

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THÁI BÌNH
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 23/2022/DS-ST

Ngày: 28/9/2022

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và kiện
đòi tài sản”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI BÌNH, TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Tiến Thịnh

Ông Nguyễn Nam Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Quỳnh Anh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Ông Lại Văn Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 37/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vũ Văn H, sinh năm 1965.

Bà Lê Thị L, sinh năm 1967.

Đều cư trú tại: Thôn Ô 4, xã T, huyện V, tỉnh T1.

Bị đơn: Ông Tường Duy T2, sinh năm 1973.

Bà Đào Thị L1, sinh năm 1980.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn P, xã S, huyện V, tỉnh T1.

Chỗ ở hiện nay: Thôn T3, xã P1, thành phố T1, tỉnh T1.

(Tại phiên tòa có mặt ông H, bà L, ông T2, bà L1)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/9/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày và có yêu cầu như sau:

Ngày 02/2/2019, ông Vũ Văn H nhận chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 360m² của ông Tường Duy T2 và bà Đào Thị L1 tại thửa đất ông T2, bà L1 đang ở thuộc thôn T3, xã P1, thành phố T1, tỉnh T1. Ông H đã trả cho vợ chồng ông T2 250.000.000 đồng bằng cách trừ vào tiền vật liệu và tiền mặt mà ông T2, bà L1 còn nợ ông, sau khi vợ chồng ông T2 chuyển quyền sử dụng đất thì ông H sẽ thanh toán nốt 30.000.000 đồng còn lại.

Ngày 10/05/2021, ông H và ông Tường Duy T2, bà Đào Thị L1 thỏa thuận chuyển nhượng một mảnh đất diện tích 170m² tại thôn T3, xã P1, thành phố T1, tỉnh T1, theo bản đồ Vlap thuộc diện đất BHK, chiều dài là 21,5m, chiều rộng là 8m, với giá 1.200.000.000 đồng, sau đó thỏa thuận lại ông H chỉ lấy 135m² với giá 880.000.000 đồng. Ông H cùng ông T2, bà L1 đã thanh toán đối trừ tổng tiền thanh toán, làm nhà, làm cống, tiền đất của Đ, tiền mặt của ông H, thì vợ chồng ông T2 còn nợ ông số tiền là 56.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, khi chuyển nhượng hai bên mới viết giấy cho nhau, chưa đo, cắm cọc, bàn giao, nhận đất trên thực tế. Hợp đồng chuyển nhượng là giấy viết tay giữa hai bên không có công chứng, chứng thực. Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như số tiền còn nợ trên là tài sản chung của ông và bà Lê Thị L. Ông nhiều lần yêu cầu ông T2 đo và giao đất nhưng ông T2 không thực hiện vì diện tích đất ông T2 đang ở cũng như bán cho ông là đất nông nghiệp, sau này ông mới biết vợ chồng ông T2 sử dụng không hợp pháp. Hiện nay toàn bộ diện tích đất ông T2 bán cho ông theo bản đồ Vlap đều thuộc thửa số 409, tờ bản đồ số 12 thôn T3, xã P1, thành phố T1, mang tên ông Nguyễn Văn T4.

Yêu cầu khởi kiện của ông và bà L như sau: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Tường Duy T2 và bà Đào Thị L1. Yêu cầu ông T2 và bà L1 trả lại cho ông bà tiền đất đã nhận 02 đợt, đợt 1 là 250.000.000 đồng, đợt 2 là 880.000.000 đồng và số tiền còn nợ là 56.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.186.000.000 đồng (*một tỷ một trăm tám mươi sáu triệu đồng*). Lãi suất tính theo lãi suất Ngân hàng A từ ngày 23/02/2021. Tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa, ông bà rút yêu cầu tính lãi suất theo lãi suất Ngân hàng A đối với số tiền trên.

Bị đơn ông Tường Duy T2 và bà Đào Thị L1 trình bày:

Vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho ông Vũ Văn H hai mảnh đất:

Ngày 02/2/2019 chuyển nhượng một sào đất = 360m² thuộc đường cao tốc xã P1, liền kề cạnh đất của ông Bùi Công X (S1), một bên giáp đất của ông bà, có chiều rộng giáp mặt đường cao tốc là 05m, chạy dài xuống dưới đủ 360m² với giá 280.000.000 đồng (*hai trăm tám mươi triệu đồng*). Mảnh đất trên thuộc tờ bản đồ số 12 thôn T3, xã P1, thành phố T1, loại đất BHK. Ông H trả tiền cho ông bà bằng cách trừ vào một phần tiền vật liệu và một phần tiền mặt. Cụ thể số tiền ông H đã trả là:

- + Ngày 04/01/2019, T2 nhận 15.000.000 đồng.
- + Ngày 02/02/2019, T2 nhận 120.000.000 đồng.
- + Ngày 22/02/2019, T2 nhận 36.000.000 đồng, H1 (con ông H) đưa 500.000 đồng.
- + Ngày 20/04/2019, ông H chờ đất: 23.850.000 đồng.
- + Ngày 26/04/2019, ông H chờ đất (S) 13.500.000 đồng.
- + Ngày 06/05/2020, T2 vay đóng học cho con 21.150.000 đồng.
- + Ngày 25/06/2020, T2 nhận 5.610.000 đồng.
- + Ngày 31/12/2020, T2 nhận 15.000.000 đồng.

Tổng cộng: 250.610.000 đồng (làm tròn thành 250.000.000 đồng), số tiền này trừ vào tiền mua sào đất ở trên, ông H còn nợ là 30.000.000 đồng.

Trước khi mua, ông bà và ông H có thỏa thuận là phải trả đầy đủ tiền khi mua nhưng đến nay ông bà thấy trong giấy biên nhận quyền sử dụng đất ngày 02/02/2019 có dòng chữ “còn 50.000.000 khi nào đo đất A. H chả lột” là không đúng với nội dung đã viết ban đầu.

Mảnh đất thứ hai ông bà chuyển nhượng cho ông H có một mặt giáp đường nội đồng, 1 mặt giáp đường tránh K mới, 2 mặt giáp đất của ông bà, diện tích khoảng 172m² (chưa trừ số m² đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Đ) có chiều rộng 8m, chiều dài 21,5m, thuộc tờ bản đồ số 12 thôn T3, xã P1, thành phố T1, loại đất BHK, với giá là 1.200.000.000 đồng. Sau đó, ông H và vợ chồng ông bà thống nhất bán lại cho ông Nguyễn Ngọc Đ ở xã T5, thành phố T1 một phần đất, số tiền này ông bà và ông Đ tự thanh toán với nhau. Đến ngày 10/05/2021, ông T2 và bà L1 cùng ông H thanh toán công nợ, tổng tiền đất, vật liệu, tiền vay ông bà đã nhận của ông H 880.000.000 đồng (*tám trăm tám mươi triệu đồng*) trừ vào tiền chuyển nhượng mảnh đất thứ hai, ông bà còn nợ lại ông H 56.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng giữa hai bên hoàn toàn tự nguyện, ông H biết rõ là đất nông nghiệp nhưng vẫn mua, khi chuyển nhượng hai bên mới viết giấy cho nhau, chưa đo, cắm cọc, bàn giao, nhận đất trên thực tế, trên đất cũng không có

tài sản gì. Hợp đồng chuyển nhượng là giấy viết tay giữa hai bên không có công chứng, chứng thực.

Về nguồn gốc của mảnh đất mà ông bà bán cho ông Vũ Văn H và bà Lê Thị L là do ông bà góp tiền với ông Nguyễn Văn T4 và ông Bùi Công X mua gom đất nông nghiệp (khu cánh đồng mả L2) thuộc thôn T3, xã P1, thành phố T1, tỉnh T1. Ông T4 đứng ra mua gom đất, sau khi mua chung với ông T4, ông bà đã được chia tách từ năm 2011, có xác nhận của chính quyền địa phương năm 2014, 2018 và 2019 như các giấy tờ ông bà đã giao nộp cho Tòa án. Gia đình đã nhận tiền đền bù về ruộng đất là 2.433m² thuộc dự án xây dựng đường K kéo dài (đoạn từ đường T6 đến Quốc lộ 10 tuyến tránh S1), thành phố T1, ông T4 nhận hộ tiền cho gia đình ông và đã bàn giao đầy đủ, hiện nay gia đình còn khoảng trên 6000m² đất nông nghiệp đã được xây tường bao và có xác nhận của chính quyền địa phương. Phần đất ông bà chuyển nhượng cho ông H đã được ông T4, ông X và chính quyền địa phương xác nhận cho gia đình ông bà. Ông bà có gọi ông H để bàn giao đất nhưng ông H không nhận và sử dụng là việc của ông H, ông H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Biên bản xác minh ngày 13/7/2022 tại Ủy ban nhân dân xã P1 về nguồn gốc đất hiện nay ông Tường Duy T2 và bà Đào Thị L1 đang sử dụng tại thôn T3, xã P1, thành phố T1, tỉnh T1: Là đất nông nghiệp được giao theo Quyết định 652 và 948 của 157 hộ dân thuộc thôn T3, xã P1, thành phố T1, tỉnh T1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T4, địa chỉ thôn V1, xã P1, thành phố T1, tỉnh T1 vào ngày 10/02/2011.

Theo Bản đồ 241 là đất hai lúa, đất màu.

Theo Bản đồ Vlap năm 2012 là thửa số 409, tờ bản đồ số 12, thuộc thôn T3, xã P1 có diện tích 18.817m² mang tên ông Nguyễn Văn T4, loại đất BHK. Sau khi giải phóng mặt bằng khu đô thị K, diện tích còn 15.862m².

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 26/8/2022: Giá trị 1m² quyền sử dụng đất tại thửa số 409, tờ bản đồ số 12 thôn T3, xã P1, thành phố T1 trị giá 189.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/2/2019 và 10/5/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Tưởng Duy T2, bà Đào Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn H, bà Lê Thị L vô hiệu.

- Buộc ông T2 và bà L1 phải trả cho ông H và bà L số tiền 1.186.000.000 đồng (bao gồm 1.130.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 56.000.000 đồng tiền nợ).

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tính lãi suất theo lãi suất Ngân hàng A của nguyên đơn.

- Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Tranh chấp phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã P1, thành phố T1, tỉnh T1, bị đơn đang cư trú tại thành phố T1, tỉnh T1 nên Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất hiện nay ông Tưởng Duy T2 và bà Đào Thị L1 đang sử dụng tại thôn T3, xã P1, thành phố T1, tỉnh T1 là đất nông nghiệp được giao theo Quyết định 652 và 948 của 157 hộ dân thuộc thôn T3, xã P1, thành phố T1, tỉnh T1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T4 vào ngày 10/02/2011. Theo Bản đồ Vlap năm 2012 thuộc thửa số 409, tờ bản đồ số 12, thôn T3, xã P1, thành phố T1, tỉnh T1, mang tên ông Nguyễn Văn T4, loại đất BHK.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Về hình thức hợp đồng: Theo quy định tại Điều 129, Điều 502 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai 2013, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định về hình thức thì hợp đồng vô hiệu. Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông H và ông T2, bà L1 đã lập giấy viết tay, có chữ ký của các bên, không có công chứng, chứng thực. Như vậy, giao dịch vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng.

Về nội dung: Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: “Có Giấy chứng nhận...”. Ông T2 và bà L1 cho rằng ông bà chuyển nhượng cho ông H diện tích đất BHK nằm trong phần đất hợp pháp của ông bà đã được ông T4 chia tách từ năm 2011, tuy nhiên theo kết quả xác minh diện tích đất hiện nay ông Tưởng Duy T2 và bà Đào Thị L1 đang sử dụng tại thôn

T3, xã P1, thành phố T1, tỉnh T1 mang tên ông Nguyễn Văn T4. Như vậy, giao dịch vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn H và ông Tường Duy T2, bà Đào Thị L1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[2.3] Quá trình thực hiện giao dịch, ông H đã trả cho ông T2 và bà L1 tổng số tiền 1.130.000.000 đồng. Số tiền ông H trả cho ông T2, bà L1 được tính bằng việc thanh toán công nợ, vật liệu, tiền vay, tiền mặt. Ông T2 và bà L1 thừa nhận đã nhận của ông H số tiền như ông H đã khai.

[2.4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T2, bà L1 vô hiệu nên hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T2 và bà L1 phải trả lại cho ông H, bà L số tiền đã nhận là 1.130.000.000 đồng. Trên thực tế hai bên chưa tiến hành xác định mốc giới, giao đất và nhận đất. Ông H và bà L chưa được nhận, quản lý hay sử dụng đất.

[2.5] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả nợ số tiền 56.000.000 đồng như nội dung các bên đã thống nhất tại giấy biên nhận ngày 10/5/2021. Ông T2, bà L1 thừa nhận còn nợ ông H số tiền 56.000.000 đồng như giấy biên nhận đã ghi. Vì vậy buộc ông T2 và bà L1 phải trả số tiền này cho ông H, bà L.

[2.6] Về dòng chữ “còn 50.000.000 khi nào đo đất A. H chả lốt” tại Giấy biên nhận quyền sử dụng đất ngày 02/2/2019, ông T2 cho rằng không đúng với nội dung đã viết ban đầu. Xét thấy cả hai bên đều thống nhất về số tiền đã giao nhận nên việc giám định là không cần thiết đối với việc giải quyết vụ án.

[2.7] Nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi theo lãi suất Ngân hàng A từ ngày 23/02/2021 đối với số tiền trên nên đình chỉ giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

[4] Về án phí:

- Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng do vi phạm và được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Ông T2, bà L1 phải trả lại ông H, bà L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền còn nợ nên phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

[5] Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 164; Điều 165; Điều 235; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 129; Điều 131; Điều 132; Điều 407; Điều 463; Điều 466; Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 167; Điều 188; Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Điều 26; Điều 27 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/2/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Tưởng Duy T2, bà Đào Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn H, bà Lê Thị L vô hiệu.

3. Buộc ông Tưởng Duy T2 và bà Đào Thị L1 phải trả cho ông Vũ Văn H và bà Lê Thị L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.130.000.000 đồng (*một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng*).

4. Buộc ông Tưởng Duy T2 và bà Đào Thị L1 phải trả cho ông Vũ Văn H và bà Lê Thị L số tiền nợ là 56.000.000 đồng (*năm mươi sáu triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án 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. Đình chỉ giải quyết yêu cầu tính lãi theo lãi suất Ngân hàng A từ ngày 23/02/2021 đối với số tiền trên của ông Vũ Văn H, bà Lê Thị L.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Văn H và bà Lê Thị L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

7. Về án phí:

Ông Vũ Văn H và bà Lê Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông H, bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 đồng (*hai mươi tư triệu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000437 ngày 13/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Bình.

Ông Tưởng Duy T2 và bà Đào Thị L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, 45.900.000 đồng án phí của người có nghĩa vụ về tài sản, 2.800.000 đồng án phí của người có nghĩa vụ trả nợ. Tổng số tiền án phí phải chịu là 49.000.000 đồng (*bốn mươi chín triệu đồng*).

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 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, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Thái Bình;
- Chi cục THADS TP Thái Bình;
- Lưu: hồ sơ, vp.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Lý