tháng 9 năm 2008, ông Đinh Văn R có mượn của bà Huỳnh Thị H (Lạc) số tiền là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng). Đến khoảng tháng 10-2008, ông R có mang số tiền là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) đến nhà bà Huỳnh Thị H để trả nợ nhưng bà H không nhận và bắt vợ chồng ông R phải bán thửa đất số 456, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Đồi nước Ra Kít, thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích là 20.123 m² cho bà H nhưng vợ chồng ông R không đồng ý bán. Tiếp đó, đến vào khoảng tháng 3-2009, ông R

tiếp tục mang số tiền là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) đến để trả cho bà Huỳnh Thị H nhưng bà H không nhận và vẫn tiếp tục bắt phải bán thửa đất nêu trên cho bà, mặc dù không muốn bán nhưng do sức ép từ bà H, cuối cùng ông R đã chấp nhận bán một nửa (1/2) thửa đất trên cho bà Huỳnh Thị H với giá mà bà H đưa ra là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), việc mua, bán này chỉ thỏa thuận bằng miệng, chỉ có ông R và bà Huỳnh Thị H, không có người nào khác để chứng kiến, không lập bất cứ Hợp đồng chuyển nhượng nào. Hiện nay ông R đã nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng theo thỏa thuận với bà Huỳnh Thị H, việc nhận tiền được chia làm nhiều lần trong khoảng thời gian 02 năm (2009, 2010).

Đến ngày 16-7-2009 bà Huỳnh Thị H có mang Hợp đồng đến nhà ông R để bắt ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N ký và điểm chỉ, ông R không ký nhưng bà Huỳnh Thị H nắm tay ông R bắt ký, bà N không điểm chỉ nhưng không hiểu sao tại Hợp đồng lại có dấu tay điểm chỉ của bà N. Tại thời điểm ông R ký vào Hợp đồng thì Hợp đồng chưa có chữ viết tay, chỉ có chữ in sẵn, ông R không biết nội dung Hợp đồng là gì, bà Huỳnh Thị H cũng không đọc Hợp đồng để các bên cùng nghe, tại thời điểm ký Hợp đồng ngoài bà Huỳnh Thị H và vợ chồng ông R thì không có người làm chứng nào khác. Sau khi ông R ký thì bà H không giao lại Hợp đồng cho vợ chồng ông R mà bà H cầm về hết.

Tiếp đến ngày 05-3-2016, bà Huỳnh Thị H lại mang Hợp đồng đến để bắt vợ chồng ông R ký, điểm chỉ và bà H có nói là ký để ra xã nhận tiền đền bù, ông R không ký nhưng bà Huỳnh Thị H nắm tay ông R bắt ký, bà N không điểm chỉ nhưng không hiểu sao tại Hợp đồng lại có dấu tay điểm chỉ của bà N. Tại thời điểm ông R ký vào Hợp đồng thì Hợp đồng chưa có chữ viết tay, chỉ có chữ in sẵn, ông R không biết nội dung Hợp đồng là gì, bà Huỳnh Thị H cũng không đọc Hợp đồng để các bên cùng nghe, tại thời điểm ký Hợp đồng ngoài bà Huỳnh Thị H và vợ chồng ông R thì không có người làm chứng nào khác. Sau khi ông R ký thì bà H không giao lại Hợp đồng cho vợ chồng ông R mà bà H cầm về hết.

Sau này ông R mới biết là Hợp đồng ký ngày 16-7-2009 là Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 456, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Đồi nước Ra Kít, thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích là 20.123 m² cho bà Huỳnh Thị H và Hợp đồng ký ngày 05-3-2016 cũng là Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của thửa đất số 456, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Đồi nước Ra Kít, Thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích là 20.123 m² cho anh Bùi Bá Đ (con trai bà H) và vợ là bà Nguyễn Thị P trong khi đó, ông R, bà N không gặp và không biết Bùi Bá Đ và Nguyễn Thị P là ai.

Vì vậy, ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện ST giải quyết, cụ thể:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 16-7-2009 giữa ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N với bà Huỳnh Thị H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05-3-2016 giữa ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N với anh Bùi Bá Đ và bà Nguyễn Thị P vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

- Yêu cầu được nhận toàn bộ số tiền bồi thường theo Quyết định thu hồi đất số 2142/QĐ-UBND ngày 13-11-2018 của UBND huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi với số tiền là 249.632.500 đồng (*Hai trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm đồng*) và đòi lại quyền sử dụng diện tích đất còn lại là 9.056m² mà nhà nước chưa thu hồi trong thửa 456 tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ: Đồi nước Ra Kít, thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại bản tự khai ngày 28-6-2021 và tại biên bản làm việc ngày 16-7-2021, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn B1, ông Đinh Văn B, bà Đinh Thị T, chị Đinh Thị H1, chị Đinh Thị H đều thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đòi lại tài sản theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N.

** Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Thông nhất với nguyên đơn và người Đ diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đòi lại tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003; khoản 2 Điều 119, khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 về thi hành luật Đất đai 2003; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Khoản 1, 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 109, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 129, khoản 2 Điều 401, Điều 692 của Bộ luật Dân sự 2005; điểm a Mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để làm căn cứ tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16-7-2009 và ngày 05-3-2016 với bà Huỳnh Thị H, anh Bùi Bá Đ và bà Nguyễn Thị P vô hiệu; giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và đòi lại tài sản.

Bị đơn bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị P đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác nhưng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N.

** Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đòi lại tài sản.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết về án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 16-7-2009 giữa ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N với bà Huỳnh Thị H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05-3-2016 giữa ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N với anh Bùi Bá Đ và bà Nguyễn Thị P vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đòi lại tài sản nên Tòa án nhân dân huyện ST thụ lý, giải quyết vụ án “tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đòi lại tài sản” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng chỉ có nguyên đơn, người Đ diện hợp pháp của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn B tham gia phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn B1, bà Đinh Thị T, chị Đinh Thị H1, chị Đinh Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị P, anh Bùi Bá Đ đều vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về áp dụng pháp luật nội dung: Sự kiện pháp lý xảy ra tại các thời điểm năm 2009, 2016; đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất vì vậy cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

[1.4] Tại phiên tòa nguyên đơn không thay đổi yêu cầu khởi kiện, bị đơn vắng mặt và không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 04-06-2007, hộ ông Đinh Văn R được UBND huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Đồi nước Ra Kít, Thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích là 20.123 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 163209, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00505, mục đích sử dụng đất: Đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng: Đến tháng 6 năm 2057, có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 452 của ông Đinh Văn Xúc; phía Bắc giáp

các thửa đất số 444 của ông Đinh Văn Nê, 447 của ông Đinh Văn Mát, 450 của ông Đinh Văn Nở; phía Tây giáp thửa đất ông Đinh Văn Việt; phía Nam giáp sông Rin. Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, hộ ông Đinh Văn R có 07 (bảy) người gồm: Chủ hộ là ông Đinh Văn R, vợ là Đinh Thị N, các con là: Ông Đinh Văn B1, chị Đinh Thị H, bà Đinh Thị T, ông Đinh Văn B, chị Đinh Thị H1. Quá trình được Ủy ban nhân dân huyện ST cấp giấy nhận Quyền sử dụng đất thì hộ ông Đinh Văn R cùng nhau sử dụng, canh tác, trồng lúa rẫy liên tục và không có ai tranh chấp với hộ gia đình ông R.

[2.2] Vào tháng 9 năm 2008, ông Đinh Văn R có mượn của bà Huỳnh Thị H (Lạc) số tiền là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng). Đến khoảng tháng 10-2008, ông R có đem 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) đến nhà bà Huỳnh Thị H để trả nợ nhưng bà H không nhận và yêu cầu vợ chồng ông R phải bán thửa đất số 456, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Đồi nước Ra Kít, Thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, cho bà H nhưng vợ chồng ông R không đồng ý bán. Đến khoảng tháng 3-2009, ông R tiếp tục đem 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) cả gốc lẫn lãi đến để trả cho bà Huỳnh Thị H nhưng bà H cũng không nhận mà vẫn tiếp tục yêu cầu phải bán thửa đất nêu trên cho bà, mặc dù không muốn bán nhưng do sức ép từ bà H, nên ông R đã đồng ý bán một nửa (1/2) thửa đất số 456, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Đồi nước Ra Kít, cho bà Huỳnh Thị H với giá mà bà H đưa ra là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), việc mua, bán này chỉ thỏa thuận bằng miệng, ông R đã nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng theo thỏa thuận với bà Huỳnh Thị H, việc nhận tiền được chia làm nhiều lần trong khoảng thời gian 02 năm (2009, 2010).

*Ngày 16-7-2009 bà Huỳnh Thị H có mang Hợp đồng đến nh ông R để bắt ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N ký và điểm chỉ. Tại thời điểm vợ chồng ông R ký vào Hợp đồng thì Hợp đồng chưa có chữ viết tay, chỉ có chữ in sẵn, ông R không biết nội dung Hợp đồng là gì, bà Huỳnh Thị H cũng không đọc Hợp đồng để các bên cùng nghe và không có người làm chứng nào khác. Sau khi ông R ký thì bà H không giao lại Hợp đồng cho vợ chồng ông R mà bà H cầm về hết.

*Ngày 05-3-2016, bà Huỳnh Thị H lại mang Hợp đồng đến để bắt vợ chồng ông R ký, điểm chỉ và bà H có nói là ký để ra xã nhận tiền đền bù, vợ chồng ông R không biết nội dung Hợp đồng là gì, bà Huỳnh Thị H cũng không đọc Hợp đồng để các bên cùng nghe và không có người làm chứng nào khác. Sau khi ông R ký thì bà H không giao lại Hợp đồng cho vợ chồng ông R mà bà H cầm về hết.

Hình vi lập hai hợp đồng trên một thửa đất để bán cho ba người khác nhau của bà Huỳnh Thị H là không đúng theo quy định của pháp luật, đồng thời trong cả hai hợp đồng đều ghi bán toàn bộ diện tích là 20.123 m². Tại hợp đồng ngày 16-7-2009 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 20.123 m² cho bà H với giá là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và sau đó ngày 05-3-2016 lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích 20.123 m² cho bà P, anh Đ với giá là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Qua xác minh thực tế giá đất tại thời điểm chuyển nhượng ở địa pH1 là 4.000 đồng/ m² (Bốn nghìn đồng một mét vuông) tổng diện

tích 20.123 m² có giá 80.492.000 đồng; bên cạnh đó tại biên bản cuộc Họp thống nhất phương án giải phóng mặt bằng dự án thủy điện ST ngày 24-02-2016 ông R cũng nêu ý kiến có bán cho bà Huỳnh Thị H (Lạc) ½ thửa đất với giá 50.000.000 đồng, bà H thống nhất ý kiến và công nhận chỉ mua, bán bằng miệng chứ không có giấy tờ gì nên có đủ căn cứ để chứng minh vợ chồng ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N chỉ thống nhất bán ½ thửa đất số 456 tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Đồi nước Ra Kít, thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi cho bà H (Lạc).

Hai hợp đồng được bà Huỳnh Thị H lập là hợp đồng giả tạo nhằm hợp thức hóa hợp đồng bằng miệng giữa bà H với ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N. Tuy nhiên lợi dụng sự kém hiểu biết của người dân tộc thiểu số tại địa phương, đồng thời cả ông R và bà N đều là người không biết chữ, không thạo tiếng kinh nên bà H (Lạc) đã lập Hợp đồng đem đến cho ông R và bà N ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng mà không đọc lại hợp đồng, không có người làm chứng, cũng không có người phiên dịch.

Về chủ thể: Vợ chồng ông R, bà N không có toàn quyền để quyết định chuyển nhượng đối với thửa đất 456, vì thửa đất 456 được UBND huyện ST cấp ngày 04-6-2007 là cấp cho hộ gia đình ông Đinh Văn R. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình ông R có 7 thành viên gồm: Chủ hộ là ông Đinh Văn R, vợ là Đinh Thị N, các con: Đinh Văn B1, Đinh Thị H, Đinh Thị T, Đinh Văn B, Đinh Thị H1; tại thời điểm thực hiện việc ký hai hợp đồng nêu trên thì 07 người trong hộ đã trên 15 tuổi nhưng lại không có ý kiến của tất cả các thành viên trong hộ là giao dịch trái pháp luật nên vi phạm qui định khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004, khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định. Trong hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 16-7-2009 và ngày 06-3-2016 chỉ có ông R ký và bà N điểm chỉ vào Hợp đồng. Vì vậy, đất mà vợ chồng ông R, bà N ký hai Hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất là khối tài sản thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình mà không có ý kiến của các thành viên còn lại là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của H. Do đó, hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm điều kiện về chủ thể nên không có giá trị pháp lý. Đặc biệt, hai Hợp đồng này lập tại hai thời điểm khác nhau nhưng đối tượng chuyển nhượng đều là thửa đất 456 là trái pháp luật về quản lý đất đai, xâm phạm vào khối tài sản chung của hộ gia đình ông R.

Mặt khác, theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì tại Điểm a Mục 2.3 quy định điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đầy đủ 06 điều kiện, trong đó yêu cầu phải đảm bảo về mặt nội dung, hình thức. Ở đây các hợp đồng này không những vi phạm về hình thức mà vi phạm cả nội dung.

Ngoài ra, trên thực tế giữa hai bên không có việc thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, mà chỉ là một phía bà H tự soạn sẵn hợp

đồng và mang đến cho ông R ký và bà N điểm chỉ, vợ chồng ông R, bà N là người dân tộc thiểu số, H không biết chữ, không rõ tiếng kinh, trình độ nhận thức pháp luật rất hạn chế nhưng hợp đồng bà H viết đưa H ký, điểm chỉ mà không có người làm chứng, không có người phiên dịch là vi phạm pháp luật.

[3] Về hình thức: Hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đinh Văn R với bà Huỳnh Thị H (Lạc), chị Nguyễn Thị P, anh Bùi Bá Đ không tuân thủ theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự 2005 về hình thức của hợp đồng. Vì hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Do đó, ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện ST: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 16-7-2009 giữa ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N với bà Huỳnh Thị H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05-3-2016 giữa ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N với anh Bùi Bá Đ và bà Nguyễn Thị P vô hiệu; giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; yêu cầu được nhận lại toàn bộ số tiền bồi thường theo Quyết định thu hồi đất số 2142/QĐ-UBND ngày 13-11-2018 của UBND huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi với số tiền là 249.632.500 đồng (*Hai trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm đồng*) và đòi lại quyền sử dụng diện tích đất còn lại là 9.056m² mà nhà nước chưa thu hồi trong thửa 456 tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ: Đồi nước Ra Kít, thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi. Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử thấy có căn cứ pháp lý vì các giao dịch này vi phạm về chủ thể, nội dung, hình thức của hợp đồng nên chấp nhận.

[4] Đối với các bị đơn bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị P, anh Bùi Bá Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, không chấp hành theo quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, các bị đơn không có ý kiến trình bày, yêu cầu phản tố và cũng không gửi các tài liệu, chứng cứ chứng minh hành vi khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đinh Văn B1, ông Đinh Văn B, bà Đinh Thị T, chị Đinh Thị H1 và chị Đinh Thị H không có yêu cầu độc lập, nhưng các ông, bà này đã có lời khai và tại phiên tòa ông Đinh Văn B người đại diện theo ủy quyền của H thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn, ngoài ra những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Từ những nhận định trên cho thấy, giao dịch dân sự giữa ông R, bà N với bà H, bà P, anh Đ vi phạm điều cấm của luật nên các bên phải hoàn trả những gì đã nhận của nhau. Do đó, ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N phải trả lại cho bà Huỳnh Thị H số tiền ông R, bà N đã nhận là 50.500.000 đồng (*Năm mươi triệu, năm trăm nghìn đồng*). Ông Đinh Văn R bà Đinh Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đinh Văn B1, chị Đinh Thị H, bà Đinh Thị T, ông Đinh Văn B, chị Đinh Thị H1 được nhận số tiền theo Quyết định thu hồi đất số 2142/QĐ-

UBND ngày 13-11-2018 của UBND huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi với số tiền là 249.632.500 đồng (*Hai trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm đồng*) và tiếp tục là sở hữu hợp pháp đối với diện tích đất còn lại là 9.056m^2 chưa bị thu hồi ($20.123\text{m}^2 - 11.067\text{m}^2 = 9.056\text{m}^2$).

[6.1] Về giá trị thiệt hại: giá trị thiệt hại xảy ra trên việc giao dịch bằng miệng của $\frac{1}{2}$ diện tích đất được tính như sau: Theo biên bản thỏa thuận về giá lập ngày 07-8 -2021 giữa các bên đương sự và căn cứ Quyết Định số 11 ngày 28-6-2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì thửa đất số 456, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Đồi nước Ra Kít, thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích là 20.123 m^2 , có giá $281.722.000\text{đ} : 2 = 140.861.000\text{đ}$ (*Một trăm bốn mươi triệu, tám trăm sáu mươi mốt nghìn đồng*)

[6.2] Về lỗi bồi thường thiệt hại trong giao dịch dân sự do hợp đồng vô hiệu: Khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-7-2009 giữa ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N với bà Huỳnh Thị H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05-3-2016 giữa ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N với anh Bùi Bá Đ và bà Nguyễn Thị P; ông R, bà N nhận thức được đây là tài sản chung của hộ gia đình mà vẫn tự mình định đoạt bán cho bà H $\frac{1}{2}$ diện tích đất là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Huỳnh Thị H (Lạc) là người hiểu biết có trình độ nhận thức về pháp luật, nhưng lại lợi dụng bản chất thật thà của người dân tộc thiểu số nên sau khi cho ông R mượn 500.000đ (*Năm trăm nghìn đồng*) thì bà H đã yêu cầu ông R phải bán đất trong vùng đang có dự án cho bà, sau khi ông R với bà H thỏa thuận bằng miệng đồng ý bán $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất thì bà H đã chủ động tự soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 456, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: Đồi nước Ra Kít, thôn NM, xã SM, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích là 20.123 m^2 cho bà. Như vậy, khi xét lỗi bên ông R phải chịu 40% và bên bà Huỳnh Thị H phải chịu 60% với giá trị thiệt hại của $\frac{1}{2}$ thửa đất tương đương $140.861.000\text{ đồng} - 50.000.000\text{ đồng} = 90.861.000\text{ đồng}$. Ông Đinh Văn R phải bồi thường cho bà Huỳnh Thị H (Lạc) số tiền 36.344.400 đồng (*ba mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bốn nghìn, bốn trăm đồng*).

Đối với hợp đồng lập ngày 05-3-2016 giữa ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N với anh Bùi Bá Đ và bà Nguyễn Thị P, đây là hợp đồng giả tạo hoàn toàn để nhằm hợp thức hóa hợp đồng lập ngày 16-7-2009 ; các bên không ai nhận và đưa gì cho nhau nên không xảy ra thiệt hại. Hội đồng xét xử không đánh giá lỗi và giá trị bồi thường.

[7] Về án phí:

- Ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 1.817.220 đồng và 2.525.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nghĩa vụ phải trả lại cho bà H số tiền 50.500.000 đồng, được trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N đã nộp là 6.840.812 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0006711 ngày 28-6-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ST;

hoàn trả lại cho ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N số tiền chênh lệch là 2.498.592 đồng;

- Bà Huỳnh Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của hợp đồng vô hiệu lập ngày 16-7-2009 là 300.000 đồng;

- Bà Nguyễn Thị P, anh Bùi Bá Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của hợp đồng vô hiệu lập ngày 05-3-2016 là 300.000 đồng.

[8] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 144, 147, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 108, 109, 122, 127, 128, 129, 137; khoản 2 Điều 401; Điều 410; khoản 1, khoản 2 Điều 689; Điều 692 và Điều 698 của Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003; khoản 2 Điều 119; khoản 2 Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 về thi hành luật Đất đai 2003; điểm a, mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 29 Điều 3; khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ vào Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn của ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 16-7-2009 giữa ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N với bà Huỳnh Thị H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05-3-2016 giữa ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N với anh Bùi Bá Đ và bà Nguyễn Thị P vô hiệu toàn bộ.

3. Ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N phải bồi thường thiệt hại cho Huỳnh Thị H số tiền 36.344.400 đồng (*Ba mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bốn nghìn, bốn trăm đồng*) do hợp đồng vô hiệu.

4. Buộc ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N phải trả lại cho bà Huỳnh Thị H số tiền đã nhận là 50.500.000 đồng (*Năm mươi triệu, năm trăm nghìn đồng*).

5. Ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N được nhận số tiền 249.632.500 đồng (Hai trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm đồng) theo Quyết định thu hồi đất số 2142/QĐ-UBND ngày 13-11-2018 của UBND huyện ST và tiếp tục là sở hữu hợp pháp đối với diện tích đất còn lại là 9.056m² chưa bị thu hồi.

6. Về án phí:

- Ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 1.817.220 đồng và 2.525.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nghĩa vụ phải trả lại cho bà H số tiền 50.500.000 đồng, được trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N đã nộp là 6.840.812 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0006711 ngày 28-6-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ST; hoàn trả lại cho ông Đinh Văn R, bà Đinh Thị N số tiền chênh lệch là 2.498.592 đồng;

- Bà Huỳnh Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của hợp đồng vô hiệu lập ngày 16-7-2009 là 300.000 đồng;

- Bà Nguyễn Thị P, anh Bùi Bá Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của hợp đồng vô hiệu lập ngày 05-3-2016 là 300.000 đồng.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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

8. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

9. 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện ST;
- Chi Cục THADS huyện ST;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lâm Thị Ánh Tuyết

