

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM DƯƠNG
TỈNH VĨNH PHÚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số:12/2020/DSST
Ngày 24 tháng 9 năm 2020
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM DƯƠNG
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đức Nghiệp;
2. Bà Hoàng Thị Hanh.

-Thư ký phiên tòa: Bà Không Phương Thùy- Thư ký Toà án nhân dân
huyện Tam Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Dương tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Xuân Thùy- Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tam Dương
xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số:
05/2020/TLST - DS ngày 03 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:28
/2020/QĐXXST - DS ngày 12 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn:- Anh Đỗ Văn B, sinh năm 1983 (Có mặt);

- Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Đều có địa chỉ cư trú: Thôn P C, xã H Đ, huyện T D, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của anh B, chị T:

Ông Nguyễn Văn T1- Luật sư Văn phòng Luật sư 99 thuộc Đoàn Luật sư
tỉnh Vĩnh Phúc (Có mặt).

2. Bị đơn:- Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1986 (Có mặt);

- Chị Bùi Thị K, sinh năm 1987 (Có mặt).

Đều có địa chỉ cư trú: Thôn P C, xã H Đ, huyện T D, tỉnh Vĩnh Phúc.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1963 (Có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

(Tên thường gọi Đức Thị P)

3.3. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1969 (Vắng mặt);

3.4. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1974 (Vắng mặt);

3.5. Ông Nguyễn Văn C3, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

3.6. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

3.7. Chị Nguyễn Thị C4, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Đều có địa chỉ cư trú: Thôn P C, xã H Đ, huyện T D, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.8. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Tổ dân phố T M, thị trấn Đ Đ, huyện T Đ, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.9. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Thôn D L, xã H Đ, huyện T D, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.10. Bà Nguyễn Thị C5, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Thôn M C, xã Đ T, huyện T D, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.11. Ủy ban nhân dân xã H Đ, huyện T D, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật ông Đỗ Mạnh H- Chủ tịch (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 01 năm 2020 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ngày 07 tháng 9 năm 2016 giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn C, chị Bùi Thị K và bên nhận chuyển nhượng là anh Đỗ Văn B và chị Nguyễn Thị T giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi giao kết hợp đồng hai bên đều tự nguyện, minh mẫn và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung bên chuyển nhượng chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng đất vỡ hoang, địa chỉ thửa đất ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc, các chiều của thửa đất như sau: Chiều dài khoảng 25-27m (một chiều giáp đất của ông C vợ là Trinh, một chiều giáp đường đi xuống cánh đồng, chiều rộng khoảng 9m, một mặt giáp đường đi của thôn, một mặt giáp đất ruộng) với giá chuyển nhượng là 150.000.000đ, anh C đã nhận đủ số tiền trên. Trong giấy chuyển nhượng đất hoang ngày 07/9/2016 có chữ ký của anh C và anh C có ký hộ vợ là chị Bùi Thị K, có chữ kí của người làm chứng là ông Cao Xuân Thủy là trưởng thôn P C và bà Nguyễn Thị Khoáng, ông Nguyễn Văn Khanh là người cùng thôn. Đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao dịch trên không có công chứng hoặc chứng thực. Cuối tháng 5 năm 2019 anh B, chị T xây tường bao quanh để giữ đất thì gia đình anh C ngăn cản không cho xây và cho rằng không chuyển nhượng đất cho anh chị nên hai bên đã xảy ra tranh chấp. Anh chị khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2016 giữa anh Đỗ Văn B, chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn C, chị Bùi Thị K có hiệu lực, yêu cầu anh C, chị K thực hiện hợp đồng là giao đất đã chuyển nhượng. Trường

hợp anh C, chị K trả ngay số tiền 150.000.000đ thì phía nguyên đơn đồng ý nhận lại tiền không yêu cầu gì khác. Còn nếu không trả ngay được thì vẫn đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2016 giữa anh Đỗ Văn B, chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn C, chị Bùi Thị K có hiệu lực, yêu cầu anh C, chị K thực hiện hợp đồng là giao đất đã chuyển nhượng.

Anh Nguyễn Văn C và chị Bùi Thị K trình bày: Năm 2016 anh có chơi lô đề với anh Đỗ Văn B. Trong quá trình chơi bị thua, do không có tiền trả nên ngày 07 tháng 9 năm 2016, anh và anh B, chị T có viết giấy chuyển nhượng đất hoang, nội dung là chuyển nhượng cho anh B chị T thửa đất hoang thuộc khu 12, thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương với các chiều cạnh là: chiều sâu khoảng 25-27m, chiều rộng 9m, có ghi các chiều giáp ranh của thửa đất. Giấy chuyển nhượng đất có chữ ký của anh là Nguyễn Văn C và chữ ký của anh Đỗ Văn B, người viết giấy chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị T. Đối với chữ ký và chữ viết Bùi Thị K là do anh viết và ký thay. Việc viết giấy chuyển nhượng đất hoang chỉ có anh, anh B và chị T, không có người chứng kiến. Nguồn gốc đất chuyển nhượng là của ông Nguyễn Văn C1 là bố của anh. Diện tích đất này là đất ao của ông bà anh do các cụ để lại cho bố anh. Diện tích đất này trước kia là đất ao, phần trên của diện tích đất này là đất của anh Nguyễn Văn C và vợ là chị Nguyễn Thị C4. Giữa ông C1 và anh C, chị C4 có thỏa thuận đổi đất cho nhau để cả hai diện tích đất đều có chiều phía trên bám mặt đường dân sinh, chiều phía dưới giáp đất ruộng. Khi đổi ông C1 bảo anh ra đo đạc để phân định ranh giới. Hiện nay, giữa hai thửa đất có một bức tường gạch xây ngăn cách giữa hai diện tích đất. Việc đổi đất này tự hai bên đổi không làm giấy tờ gì. Khoảng năm 2014, ông C1 có lấp ao để trồng hoa màu và hiện nay trên đất ông C1 trồng trồng cỏ sả.

Nay anh B chị T khởi kiện yêu cầu anh chị phải thực hiện việc chuyển nhượng đất theo Giấy chuyển nhượng đất hoang ngày 07 tháng 9 năm 2016, anh chị không đồng ý vì thực tế vợ chồng anh chị không chuyển nhượng đất cho anh B và chị T mà chỉ ký giấy chuyển nhượng để làm tin với số tiền nợ lô đề. Thực tế hai bên không có việc giao nhận số tiền 150.000.000đ và không có việc giao nhận đất. Hiện nay, diện tích đất này vẫn do ông C1 quản lý, tháng 5 năm 2019, anh B có chôn cột, chở gạch đến xây tường nhưng gia đình anh ngăn cản không cho anh B xây dựng, có xảy ra xô sát đánh nhau. Việc chơi lô đề anh không nhớ từng lần đánh đề với số tiền là bao nhiêu không có chứng cứ gì về việc hai bên chơi lô đề và cũng không bị cơ quan có thẩm quyền nào lập biên bản hoặc xử lý. Việc chuyển nhượng đất trên là không hợp pháp vì đất không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh chị, thứ hai đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên anh chị không đồng ý giao dịch chuyển nhượng đất ngày 07/9/2016 là có hiệu lực, mà quan điểm của anh chị giao dịch trên không có hiệu lực là vô hiệu. Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu gia đình anh chị chưa giao đất cho anh B, chị T, hiện đất này do ông C1 quản lý nên không đề nghị gì về việc trả lại đất. Trong giấy nhượng ngày

07/9/2016 có nội dung vợ chồng anh chị đã nhận đủ số tiền 150.000.000đ. Mặc dù không nhận tiền nhưng không có chứng cứ về việc tiền nợ tiền chơi lô đề nên anh đồng ý trả số tiền 150.000.000đ cho anh B chị T nhưng mỗi năm trả 10.000.000đ. Việc ký giấy tờ là do anh C không liên quan đến chị K nên anh chị đề nghị nghĩa vụ trả số tiền trên là của anh C. Anh chị cũng không đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với giao dịch trên.

Ông Nguyễn Văn C1 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất mà hai bên chuyển nhượng theo giấy nhượng đất hoang ngày 07/9/2016 là đất của bố mẹ ông để lại cho ông, đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh C tự ý chuyển nhượng đất cho anh B, chị T không hỏi ý kiến ông, khi viết giấy nhượng đất không tuân theo quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng. Cụ thể đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực, không có sơ đồ thửa đất. Việc anh C thanh toán tiền cho anh B như thế nào ông không biết, nhưng ông cho rằng đó là tiền anh C và anh B chơi lô đề, anh C nợ anh B. Ông không có bằng chứng nào về việc chơi lô đề của anh C và anh B và cũng không có cơ quan nào lập biên bản về việc chơi lô đề của anh C và anh B. Gia đình ông có đôi đất với anh Nguyễn Văn C (vợ là chị Nguyễn Thị C4) ở cùng thôn để hai bên đều có đất mặt đường. Hiện nay ông và bà G là người quản lý diện tích đất mà anh C và anh B chuyển nhượng chứ không phải là anh C là người quản lý. Quan điểm của ông là là hợp đồng trên là không có hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị G vắng mặt tại phiên tòa, tại biên bản lấy lời khai ngày 02/7/2020 bà G trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn C1 và là mẹ của anh Nguyễn Văn C. Vợ chồng bà được ông cha để lại cho diện tích đất ao ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc. Năm 2010 nhà nước đo đạc để làm bản đồ VN 2000 thì diện tích đất được quy chủ đứng tên bà và ông C1, bà không biết diện tích, số thửa, nhưng bà xác định đó là đất thuộc quyền sử dụng của bà và ông C1 chưa cho anh C và chị K. Anh C, chị K chuyển nhượng đất như thế nào bà không biết, diện tích đất này hiện nay bà và ông C1 đang sử dụng để trồng cỏ sả. Năm 2012 bà và ông C1 đổi đất với anh Nguyễn Văn C vợ là Nguyễn Thị C4 để hai bên đều có chiều tám mặt đường. Anh C, chị C4 đã xây tường ngăn giữa hai thửa đất, giữa bà ông C1 và anh C, chị C4 không viết giấy tờ gì còn giữa anh Nguyễn Văn C (vợ là Bùi Thị K) và anh Nguyễn Văn C (vợ là Nguyễn Thị C4) viết giấy tờ như thế nào bà không biết. Anh C và chị K không có quyền chuyển nhượng đất, đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy nhượng đất không được công chứng, chứng thực. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh B, chị T. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị An vắng mặt tại phiên tòa, tại bản tự khai ngày 12/8/2020 bà An trình bày: Bà là em gái của ông Nguyễn Văn C1. Bố mẹ bà là cụ Nguyễn Văn

Gò và cụ Triệu Thị Thóc, trước kia bố mẹ bà có sử dụng một diện tích đất ao ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc. Khi bố mẹ bà còn sống bố mẹ bà có nói cho ông C1 diện tích đất ao đó sau đó giữa ông C1 và anh C (vợ là C4) đổi đất cho nhau như thế nào bà không biết, các anh chị em trong gia đình đều đồng thuận và không có ý kiến gì về việc bố mẹ bà cho ông C1 đất. Nay giữa anh C (vợ là K) và anh B tranh chấp diện tích đất ao bà không yêu cầu gì, bà không có quyền lợi gì trong đó.

Bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt tại phiên tòa, tại bản tự khai ngày 25/8/2020 bà T1 trình bày: Bà là em gái của ông Nguyễn Văn C1, bố mẹ bà là cụ Nguyễn Văn Gò và cụ Triệu Thị Thóc. Nguồn gốc diện tích đất ao ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc là của bố mẹ bà. Khi bố mẹ bà còn sống bố mẹ bà có có tạm giao cho ông C1 quản lý, sử dụng diện tích đất ao đó. Sau đó giữa ông C1 và anh C (vợ là C4) đổi đất cho nhau như thế nào bà không biết. Việc anh Nguyễn Văn C (vợ là K) chuyển nhượng đất cho anh B như thế nào bà không biết. Diện tích đất ao đó bố mẹ bà chưa chia hay sang tên cho ai. Nay anh B khởi kiện anh C, chị K bà đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và anh C (K) là vô hiệu, anh C không có quyền chuyển nhượng đất cho bất cứ ai vì không phải là đất riêng của anh C.

Ông Nguyễn Văn C2 vắng mặt tại phiên tòa, tại biên bản lấy lời khai ngày 12/8/2020 ông C2 trình bày: Ông là em trai của ông Nguyễn Văn C1, bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn Gò và cụ Triệu Thị Thóc. Nguồn gốc diện tích đất ao ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc là của bố mẹ ông. Khi bố mẹ ông còn sống có có tạm giao cho ông C1 quản lý, sử dụng diện tích đất ao đó. Sau đó giữa ông C1 và anh C (vợ là C4) đổi đất cho nhau như thế nào ông không biết. Việc anh Nguyễn Văn C (vợ là K) và anh Đỗ Văn B nợ nần và viết giấy chuyển nhượng đất như thế nào ông không biết. Nhưng diện tích đất ao đó vẫn của chung các anh chị em trong gia đình, bố mẹ ông chưa chia cho ai nên anh C không có quyền chuyển nhượng diện tích đất đó, đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và anh C (K) là vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị B1 vắng mặt tại phiên tòa, tại biên bản lấy lời khai ngày 25/8/2020 bà B1 trình bày: Bà là em gái của ông Nguyễn Văn C1, bố mẹ bà là cụ Nguyễn Văn Gò và cụ Triệu Thị Thóc. Nguồn gốc diện tích đất ao ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc là của bố mẹ bà. Khi bố mẹ bà còn sống bố mẹ bà có có tạm giao cho ông C1 quản lý, sử dụng diện tích đất ao đó. Sau đó giữa ông C1 và anh C (vợ là C4) đổi đất cho nhau như thế nào bà không biết. Việc anh Nguyễn Văn C (vợ là K) chuyển nhượng đất cho anh B như thế nào bà không biết. Diện tích đất ao đó bố mẹ bà chưa chia cho ai. Nay anh B khởi kiện anh C, chị K bà đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa anh B và anh C (K) là vô hiệu, anh C không có quyền chuyển nhượng đất cho bất vì đất đó không phải của anh C.

Ông Nguyễn Văn C3 vắng mặt tại phiên tòa, tại biên bản lấy lời khai ngày 25/8/2020 ông C3 trình bày: Ông là em trai của ông Nguyễn Văn C1, bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn Gò và cụ Triệu Thị Thóc. Nguồn gốc diện tích đất ao ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc là của bố mẹ ông. Khi bố mẹ ông còn sống bố mẹ ông có có tạm giao cho ông C1 quản lý, sử dụng diện tích đất ao đó. Sau đó giữa ông C1 và anh C (vợ là C4) đổi đất cho nhau như thế nào bà không biết. Việc anh Nguyễn Văn C (vợ là K) chuyển nhượng đất cho anh B như thế nào bà không biết. Diện tích đất ao đó bố mẹ bà chưa chia cho ai. Nay anh B khởi kiện anh C, chị K bà đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và anh C (K) là vô hiệu, anh C không có quyền chuyển nhượng đất vì đất đó không phải của anh C.

Bà Nguyễn Thị C4 vắng mặt tại phiên tòa, tại biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2020 bà C4 trình bày: Bà là em gái của ông Nguyễn Văn C1, bố mẹ bà là cụ Nguyễn Văn Gò và cụ Triệu Thị Thóc. Nguồn gốc diện tích đất ao ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc là của bố mẹ bà. Khi bố mẹ bà còn sống bố mẹ bà có có tạm giao cho ông C1 quản lý, sử dụng diện tích đất ao đó. Sau đó giữa ông C1 và anh C (vợ là C4) đổi đất cho nhau như thế nào bà không biết. Việc anh Nguyễn Văn C (vợ là K) chuyển nhượng đất cho anh B như thế nào bà không biết. Diện tích đất ao đó bố mẹ bà chưa chia cho ai. Nay anh B khởi kiện anh C, chị K bà đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và anh C (K) là vô hiệu, anh C không có quyền chuyển nhượng đất cho bất vì đất đó không phải của anh C.

Ủy ban nhân dân xã Hướng Đạo người đại diện theo pháp luật ông Đỗ Mạnh Hùng trình bày: Diện tích đất mà hai bên tranh chấp thuộc địa phận thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương. Trong sổ mục kê lưu tại Ủy ban nhân dân xã thì diện tích đất do gia đình ông Nguyễn Văn C1 (là bố đẻ anh Nguyễn Văn C) sử dụng là thửa số 75, tờ bản đồ số 28, diện tích là 160m² (ghi trong sổ mục kê là đất ao) giáp với diện tích đất này ở phía trên giáp đường dân sinh là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 28, diện tích 220m² , ghi trong sổ mục kê là đất vườn. Trong sổ mục kê không ghi tên chủ sử dụng đối với hai thửa đất trên. Tuy nhiên, gia đình ông Nguyễn Văn C1 đã sử dụng thửa đất số 75 từ trước năm 1993, còn gia đình anh Nguyễn Văn Trung (vợ là Nguyễn Thị C4) sử dụng khoảng năm 2002. Theo biên bản xác minh do trưởng thôn P C cung cấp thì giữa anh Nguyễn Văn C (vợ là Bùi Thị K) và anh Nguyễn Văn Trung (vợ là Nguyễn Thị C4) có đổi đất cho nhau để hai diện tích đất đều có chiều bám mặt đường. Năm 2010 khi đo đạc để làm bản đồ VN 2000. Theo bản đồ VN 2000 thửa đất số 75 (theo sổ mục kê) là thửa số 270, tờ

bản đồ số 31 diện tích 185,5 loại đất nuôi trồng thủy sản, còn thửa số 78 (theo sổ mục kê) là thửa 269, tờ bản đồ số 31, diện tích 230,3m² loại đất trồng cây hàng năm. Đối với thửa 270 đã quy chủ là ông Nguyễn Văn C1 và bà Đức Thị Phương, đối với thửa 269 chưa có tên chủ sử dụng, vì thời điểm đo đạc gia đình anh Nguyễn Văn Trung chị Nguyễn Thị C4 đi làm ăn trong miền nam nên chưa kê khai. Cả hai diện tích đất trên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc hai bên đổi đất cho nhau địa phương không nắm được vì hai bên đều không có văn bản gì gửi cho Ủy ban nhân dân xã. Theo bản đồ VN 2000 thửa đất 270 đứng tên ông C1 và vợ ông C1, việc ông C1 đã cho anh Nguyễn Văn C và chị Bùi Thị K hay chưa địa phương cũng không nắm được vì các bên cũng không có văn bản gửi cho Ủy ban nhân dân xã về việc này, việc hai bên thanh toán tiền cho nhau địa phương cũng không được chứng kiến. Nên thửa đất số 75 (theo sổ mục kê), 270 (theo bản đồ VN 2000) vẫn đứng tên ông Nguyễn Văn C1. Việc hai bên tự đổi đất cho nhau như thế nào địa phương không nắm được. Nhưng sau khi hai bên đổi đất, các bên đã phân định rõ ranh giới. Sau khi anh Nguyễn Văn C và anh Đỗ Văn B viết giấy nhượng đất với nhau anh C chưa giao đất cho anh B, diện tích đất đó vẫn do ông Nguyễn Văn C1 sử dụng. Như vậy, hiện nay thửa đất số 78, tờ bản đồ số 28, diện tích 220m² (theo sổ mục kê) ghi trong sổ mục kê là đất vườn là thửa số 269 (theo bản đồ VN2000) thửa đất này chưa được quy chủ sử dụng và Ủy ban nhân dân xã Hướng Đạo quản lý diện tích đất này. Như vậy, anh Nguyễn Văn C (vợ là K) không được phép chuyển nhượng diện tích đất đó vì không thuộc quyền sử dụng của anh C. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C4 vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án đã triệu tập anh C, chị C4 nhiều lần nhưng anh C chị C4 đều không chấp hành giấy triệu tập nên Tòa án không thu thập được chứng cứ đối với anh C, chị C4.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Dương phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn B, chị Nguyễn Thị T về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đỗ Văn B, chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn C, chị Đỗ Thị K giao kết ngày 07 tháng 9 năm 2016 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc có hiệu lực.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thời hiệu khởi kiện: Theo hợp đồng mà các bên giao kết ngày 07/9/2016. Trong vụ án này các đương sự đều không đưa ra yêu cầu áp dụng thời

hiệu theo quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự nên đây là vụ án không áp dụng thời hiệu.

[2]. Về việc vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Đối với bà Nguyễn Thị An, ông Nguyễn Văn C3, anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần. Đối với bà Nguyễn Thị G; ông Nguyễn Văn C2; bà Nguyễn Thị T1; bà Nguyễn Thị B1; bà Nguyễn Thị C4; Ủy ban nhân dân xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc - Người đại diện theo pháp luật ông Đỗ Mạnh Hùng- Chủ tịch đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3]. Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng trên được xác lập năm 2016 và được hai bên thừa nhận. Thời điểm đó Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực nên xem xét về nội dung và hình thức của hợp đồng cần áp dụng các văn bản pháp luật trên để xem xét.

[5]. Về nội dung vụ án: Quan hệ pháp luật các bên tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đỗ Văn B, chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn C, chị Bùi Thị K. Ngày 07 tháng 9 năm 2016 hai bên đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết dưới tiêu đề giấy chuyển nhượng đất hoang, nội dung anh C, chị K (bên chuyển nhượng) chuyển nhượng cho anh B, chị T (bên nhận chuyển nhượng) đất ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc theo hợp đồng các chiều của thửa đất như sau: Chiều dài khoảng 25-27m (một chiều giáp đất của anh C vợ là C4, một chiều giáp đường đi xuống cánh đồng) chiều rộng khoảng 9m, một mặt giáp đường đi của thôn, một mặt giáp đất ruộng) với giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Quá trình xem xét tại chỗ diện tích đất chuyển nhượng có diện tích 190,7m² diện tích đất chuyển nhượng có một phần thuộc thửa đất số 75 (theo sổ mục kê), 270 (theo bản đồ VN 2000) vẫn đứng tên ông Nguyễn Văn C1, bà Đức Thị P và một phần là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 28, diện tích 220m² (theo sổ mục kê) ghi trong sổ mục kê là đất vườn là thửa số 269 (theo bản đồ VN2000) thửa đất này chưa được quy chủ sử dụng và Ủy ban nhân dân xã Hướng Đạo quản lý diện tích đất này. Trong sổ mục kê cả hai thửa đất nêu trên đều không có tên người sử dụng. Diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6]. Phía bị đơn và người liên quan ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị G

cho rằng số tiền 150.000.000đ mà anh B, chị T và anh C thống nhất viết trong giấy chuyển nhượng là không có thật hai bên không thanh toán tiền cho nhau đó là tiền anh C và anh B chơi lô đề, nhưng bị đơn và người liên quan không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh số tiền ghi trong hợp đồng là tiền nợ chơi lô đề. Xem xét về nội dung của hợp đồng ngày 07 tháng 9 năm 2016 mà hai bên đang tranh chấp thấy rằng đối tượng mà hai bên đưa vào giao dịch trong hợp đồng là quyền sử dụng đất ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc. Quá trình thu thập chứng cứ xác định được tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng diện tích đất mà hai bên chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của anh C, chị K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Diện tích đất trên không đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định tại Điểm a Khoản 1 ; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực quy định tại điều 167 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, trong giấy chuyển nhượng đất không thể hiện loại đất, hạng đất, số thửa, số tờ bản đồ của thửa đất, theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Từ những chứng cứ và căn cứ pháp luật nêu trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Nên đây là giao dịch dân sự vô hiệu. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[7]. Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng khi hợp đồng không tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thì là hợp đồng vô hiệu. Còn việc bị đơn xác định đó là hợp đồng vô hiệu thì đó là quan điểm của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong giao dịch chuyển nhượng này cả hai bên đều biết và phải biết diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên lỗi làm cho giao dịch vô hiệu thuộc cả nguyên đơn và bị đơn. Đối với hậu quả của giao dịch vô hiệu do nguyên đơn là bên nhận chuyển nhượng chưa được nhận đất, còn bị đơn bên chuyển nhượng (anh Nguyễn Văn C) tự nguyện trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận theo hợp đồng là 150.000.000đ. Việc bị đơn tự nguyện đề nghị trả lại số tiền đã nhận là phù hợp với quy định của pháp luật cần được xem xét. Quá trình thu thập chứng cứ không có căn cứ xác định số tiền 150.000.000đ mà hai bên giao nhận cho nhau theo giấy chuyển nhượng đất hoang ngày 07/9/2016 là số tiền nợ chơi lô đề giữa anh B và anh C. Trong giấy chuyển nhượng đất anh C kí họ chị K nhưng trong lời trình bày tại phiên hòa giải anh C và chị K đều đồng ý trả cho anh B, chị T là 150.000.000, nhưng đề nghị được trả dần mỗi tháng 10.000.000đ. Tại phiên tòa chị K xác định việc nợ nần giữa anh C và anh B chị không biết nên chị không có trách nhiệm đối với số tiền này. Anh C và chị K đều đề nghị chỉ có anh C có nghĩa vụ đối với khoản tiền này. Như vậy, đề nghị giải quyết triệt để vụ án cần tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cần chấp nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn C trả cho anh Đỗ

Văn B, chị Nguyễn Thị T 150.000.000đ. Các đương sự đều xác định giao dịch giữa hai bên không có thiệt hại gì, nên không yêu cầu bồi thường nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[8]. Về chi phí tố tụng: Phía nguyên đơn đã chi các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.600.000đ. Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

10]. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được xem xét khi quyết định. Tuy nhiên, vì đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng nên cần được xem xét toàn diện mới giải quyết được triệt để vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 122; 127; 137; 697; 698 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 167; 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn B, chị Nguyễn Thị T về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đỗ Văn B, chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn C, chị Đỗ Thị K giao kết ngày 07 tháng 9 năm 2016 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc có hiệu lực.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đỗ Văn B, chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn C, chị Đỗ Thị K giao kết ngày 07 tháng 9 năm 2016 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng ở thôn P C, xã Hướng Đạo, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc vô hiệu.

Xác nhận sự tự nguyện anh Nguyễn Văn C trả cho anh Đỗ Văn B, chị Nguyễn Thị T 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày Quyết định có hiệu lực pháp luật anh Đỗ Văn B và chị Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Văn C không thanh toán số tiền nêu trên thì anh C phải chịu 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 được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Anh Đỗ Văn B, chị Nguyễn Thị T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng chẵn) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc theo biên lai thu số AA/2017/0002968 ngày 03 tháng 02 năm 2020. Anh B, chị T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Anh Đỗ Văn B, chị Nguyễn Thị T phải chịu 3.600.000đ (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng). Anh B chị T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

5. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương;
- Các đương sự;
- LưuHS,VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Bích Ngọc

