

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIA BÌNH
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 14/2021/DSST

Ngày: 15/7/2021

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

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 GIA BÌNH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương.

Các Hội thẩm dân nhân: Ông Hoàng Đăng Đán.

Bà Trần Thị Lịch.

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Cường -Thẩm tra
viên Tòa án nhân dân huyện Gia Bình.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Bình tham gia phiên tòa: Bà Vũ
Thị Huyền - Kiểm sát viên.*

Ngày 15/7/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh
xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2020/TLST-DS ngày
12/11/2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.
Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2021/QĐXXST-DS ngày 27/4/2021;
Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2021/QĐHPT-DS ngày 18/5/2021; Quyết hoãn
phiên tòa số: 15/2021/QĐHPT - DS ngày 02/6/2021; Quyết định tạm ngừng phiên
tòa số 15/TB-TA ngày 02/7/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1960. (Có mặt)

Bà T ủy quyền cho ông Đào Duy L, sinh năm 1945.

Bị đơn: Ông Đào Duy Đ, sinh năm 1948. (Có mặt)

Các đương sự cùng HKTT: Thôn H, xã B, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn: Ông Đoàn Cảnh H, Luật
sư Chi nhánh Văn phòng Luật sư Đồng Đa, xã Đại Lai, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc
Ninh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị C, sinh năm 1949; HKTT: Thôn H, xã B, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. (Có mặt)

2. Chị Đào Thị V, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số nhà 436, Quốc lộ 1A, Khu 2, phường C, Thành phố Thủ Đức. (Chị Vững ủy quyền cho ông Đào Duy Đ. Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2021).

3. Ủy ban nhân dân huyện Gia Bình. Địa chỉ Thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh.

4. Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình. Địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, Thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Khắc T, Phó Giám đốc ban quản lý. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện cùng các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày: Năm 2015, gia đình bà mua của ông Đào Duy Đ là người cùng thôn 01 mảnh ruộng canh tác có diện tích khoảng 1005m² thuộc khu Ao Cá, thôn H, xã B, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Đất do Nhà Nước giao cho ông Đ sử dụng lâu dài. Việc mua bán được lập thành văn tự ngày 21/7/2015 với nội dung: *“Tên tôi là Đào Duy Đ thôn H, xã B, Gia Bình, Bắc Ninh. Hiện tôi có mảnh ruộng 1005m², quy ra 2 sào 11 thước thuộc khu Ao Cá, nay tôi có nhu cầu chuyển nhượng cho bà Trần Thị T, con là Trần Thị T quê ở Thôn Đ, Y, Lương Tài, Bắc Ninh, là vợ của ông Đào Duy L ở thôn H, B. Mục đích sử dụng canh tác vĩnh viễn với số tiền bà T phải trả cho ông Đ là 150 triệu...Nay tôi làm văn tự làm bằng cho bà T sử dụng mảnh đất nói trên kể từ tháng 01/2016”*. Bên dưới có chữ ký người mua là TrầnThị T và người bán là ông Đào Duy Đ. Bà xác định ngoài giấy văn tự trên, bà không lập bất kỳ giấy tờ mua bán nào khác với ông Đ. Việc mua bán có sự chứng kiến của hai vợ chồng bà và hai vợ chồng ông Đ, ngoài ra không có ai khác chứng kiến. Sau khi mua đất bà xây khoảng 60m² nhà tạm trên một phần diện tích đất đã mua, diện tích đất còn lại bà trồng cây, nuôi gà, đào ao và sử dụng ổn định từ đó đến nay và không xảy ra tranh chấp với ai.

Trong quá trình sử dụng, nhiều lần bà nói với ông Đ về việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ khất và chưa thực hiện việc sang tên cho bà. Năm 2020, Nhà nước có chủ trương thu hồi toàn bộ diện tích đất bà đã mua của ông Đ, trên đất có các công trình do bà xây dựng nhưng vì bà và ông Đ có tranh chấp nên Nhà nước chưa T toán tiền thu hồi. Sau đó bà đề nghị ông Đ viết giấy ủy quyền để bà nhận tiền đền bù với Nhà nước nhưng ông Đ không đồng ý. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đ phải thực hiện hợp đồng về việc đã chuyển nhượng cho bà 1005m² đất tại khu Ao Cá, thôn H, xã B, huyện Gia Bình

theo giấy Văn tự đã ký kết ngày 21/7/2015. Giá trị đất tại thời điểm hiện nay khoảng 430.000.000 đồng. Ngoài ra bà không có yêu cầu khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Đào Duy Lượng trình bày: Ông xác định lời khai của bà T, việc bà T ký giấy Văn tự ông cũng có mặt ở đó, còn đối với Giấy biên nhận do ông Đ cung cấp ông không đồng ý vì trong giấy biên nhận không có chữ ký của bà T và nếu bà T là người ký vào giấy biên nhận giao tiền cho ông Đ thì bà T phải là người giữ giấy chứ không phải ông Đ. Do vậy Giấy biên nhận do ông Đ cung cấp không có chữ ký của bà T đồng nghĩa là không có giá trị. Ông đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà T, xác định giấy Văn tự đã lập giữa bà T và ông Đ ngày 21/7/2015 mới là đúng và buộc ông Đ phải có trách nhiệm trả đất cho bà T.

Phía bị đơn ông Đào Duy Đ trình bày: Ông là người cùng thôn với bà Trần Thị T. Gia đình ông được Nhà nước cấp 01 mảnh ruộng canh tác có diện tích khoảng 1005m² thuộc khu Ao Cá, thôn H, xã B, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Mục đích sử dụng: Canh tác lâu dài.

Ngày 21/7/2015, ông có viết giấy văn tự chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trần Thị T với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, tuy nhiên việc chuyển nhượng là để bà T trông màu chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó hai bên có viết giấy biên nhận cùng ngày 21/7/2015, người viết giấy là ông, cụ thể nội dung trong giấy biên nhận thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, ông đã nhận của bà T số tiền 80.000.000 đồng, số tiền còn lại là 40.000.000 đồng hẹn lần 1 bà T trả vào tháng 12/2015 âm lịch và lần 2 vào tháng 12/2016 âm lịch sẽ T toán hết. Khi viết giấy biên nhận chỉ có một mình ông viết và bà T là người ký, ông cũng là người nhận tiền của bà T. Đến nay bà T chưa chuyển trả ông số tiền còn lại như thỏa thuận. Trong giấy biên nhận chỉ thể hiện về việc chuyển quyền cho bà T được trông màu, hàng năm ông vẫn đóng thuế cho Nhà nước đối với diện tích đất cho bà T sử dụng. Tuy nhiên sau đó do giữa ông và bà T có tranh chấp nên Ủy ban nhân dân xã chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Nay bà T khởi kiện, quan điểm của ông là diện tích đất ruộng 1005m² tại khu Ao Cá thuộc quyền quản lý của ông, vợ và con gái ông. Ông xác định mình không có quyền chuyển nhượng đất, việc ông nhận tiền từ bà T để chuyển nhượng việc trông màu trên đất là do ông tự ý và không được sự đồng ý của vợ và con gái ông, do vậy ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T. Ông xác định đã nhận của bà T số tiền 80.000.000 đồng, số tiền này ông vẫn giấu vợ cất ở Ngân hàng, ông sẽ có trách nhiệm trả cho bà T số tiền đã nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày: Vợ chồng bà là người cùng thôn với bà Trần Thị T. Gia đình bà có 01 mảnh ruộng canh tác có diện tích khoảng 1005m² thuộc khu Ao Cá, thôn H, xã B, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh, đất được Nhà nước giao cho gia đình canh tác lâu dài. Ngày 21/7/2015, chồng bà là ông Đào Duy Đ tự ý viết giấy chuyển nhượng quyền trồng hoa màu cho bà Trần Thị T, khi chuyển nhượng bà không được biết vì bà già yếu nên từ lâu không quan tâm đến việc trồng cấy, mọi việc trong gia đình đều ông Đ trực tiếp làm. Mãi sau này, đến khi có việc tranh chấp giữa hai gia đình thì bà mới được biết việc ông Đ đã tự ý bán đất. Bà xác định đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hàng năm gia đình bà vẫn đóng thuế đất cho Nhà nước trên diện tích đất hiện bà T đang sử dụng. Nay bà T khởi kiện, quan điểm của bà là diện tích đất ruộng tại khu Ao Cá, thôn H thuộc quyền quản lý của gia đình bà, do vậy bà đề nghị Tòa án hủy việc mua bán đất giữa ông Đào Duy Đ và bà Trần Thị T. Bà không biết ông Đ nhận của bà T bao nhiêu tiền nhưng nếu ông Đ nhận thì ông Đ phải có trách nhiệm trả tiền cho bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị V ủy quyền toàn bộ cho ông Đào Duy Đ, văn bản ủy quyền ngày 07/4/2021. Ông Đ xác định lời trình bày của chị V cũng là quan điểm của ông, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2015 giữa ông và bà T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Đoàn Cảnh H xác định giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét về nội dung thì hợp đồng không thông qua thủ tục công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền đã vi phạm Điều 127 Luật Đất Đai 2003. Diện tích đất mà ông Đ chuyển nhượng cho bà T là tài sản cấp cho hộ gia đình nên thuộc quyền đồng sở hữu của hộ trong đó có ông Đ, bà Chinh và chị Vững. Đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ tự ý chuyển nhượng không có chữ ký của các thành viên trong hộ là bà Chinh và chị Vững. Do vậy, căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T. Đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Duy Đ và bà Trần Thị T là vô hiệu. Xác định diện tích đất ao 1005m² thuộc quyền sử lý sử dụng của ông Đào Duy Đ, ông Đ có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 80.000.000 đồng đã nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Gia Bình cung cấp: Ngày 28/5/2021, Ủy ban nhân dân huyện Gia Bình đã ban hành Quyết định số 568/QĐUB về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường trục Trung tâm B kéo dài đi tỉnh lộ 285 mới và tuyến nhánh huyện Gia Bình. Theo nội dung quyết định có thu hồi phần diện tích đất thuộc khu Ao cá, thôn H, xã B của hộ ông Đào Duy Đ (bà Trần Thị T). Đối với số tiền của phần bồi thường của phần diện tích đất thu hồi, Ủy ban nhân dân huyện giao cho Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình (là đơn vị chủ đầu tư) tổ chức thực hiện chi trả, bồi thường, hỗ trợ theo Quyết định 569/QĐ-UBND ngày 28/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Gia Bình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình do ông Hoàng Khắc T đại diện xác định: Theo Quyết định số 569/QĐ-UBND ngày 28/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Gia Bình quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ khi thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng đường trục trung tâm B kéo dài đi tỉnh lộ 285 mới và tuyến nhánh huyện Gia Bình. Ủy ban nhân dân huyện Gia Bình giao cho Hội đồng giải phóng mặt bằng và các cơ quan chuyên môn phối hợp với Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình tổ chức thực hiện chi trả tiền bồi thường hỗ trợ. Số tiền bồi thường hộ ông Đào Duy Đ (Trần Thị T) đối với phần diện tích đất thu hồi hiện Ủy ban nhân dân huyện Gia Bình giao cho Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình tổ chức thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ theo Quyết định số 569/QĐ-UBND ngày 28/5/2021. Do vậy khi nào có quyết định của Tòa án, Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình sẽ có trách nhiệm tổ chức thực hiện chi trả bồi thường theo quy định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/7/2015 đối với 1005m² đất tại Khu Ao Cá, thôn H, xã B, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh thông qua Giấy văn tự lập ngày 21/7/2015. Đối với giấy nhận tiền ông Đ giao nộp nguyên đơn không đồng ý, nguyên đơn khẳng định đã trả ông Đ số tiền 150.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/7/2015 giữa ông Đào Duy Đ và bà Trần Thị T là vô hiệu. Ông Đ sẽ có trách nhiệm trả cho bà T số tiền đã nhận 80.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đào Duy Đ nhất trí với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Bình phát biểu ý kiến kiểm sát việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký tòa án, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật; Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 147, 227, 235 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 109, 122, 124, 128, 137, 221, 223, 689, 692 Bộ Luật dân sự năm 2005; khoản 29 Điều 3, Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T và ông Đào Duy Đ vô hiệu. Ông Đ có quyền liên hệ với Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình để nhận tiền bồi thường, đền bù đối với quyền sử dụng đất. Ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T số tiền 120.000.000đ là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trích trả số tiền chênh lệch về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ 150.000.000đ – 160.000.000đ.

Bà T có quyền liên hệ với Ban quản lý các dự án xây dựng để nhận tiền bồi thường đối với toàn bộ phần tài sản trên thửa đất 370 tờ bản đồ số 31, diện tích 1005 m² ở xứ đồng “Ao Cá” thuộc thôn H, xã B, huyện Gia Bình.

- Chi phí trung cầu giám định: Bà T phải chịu chi phí trung cầu giám định theo quy định pháp luật.

- Án phí: Nguyên đơn, bị đơn được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy văn tự lập ngày 21/7/2015. Do vậy Tòa án xác định vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng tranh chấp tại thôn H, xã B, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh do vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Gia Bình giải quyết là đúng thẩm quyền

theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a, Khoản 1, Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 12/11/2020 Nguyên đơn nộp đơn khởi kiện.

Ngày 12/11/2020 Tòa án thụ lý vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo, các quyết định tố tụng đến các đương sự để thực hiện quyền tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]Về Nội dung:

Xét nguồn gốc thửa đất số 370, tờ bản đồ số 31, diện tích 1005m² tại thôn H, xã B, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh hiện đang tranh chấp là của Nhà nước giao cho hộ gia đình ông Đào Duy Đ năm 2010. Mục đích trồng lúa, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2063. Đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét Giấy văn tự lập ngày 21/7/2015. Hội đồng xét xử thấy: Nội dung giấy văn tự thể hiện việc chuyển giao quyền sử dụng 1005m² tại khu đất Ao, thôn H, xã B từ ông Đ sang bà T với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Trong giấy văn tự cũng thể hiện ông Đ cho bà T được sử dụng canh tác vĩnh viễn kể từ tháng 01/2016. Xét tính hợp pháp của giấy văn tự thì thấy Hợp đồng có lập văn bản nhưng là giấy viết tay, không qua thủ tục công chứng, chứng thực, trên giấy có chữ ký của người chuyển nhượng là ông Đào Duy Đ và người nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị T.

Theo lời trình bày của nguyên đơn sau khi nhận tiền, phía ông Đ đã bàn giao đất, nguyên đơn xây nhà tạm, trồng màu và ở trên diện tích đất đã mua từ năm 2016 đến khi Nhà nước có chủ trương thu hồi. Nguyên đơn nhất trí theo nội dung phương án bồi thường theo biên bản kê khai giá trị tài sản thể hiện có việc bà Trần Thị T sử dụng, trồng cây cối và làm nhà tạm trên đất.

Xét về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng: Tại thời điểm ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì thửa đất số 370, tờ bản đồ số 31 có diện tích 1005 m² ở xứ đồng “Ao Cá” chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của những người đồng sử dụng là bà Trần Thị Chính và chị Đào Thị Vững, mặt khác hợp đồng không thông qua thủ tục công chứng, chứng thực. Sau khi mua, nguyên đơn không thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

ông Đ và bà T đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 122, 124, 689, 692 Bộ Luật dân sự năm 2005 và các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013.

Xét Giấy biên nhận lập ngày 21/7/2015 thì thấy: Nguyên đơn xác định chữ ký trên giấy biên nhận lập ngày 21/7/2015 do bị đơn cung cấp không phải chữ ký của nguyên đơn. Theo Kết luận giám định số 35/KLGĐTL ngày 02/02/2021 của Phòng Giám định kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bắc Ninh xác định chữ ký đứng tên Trần Thị T tại mục “Người giao tiền ký tên” trên tài liệu cần giám định so với các chữ viết của Trần Thị T trên các mẫu so sánh là do cùng một người viết ra. Không đồng ý với kết luận giám định, bà T làm đơn yêu cầu trung cầu giám định lại chữ viết của bà tại Viện khoa học hình sự - Bộ Công an nhưng sau đó bà T rút yêu cầu. Xét thấy, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T không xác nhận chữ ký của mình, tuy nhiên căn cứ theo kết luận giám định có thể khẳng định chữ Trần Thị T trên giấy biên nhận ngày 21/7/2015 là chữ của bà Trần Thị T.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng song vụ, chủ thể của hợp đồng vừa có quyền đồng thời phải có nghĩa vụ. Theo đó bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải có nghĩa vụ trả tiền, ông Đ có quyền nhận đủ tiền và có nghĩa vụ phải bàn giao đất. Trong “Giấy văn tự” không xác định thời hạn thực hiện hợp đồng nhưng tại “Giấy biên nhận” đã xác định rõ thời hạn và thời điểm T toán hợp đồng đến tháng 12/2016 âm lịch. Bị đơn cho rằng mới nhận được số tiền 80.000.000 đồng, số tiền còn lại là 40.000.000 đồng bà T chưa T toán. Xác định từ thời điểm giao kết đến khi nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện đã hết thời hạn thực hiện hợp đồng là hơn 04 năm nhưng bị đơn không có yêu cầu đối với nguyên đơn. Bị đơn cũng đã bàn giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ năm 2015. Như vậy có đủ căn cứ để xác định nguyên đơn đã T toán xong số tiền chuyển nhượng theo giấy biên nhận là 120.000.000 đồng.

Theo quy định của pháp luật, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy trong vụ án này, bà T có nghĩa vụ trả lại thửa đất số 370 tờ bản đồ số 31, diện tích 1005 m² ở xứ đồng “Ao Cá” cho ông Đ. Ông Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 120.000.000 đồng.

Tại Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 28/5/2021 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng đường trục trung tâm B kéo dài đi tỉnh lộ 285 mới và tuyến nhánh, huyện Gia Bình đợt 3. Theo bản đồ trích đo của dự án thì diện tích của hộ ông Đào Duy Đ (Trần Thị T) bị thu hồi có tổng diện tích là 1005m² đúng bằng phần diện tích Nhà nước cấp cho hộ ông Đ, cụ thể UBND huyện Gia Bình đã

phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng đường trục trung tâm B kéo dài đi tỉnh lộ 285 mới và tuyến nhánh, huyện Gia Bình theo Quyết định số 569/QĐ-UBND ngày 28/5/2021 và giao cho Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình tổ chức chi trả bồi thường. Do vậy ông Đào Duy Đ được quyền liên hệ với Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình để nhận tiền đền bù theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Xét thấy trong đơn khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn tuy nhiên bị đơn có đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đề nghị được nhận lại diện tích đất đã tự ý bán cho nguyên đơn và bị đơn sẽ có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 80.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên quan điểm. Do vậy cần xem xét lỗi của các bên để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mới giải quyết triệt để vụ án, không gây thiệt hại cho các đương sự.

Xét lỗi của các bên để xem xét hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì thấy: Trong các lời trình bày, nguyên đơn xác định đã giao đủ cho ông Đ số tiền 150.000.000 đồng tuy nhiên phía bị đơn chỉ xác nhận đã nhận của bà T 80.000.000 đồng, số tiền còn thiếu là 40.000.000 đồng bà T chưa thực hiện nốt theo như nội dung thỏa thuận. Nguyên đơn đã nhận đất và sử dụng nuôi trồng ổn định từ năm 2015 đến nay. Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định vì trong biên bản thu hồi đã có kết quả thẩm định cây cối do bà T trồng, (Bà T cũng đồng ý như kết quả thẩm định và định giá theo phương án bồi thường hỗ trợ).

Bị đơn xác định không có việc bán đất, mà chỉ bán quyền cho bà T trồng trọt, tuy nhiên theo phân tích ở trên có thể khẳng định có giao dịch nhận tiền giữa ông Đ và bà T.

Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Bị đơn cho rằng, nguyên đơn và bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng, không đăng ký quyền và không có việc chuyển giao quyền sở hữu nên không phát sinh hiệu lực, bà T có trách nhiệm trả đất cho ông Đ và ông Đ có trách nhiệm trả cho bà T số tiền đã nhận là 80.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy, như đã phân tích ở trên việc không đăng ký chuyển quyền đã vô hiệu về mặt hình thức. Hơn nữa, theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự thì ông Đ là người trực tiếp tham gia thực hiện giao dịch do vậy ông Đ phải chịu trách nhiệm đối với giao kết khi hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Ông Đ quản lý sử dụng 1005m² đất và có trách nhiệm trả tiền cho bà T tương ứng với mức độ lỗi khiến giao dịch vô hiệu.

Theo Phương án Bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường trục trung tâm B kéo dài đi tỉnh lộ 286 mới và tuyến nhánh, huyện Gia Bình ngày 22/12/2020 kèm bảng thống kê diện tích khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án thì thửa đất hộ ông Đ theo hiện trạng sử dụng là 1008,6m² đất tại Khu Ao cá, thôn H, xã B được bồi thường số tiền: 357.126.500 + 85.648.900 = 442.775.400 đồng .

Ông Đ, bà T mỗi người đều có lỗi 50% , như vậy ông Đ sẽ phải trả bà T số tiền là: (442.775.400 đồng – 120.000.000 đồng) : 2 = 161.387.700 đồng.

[3] Đối với tài sản, cây cối trên diện tích đất ông Đ chuyển nhượng và bà T đang sử dụng theo quyết định thu hồi của UBND huyện Gia Bình, trong các lời khai và tại phiên tòa, bà T, ông Đ đều xác nhận tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà T. Do vậy bà T có quyền liên hệ với Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình để nhận đền bù (nếu có).

[4] Về Chi phí trưng cầu giám định: Bà T phải chịu chi phí trưng cầu giám định là 5.000.000 đồng. Xác nhận bà T đã nộp đủ.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, Bị đơn phải chịu hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên nguyên đơn, bị đơn đều phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên Nguyên đơn, Bị đơn là người cao tuổi, Nguyên đơn còn là người khuyết tật, do vậy căn cứ quy định tại Điểm d, Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 260, 262, 264, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 109, 122, 124, 128, 137, 221, 223, 689, 692 Bộ Luật dân sự năm 2005; Khoản 29 Điều 3, Điều 197, 168, 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/7/2015 giữa bên chuyển nhượng ông Đào Duy Đ với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị T là vô hiệu.

- Xác định thửa đất số 370, tờ bản đồ số 31 có diện tích 1005 m² tại Khu Ao Cá, thôn H, xã B, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh đã được Nhà nước thu hồi nhưng chưa được bồi thường thuộc quyền quản lý của hộ ông Đào Duy Đ. Ông Đào Duy Đ có trách nhiệm trả bà T số tiền 120.000.000 đồng.

Ông Đào Duy Đ có quyền liên hệ với Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình để nhận tiền đền bù, giải phóng mặt bằng và các khoản tiền khác (nếu có) theo quy định của pháp luật nhưng phải có trách nhiệm bồi thường cho bà T số tiền 161.387.700 đồng.

Tổng số tiền ông Đào Duy Đ phải trả cho bà Trần Thị T là 281.387.700 đồng.

Bà Trần Thị T có quyền liên hệ với Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình để nhận tiền đền bù giá trị tài sản trên đất khi giải phóng mặt bằng và các khoản tiền khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người thi hành án không tự nguyện thi hành thì phải bồi đắp lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; Nếu không có thỏa thuận thì được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Chi phí trưng cầu giám định: Bà T phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí trưng cầu giám định. Xác nhận bà T đã nộp đủ.

-Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được kết quả bản án.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Đăng Đán

Trần Thị Lịch

Nguyễn Thị Lan Hương