

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 131/2022/DS-ST
Ngày: 29-7-2022
V/v “Tranh chấp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Hữu Tin

2/ Ông Nguyễn Văn Thông

-Thư ký phiên tòa: Ông Hứa Tấn Chính là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diệp- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 191/2020/TLST- DS ngày 09 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2022/QĐXXST-DS ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2022/QĐST-DS ngày 06/7/2022 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1967, ông Nguyễn H, sinh năm 1963; trú tại: Khối phố Mỹ Thạch T, phường Tân T, thành phố T, Quảng Nam. Ông Nguyễn H ủy quyền cho bà Lê Thị Thu H tham gia tố tụng (có mặt).

- Bị đơn: Ông Bùi BH, sinh ngày 20/01/1962 và bà Hồ Thị Anh Đ, sinh năm 1966; cùng trú tại; Khối phố Trường Đ, phường Tân T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (Ông H có mặt, bà Đ vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Đại diện nguyên đơn bà Lê Thị Thu H trình bày:

Năm 2004 vợ chồng bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông BH 01 lô đất, diện tích 180m² tại thửa đất số 337, tờ bản đồ trích số 61 tại Trà N, thuộc khu vực bến xe mới Tân T, thành phố T; giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, vợ chồng bà đã giao cho ông vợ chồng ông BH 10.000.000 đồng, sau đó vợ chồng bà có giao

thêm 2.000.000 đồng (giao tiền nhưng không viết giấy), tổng cộng là 12.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng lô đất bà đã đổ vật liệu xây dựng để xây nhà, nhưng bị cơ quan chính quyền địa phương xử phạt. Số tiền đổ vật liệu xây dựng là 11.000.000 đồng, do thời gian đã quá lâu nên bà không lưu giữ bất cứ giấy tờ mua vật liệu nào. Một thời gian sau, lô đất trên bị giải tỏa bồi thường, ông BH nhận tiền bồi thường và được biết đã được tái định cư, nhưng không thông tin cho vợ chồng bà và ông BH đã thực hiện việc chuyển nhượng lô đất này cho người khác. Nay bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng BH thanh toán lại cho bà $\frac{1}{4}$ giá trị lô đất là 300.000.000 đồng

Tại phiên tòa, ông BH đề nghị trả lại 20.000.000 đồng cho vợ chồng bà, bà chấp nhận và vợ chồng bà rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Hồ Thị Anh Đ.

- Bị đơn ông BH trình bày:

Ông thừa nhận việc chuyển nhượng mảnh đất nêu trên cho vợ chồng bà H với giá là 40.000.000 đồng, vợ chồng ông chỉ mới nhận có 10.000.000 đồng, sau đó, lô đất bị trúng giải tỏa bồi thường và ông nhận được 28.236.000 đồng. Ông đã báo bà H lên nhận tiền bồi thường nhưng bà H không chịu nhận. Do gia đình khó khăn về chỗ ở nên ông đã làm đơn gửi cho cơ quan chức năng và được tạo điều kiện mua lại được 01 lô đất tại Khu tái định cư ADB với giá 150.000.000 đồng, nên bản thân gia đình ông không đủ điều kiện để được tái định cư một lô đất. Ông đã thông tin về lô đất này cho bà H được rõ, nhưng bà H lại không quan tâm nên ông đã chuyển nhượng cho người khác. Nay bà H khởi kiện ông tự nguyện thống nhất trả lại cho cô Hà 20.000.000 đồng, hiện tại vợ chồng ông cũng đã ly hôn nên ông tự chịu trách nhiệm chi trả; nếu không đồng ý, thì đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

Bị đơn bà Hồ Thị Oanh Đ: Từ thời điểm Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng khác đến bị đơn, nhưng bà Đ không có văn bản trình bày ý kiến cũng như không đến Tòa án để làm việc. Do đó, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Từ thời điểm Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng; việc chấp hành pháp luật của các bên nguyên đơn, bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Riêng bà Đ vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, căn cứ vào Điều 227, 228 đề nghị xét xử theo luật định. Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ghi nhận việc thỏa thuận đôi bên buộc ông BH có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H số tiền 20.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn H khởi kiện yêu cầu yêu cầu vợ chồng ông BH và bà Hồ Thị Anh Đ phải hoàn trả $\frac{1}{4}$ giá trị lô đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà theo giấy chuyển nhượng và giấy nhận tiền ngày 11/7/2004; căn cứ

khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2004 giữa vợ chồng ông Bùi Viết T, bà Võ Thị D cho ông BH, cùng thời điểm vợ chồng ông BH viết giấy nhận tiền 10.000.000 đồng để chuyển nhượng mảnh đất trên cho vợ chồng bà H, ông H. Theo quy định tại Điều 429 BLDS năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng là 3 năm. Căn cứ vào hồ sơ thu thập và giấy chuyển nhượng do bà H cung cấp, thời gian chuyển nhượng năm 2004 nhưng việc chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là thửa đất lúa cũng như không thực hiện đúng quy định về pháp luật đất đai do đó cần xem xét tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/7/2004, nên không có căn cứ để áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu của ông BH và Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo luật định.

- Đối với ông Bùi Viết T và bà Võ Thị D là người đã chuyển nhượng mảnh đất lúa cho ông BH, vợ chồng bà H cũng thừa nhận mảnh đất này bà đã nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng ông BH, lời khai các bên phù hợp nên không cần thiết phải triệu tập người làm chứng ông T và D.

- Quá trình tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đến bà Hồ Thị Anh Đ, tuy nhiên bà Đ vắng mặt và không có ý kiến trình bày gởi cho Tòa án; căn cứ vào các Điều 227, 228 BLTTDS năm 2015 Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt bà Đ theo luật định.

Tại phiên tòa bà H rút yêu cầu khởi kiện với bà Đ và chỉ yêu cầu ông BH có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng bà 20.000.000 đồng; căn cứ vào Điều 217 đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với bà Đ theo luật định.

2. Về nội dung:

Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2004 thể hiện ông BH có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Viết T, bà Võ Thị D diện một lô đất, diện tích 180m² có tứ cận “Đông giáp T, Tây giáp N, Nam giáp sát đường đi, bắc giáp ruộng T” và “giao lô đất nói trên cho ông BH được trọn quyền sử dụng”; sau khi nhận mảnh đất này, cùng thời điểm nêu trên, vợ chồng ông BH và bà Hồ Thị Anh Đ đã chuyển nhượng lô đất này cho vợ chồng bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn H; giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng, vợ chồng bà H đã giao trước cho vợ chồng ông BH 10.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, vợ chồng bà H đã tự đổ vật liệu xây dựng nhưng đã bị đình chỉ xây dựng, người bị xử phạt hành chính tại thời điểm năm 2005 là ông BH, nay bà H khởi kiện yêu cầu bồi trả ¼ giá trị lô đất tương đương với 300.000.000 đồng; từ những chứng cứ Tòa án thu thập HĐXX xét:

Phần diện tích đất vợ chồng ông BH chuyển nhượng cho vợ chồng bà H là mảnh đất lúa thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ trích đo địa chính tại khối phố Trường Đ, phường Tân T, là mảnh đất chuyên trồng lúa nước. Sau thời gian chuyển nhượng đến năm 2011 mảnh đất trên đã bị thu hồi để xây dựng khu tái định cư ADB theo Quyết định số 4993/QĐ-UBND ngày 10/80/2011 của UBND TP T và ông BH được hỗ trợ nhận bồi thường với số tiền 28.732.457 đồng. Qua kết quả xem xét thẩm định, diện tích

đất nêu trên đã không còn, và hiện tại vị trí đất chuyển nhượng là khu tái định cư ADB. Như vậy thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa đôi bên là mảnh đất lúa và hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng theo quy định trong giao dịch dân sự, cũng như không đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 106, 107 Luật đất đai năm 2003, và điều 188 Luật đất đai năm 2013, nên việc chuyển nhượng này không hợp lệ. Hơn nữa, sau khi chuyển nhượng bà H đổ vật liệu với mục đích để xây dựng, theo quy định tại 11 Luật đất đai 2003 và Điều 188, khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất phải sử dụng đúng mục đích sử dụng đất, tuy nhiên vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng đất để ở mà không phải sản xuất nông nghiệp nên việc nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà H là không đúng luật định. Hiện tại mảnh đất trên đã bị nhà nước thu hồi và không còn trên thực tế, nên không có căn cứ để công nhận giao dịch dân sự giữa vợ chồng bà H với vợ chồng ông H và cần tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2004 là vô hiệu.

Quá trình tố tụng bà H cho rằng sau khi nhà nước thu hồi mảnh đất mà ông BH đã chuyển nhượng cho bà, vợ chồng ông BH đã được tái định cư một lô đất mới, tuy nhiên qua thu thập hồ sơ bồi thường từ cơ quan chức năng, thì mảnh đất nêu trên không thuộc trường hợp bố trí tái định cư và hồ ông BH không được bố trí tái định cư, nên lời khai của bà H là không có căn cứ cũng như không có chứng cứ chứng minh bà H đã giao thêm tiền cho ông H, nên lời khai trên của bà H không được chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 122, 131 BLDS năm 2015 giao dịch dân sự vô hiệu thì hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tại phiên tòa ông BH tự nguyện trả lại cho vợ chồng bà H 20.000.000 đồng, bà H đồng ý và rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Đ, chỉ yêu cầu ông BH có nghĩa vụ hoàn trả. Xét yêu cầu hai bên là tự nguyện nên cần ghi nhận thỏa thuận trên và buộc ông BH có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng bà H tổng số tiền là 20.000.000 đồng là đúng theo quy định tại các Điều 122, 131 BLDS năm 2015.

Từ những nhận định trên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn H, buộc ông BH trả lại cho vợ chồng bà H số tiền 20.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Ông Bùi BH phải chịu án phí theo quy định pháp luật nhưng được xét miễn vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

- Chi phí tố tụng: 1.500.000 đồng vợ chồng bà Lê Thị Thu H tự nguyện chịu.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 227, 228 và Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 11, 106, 107 Luật đất đai năm 2003, Điều 188, 191 Luật đất đai năm 2013, Điều 122, 131 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn H đối với ông Bùi BH về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2004 giữa vợ chồng bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn H và vợ chồng ông Bùi BH, bà Hồ Thị Anh Đ vô hiệu.

Ông Bùi BH có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bà Lê Thị Thu H và ông Nguyễn H số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn H đối với bà Hồ Thị Anh Đ.

3. Án phí và chi phí tố tụng:

- Ông Bùi BH được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000946 ngày 09/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Vợ chồng bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn H phải chịu tiền chi phí tố tụng là 1.500.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Bùi BH không thanh toán số tiền 20.000.000 đồng, thì còn phải chịu tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (29/7/2022). Riêng người vắng mặt thời hạn trên được tính kể từ ngày được Tòa án tổng đạt hợp lệ bản sao bản án.

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 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Tam Kỳ;
- Tòa án tỉnh, VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Nguyệt

