

Số: **06 /2021/DS -ST**

Ngày: 15/06/ 2021

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thắng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Huy Trọng

Bà Nguyễn Thị Nguyệt

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Bà Nguyễn Thùy Trang** – Thư ký
Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai: **Bà Nguyễn Thị Kiều
Diễm** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 06 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2021/TLST-DS ngày 16/03/2021 về việc: “Tuyên bố giao dịch vô hiệu và kiện đòi lại tài sản”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2021/QĐXX-ST ngày 06 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04B/2021/QĐHPT – ST ngày 19/5/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Phúc T, sinh năm 1978

Trú tại: Tổ 12 phường Đ, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa: Ông Phan Anh T, sinh năm 1979

Trú tại: T, xã P, huyện Ứng Hòa, Thành phố Hà Nội. (văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 5 năm 2021). Tại phiên tòa có mặt anh T và anh T.

Bị đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1954,

Bà Lưu Thị H, sinh năm 1964;

Trú tại: Ngõ 8, số nhà 51, thôn T, xã K, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội

Tại phiên tòa có mặt ông T, bà H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc G – Luật sư thuộc công ty luật TNHH Multi law. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Trung K - Luật sư thuộc văn phòng luật sư Kiên Long và cộng sự. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai tại Tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/7/2011, gia đình ông Đặng Văn T và bà Lưu Thị H có chuyển nhượng cho tôi 100 m² đất tại xứ đồng xướng mạ thuộc sở hữu của gia đình ông T. Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của trưởng thôn là ông Lưu Đức H. Ông T, bà H đã nhận của tôi 600.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng, tuy nhiên giấy tờ lại ghi ông T, bà H đã nhận của tôi 1.000.000.000 đồng để sau này tôi thanh toán không phải ghi lại giấy. Vì tôi và gia đình ông T là chỗ thân quen lâu năm nên tôi tin tưởng giao tiền xong và để đất đó, cũng không yêu cầu nhà ông T phải đưa sổ đỏ vì ông Thủy hứa sẽ làm thủ tục xin chuyển nhượng đất cho tôi tại xã Cự Khê. Tuy nhiên, sau mấy năm tôi cũng chưa nhận được tin tức về việc ông T đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng đất cho tôi.

Khi bán đất cho tôi, ông T khẳng định đất này không có trong quy hoạch. Vì chỉ là đất ruộng nên tôi cũng không tiến hành canh tác. Đến năm 2017 tôi được biết phần diện tích đất mà gia đình ông T chuyển nhượng cho tôi đã bị thu hồi để làm dự án. Ông T đã nhận tiền đền bù đất mà không hề nói gì cho tôi về chuyện này. Sau đó tôi đã liên hệ với ông T để giải quyết vụ việc nhưng không đạt kết quả. Sau đó tôi tìm hiểu thì được biết toàn bộ diện tích đất ở xứ đồng xướng mạ đã có trong quy hoạch của thành phố từ năm 2008, đã được thông báo rộng rãi đến toàn bộ nhân dân trong xã. Do đó, các hộ dân trong thôn được chia đất tại đây đều canh tác nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp. Trong quá trình đất bị thu hồi và đền bù, là người có quyền lợi liên quan nhưng ông T không thông báo cho tôi biết mà làm thủ tục nhận tiền đền bù đối với phần diện tích trước đó ông T và gia đình đã bán cho tôi.

Ông T đã có hành vi gian dối nhằm chiếm đoạt tài sản của tôi. Tôi đã làm đơn đến cơ quan công an huyện Thanh Oai để được điều tra làm rõ. Tuy nhiên, ngày 25/6/2020, công an huyện Thanh Oai đã ra thông báo về vụ việc này, không khởi tố hình sự. Tôi nhận thấy, giao dịch giữa tôi và gia đình ông T về việc mua bán 100 m² đất ruộng là trái quy định pháp luật. Bởi diện tích đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đã có quy hoạch, tôi không phải là người địa phương để nhận lại đất nông nghiệp nên tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T phải trả lại cho tôi toàn bộ số tiền 600.000.000 đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại cho tôi số tiền tương đương lãi suất ngân hàng tính từ thời điểm tôi trả tiền ngày 11/7/2011 (mức lãi suất bình quân tính là 7%/năm).

Bị đơn trình bày: Vào năm 2011 vợ chồng tôi chuyển nhượng cho ông Phan Phúc Tuấn quyền sử dụng đất 100 m² đất tại khu xướng mạ, quỹ đất 2 thôn Khúc Thủy, xã Cự Khê với giá 10.000.000 đồng/m². Tổng giá trị là 1.000.000.000 đồng. Anh T đã trả cho vợ chồng tôi 600.000.000 đồng, còn lại 400.000.000 đồng.

Số 100 m² này thì tập đoàn Mường Thanh đã trả tiền giải ngân rồi, trả 351.000.000 đồng/1 sào. Tổng số tiền đền bù là 97.500.000 đồng. Số tiền này vợ chồng tôi vẫn đang giữ vì ông T chưa thanh toán hết hợp đồng.

Nay anh T khởi kiện như trên vợ chồng ông T không đồng ý vì anh Tuấn chưa thanh toán hết tiền mua đất và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc anh Phan Phúc T phải trả nốt số tiền 400.000.000 đồng.

Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai đã tiến hành xác minh việc thu hồi đất như sau: Năm 2016 UBND huyện Thanh Oai thực hiện giải phóng mặt bằng đất nông nghiệp của các hộ dân có đất tại thôn K, xã C theo Quyết định số 3129 ngày 30/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây, trong đó có gia đình ông Đặng Văn Thủy. Tại Quyết định số 780 ngày 28/4/2016 của UBND huyện Thanh Oai về việc thu hồi 3836,23 m² đất nông nghiệp được giao theo Nghị định 64 đối với hộ ông Đặng Văn T. Tại quyết định số 1044 ngày 28/4/2016 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt chi tiết phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ ông Đặng Văn T. Gia đình ông T đã ký nhận toàn bộ sổ tiền bồi thường đất và không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện của nguyên đơn có quan điểm: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và buộc vợ chồng ông T phải thanh toán hòa trả cho anh T số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh tính từ ngày 11/7/2011 với lãi suất 7%/năm. Bác bỏ yêu cầu phản tố của Nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn đều có quan điểm: Bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vào năm 2011 khi mua bán đất, ông T không biết được khu đất giao dịch nằm trong diện bị thu hồi. Vì vậy việc chuyển nhượng đã hoàn thành và buộc N đơn phải trả cho vợ chồng ông T số tiền còn thiếu là 400.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về trình tự tố tụng của vụ án đảm bảo đúng quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự tố tụng;

Những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo quy định tố tụng dân sự. Vụ án được thụ lý và giải quyết đúng thời hạn.

Về nội dung: Áp dụng Điều 106, 127 Luật đất đai 2003, Điều 117, 122, 123, 131, 132, 688 BLDS 2015, Điều 103 Nghị định 181/2004.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2011 là vô hiệu. Ông Đặng Văn T, bà Lưu Thị H phải trả lại cho anh Phan Phúc T 600.000.000 đồng. Không bên nào phải bồi thường cho nhau.

- Điều 147 BLTTDS, Nghị quyết 326/2016: ông Đặng Văn T trên 60 tuổi được miễn án phí, bà Lưu Thị Hằng phải nộp án phí theo quy định pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là kiện “Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và kiện đòi tài sản”.

[2] Về thời hiệu khởi kiện và quyền khởi kiện: Người khởi kiện có quyền khởi kiện. Thời hiệu khởi kiện vụ án còn.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 7 năm 2011 giữa ông Phan Phúc Tuấn ký kết với Ông Đặng Văn T, sinh năm 1954, Bà Lưu Thị H, sinh năm 1964 về việc mua bán 100m² đất tại khu sừng mạ, quỹ đất 2 thôn K, xã C.

Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đất là Đất nông nghiệp. Khi giao kết hợp đồng các bên đề biết rõ về việc này.

Theo Điều 103 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29-10-2004, của Chính phủ. Đối với bên nhận chuyển nhượng QSDĐ thì phải tuân thủ các điều kiện sau:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho QSDĐ đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ.

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho QSDĐ chuyên trồng lúa nước.

Căn cứ theo khoản 3, Điều 191 luật đất đai năm 2013 quy định: *Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.*

Điều 17 Nghị định 84/2007/NĐ-CP, ngày 25-5-2007 của Chính phủ phù hợp với khoản 3, Điều 191 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy cần áp dụng luật đất đai năm 2013 để giải quyết trong vụ án này.

Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 7 năm 2011 giữa ông Phan Phúc T ký kết với Ông Đặng Văn T, sinh năm 1954, Bà Lưu Thị H, sinh năm 1964 về việc mua bán 100m² đất tại khu sừng mạ, quỹ đất 2 thôn K, xã C, huyện Thanh Oai là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Về yếu tố lỗi: Hai bên đều có lỗi ngang nhau. Vì vậy các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Buộc ông T và bà H phải trả lại cho anh Tuấn 600.000.000 đồng đã nhận.

Tuy nhiên cần xem xét tới trách nhiệm hoàn trả số tiền 600.000.000 đồng của vợ chồng ông Đặng Văn T và bà Lưu Thị H không đúng thời điểm và thời hạn trả tiền.

Bởi lẽ ngày 28 tháng 4 năm 2016 ông T và bà H được nhận tiền đền bù thu hồi đất. Vì vậy Ông T và bà H phải thông báo và trả lại cho anh T số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng khi ký kết hợp đồng vào ngày 11 tháng 7 năm 2011. Nhưng ông T không thông báo và trả lại cho anh T số tiền này.

Vì vậy cần chấp nhận một phần yêu cầu tính lãi của anh T đối với khoản tiền 600 triệu đồng tính từ tháng 5 năm 2016 cho đến ngày xét xử là 5 năm 2 tháng.

Số tiền lãi tính 7%/năm là phù hợp cần chấp nhận.

$600.000.000 \text{ đ} \times 7\%/\text{năm} \times 5 \text{ năm } 2 \text{ tháng} = 217.000.000 \text{ đồng}.$

Buộc vợ chồng ông T phải trả gốc và lãi là: 817.000.000 đồng.

Bác yêu cầu phản tố của ông T.

Khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 7 năm 2011. Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hành. Căn cứ theo

điều 122; 128, khoản 2 điều 136, điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại các điều 117, điều 123, khoản 3 điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 hiện hành có quy định phù hợp với các điều 122; 128, khoản 2 điều 136, điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2016 để giải quyết vụ án.

[4] Về án phí: Miễn án phí cho ông Đặng Văn T do là người cao tuổi. Trên 60 tuổi.

Bà Lưu Thị H phải nộp 18.255.000 đồng án phí theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho anh Phan Phúc T số tiền 20.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 02437 ngày 16 tháng 3 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 117, Điều 123, Khoản 3 điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015;

-Khoản 1 điều 147, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 103 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29- 10 -2004;

- Khoản 3, Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

-Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 7 năm 2011 được ký kết giữa ông Phan Phúc T với Ông Đặng Văn T, Bà Lưu Thị H về việc mua bán 100m² đất tại khu sường mạ, quỹ đất 2 thôn K, xã C, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Đặng Văn T và bà Lưu Thị H phải trả lại cho anh Phan Phúc T 600.000.000 đồng số tiền gốc đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 7 năm 2011.

Buộc vợ chồng ông Đặng Văn T và bà Lưu Thị H phải trả cho anh Phan Phúc T 217.000.000 đồng tiền lãi.

Tổng số tiền cả gốc và lãi buộc vợ chồng ông Đặng Văn T và bà Lưu Thị H phải trả cho anh Phan Phúc T là 817.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành án thì phải chịu khoản lãi suất của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất không vượt quá 10%/năm tương ứng với thời gian chậm thi hành 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 thoả 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 được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[4] Về án phí: Miễn án phí cho ông Đặng Văn T do là người cao tuổi. Trên 60 tuổi.

Bà Lưu Thị H phải nộp 18.255.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 10.000.000 đồng án phí do ông Đặng Văn T đã nộp theo biên lai số 0053508 ngày 12 tháng 4 năm 2021. Số tiền án phí bà H còn phải nộp là 8.255.000 đồng.

Hoàn trả cho anh Phan Phúc T số tiền 20.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 02437 ngày 16 tháng 3 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt đủ Nguyên đơn, bị đơn. Có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội
- VKSND huyện Thanh Oai.
- Đương sự.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thêm ph.n- Chñ to¹ phi^an
toạ

Nguyễn B. Th³ng