TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H** **TỈNH H** **----------**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------**

Bản án số: 03/2018/DSST
Ngày 13/6/2018
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H
Thành phần xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:	Ông Đỗ Quang Li
Các hội thẩm nhân dân:	1/ Bà Nguyễn Thị H 2/ Ông Trần Hữu S
Thư ký ghi biên bản phiên tòa:	Ông Bùi Mạnh Q – Cán bộ Tòa án
Đại diện VKSND TP.H:	Bà Nguyễn Thu T – Kiểm sát viên

Ngày 13/6/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2017/TLST - DSST ngày 06/11/2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2018/QĐST - DS ngày 04/5/2018 giữa:

***/- Đồng nguyên đơn**:

1. Ông Bùi Thành S – Sinh năm 1954 - Có mặt tại phiên Tòa
2. Bà Trần Thị S – Sinh năm 1960 – Vắng mặt có lý do.

Đều HKTT: Số nhà 13, đường C, phường H, TP H, tỉnh H.
- Đại diện theo ủy quyền của bà S là ông Bùi Thành S – Sinh năm 1954;

HKTT: Số nhà 13, đường C, phường H, TP H, tỉnh H.

***/- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn K – Sinh năm 1971- Vắng mặt có lý do.
HKTT: Số nhà 40, đường Đ, phường L, TP H, tỉnh H.

****/- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

1. Chị Nguyễn Thị Tuyết M – Sinh năm 1974 – Vắng mặt có lý do. HKTT: Số nhà 40, đường Đ, phường L, TP H, tỉnh H.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Bùi Văn K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Tuyết M là: Ông Hoàng Doanh T – Sinh năm 1983 - Có mặt tại phiên tòa;

HKTT: Xóm 7, xã V, huyện V, tỉnh T;

2. Bà Bùi Thị T – Sinh năm 1950 – Vắng mặt không lý do.

Trú tại: Khu tập thể xí nghiệp B, xã L, huyện Đ, TP H.

3. Ông Bùi Văn B – Sinh năm 1957 – Có mặt.

HKTT: Thôn H, xã K, huyện T, tỉnh V.

Tạm trú: Thôn Đ, xã K, huyện T, tỉnh V.

4. Ban quản lý dự án thành phố H.

Đại diện là ông Hoàng Trung K – Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Chức vụ: Trưởng ban quản lý dự án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên Tòa, thì nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau: Năm 2000 anh K cùng ông H đến nhà ông S nói là muốn mua 01 xuất đất. Đến ngày 10/9/2000 anh K mang giấy đến nhà ông đọc cho ông ghi giấy bán nhà và đất 110m^2 với giá là 30.000.000đ. Anh K nói đây chỉ là giấy giao kèo thôi, sau này em giúp đỡ anh chị được bồi thường đầy đủ, cho mua đất tái định cư đường to về chính sách thu hồi tái định cư chưa có thông báo. Vợ chồng ông tin cậy ông H và anh K nên ông đã ký giấy bán cho anh K, không bán suất đất này cho ai khác nữa. Vợ ông là bà Trần Thị S không thấy tiền đặt cọc, không trả 30.000.000đ nên không bán và không ký tên. Anh K ký tên vào giấy bán đất và bảo ông sang nhờ nhà bên cạnh là bà V ký làm chứng. Đến ngày 02/5/2001 ông S và anh K đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất, ông S và anh K ký tên chính thức vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 111,6m^2. Ông K địa chính đến đo đất diện tích là 111,6m^2 và lập biên bản chuyển dịch giao đất lúc này. Cùng ngày ông S hỏi anh K là đã hứa trả đủ tiền 30.000.000đ, tại sao hôm nay không trả thì anh K nói còn đang thu xếp chưa trả thì đất vẫn là của anh chị. Đến năm 2002 vợ chồng ông đến nhà và cơ quan anh K để đòi anh K trả tiền hoặc trả hợp đồng, nhưng anh K cứ khất lần, khất lượt không trả. Ngày 23/9/2002 anh K đến nhà ông ký giấy cam kết viết tay làm 02 bản là 111,6m^{2}vẫn là của vợ chồng ông. Ngày 19/9/2006 anh K viết giấy ủy quyền cho ông S lĩnh 265.050.000đ bồi thường thu hồi DT đất ký kết bán cho ông K nhưng ông K lại đi lĩnh tiền chứ ông không được lĩnh như giấy ủy quyền của anh K. Ông đến gặp ông K trưởng ban dự án để hỏi thì ông K trả lời là người được ủy quyền không ký tên, nên theo quy định chi trả cho ông K. Ông hỏi thì anh K trả lời là để em lĩnh, để mua đất tái định cư xong vợ chồng em mang tiền đến tận nhà trả sòng phẳng. Năm 2016 vợ chồng ông được thành phố đền bù xong 38,6m^2 đất, vợ chồng ông cùng ông Thao đến nhà và cơ quan hỏi đất tái định cư mua ở đâu và theo hợp

đồng chưa trả 30.000.000đ, thì anh K bảo giấy tờ mua bán đã ký xong hết rồi vài ngày nữa thì trả năm, mười triệu nữa là xong, nếu không nhận tiền thì muốn kiện đi đâu thì kiện.

Nguồn gốc đất chuyển nhượng cho vợ chồng anh K là do ngày 29/12/1994, mẹ ông là cụ Bùi Thị B đã lập di chúc cho ông 01 mảnh đất ở đội 6, thôn A, phường H, diện tích 340m^2 đất và 200m^2 Ao. Cụ Bùi Thị B mẹ đẻ ông mất ngày 29/11/ 1996 (Có giấy khai tử). Năm 1997 ông đã đi đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích 546m^2, thửa 92, tờ bản đồ số 31, bản đồ số 237 do xã H, nay là phường H quản lý.

Còn 01 mảnh đất khoảng gần 200m^2 ở đội 7, thôn A, xã H, TX H, bố mẹ ông đã cho em trai ông là Bùi Văn B từ khoảng năm 1982. Em ông đã làm nhà và đã bán nhà đất đi. Khi bán em ông có xin chữ ký của ông và mẹ ông đồng ý cho bán nhà và đất cho chị T làm ở xí nghiệp 1-5 thị xã H. Nay địa chỉ của chị T ở đâu thì ông không nắm được. Còn chị gái ông là Bùi Thị T thì bố mẹ ông đã cho tiền để làm nhà ở H.

Nói tóm lại bố mẹ ông đã phân chia đất đai cho và tiền cho chị em ông rồi. Mẹ ông làm di chúc cho ông đất và ao, chị và em ông đều nhất trí không có ý kiến gì cả. Cho tới nay chị và em ông không liên quan gì đến diện tích đất 340m^2 và 200m^2 ao mà mẹ ông đã viết di chúc cho ông. Từ khi mẹ ông viết di chúc cho ông đất cho đến nay thì chị và em ông không có ý kiến, thắc mắc gì. Mà vấn đề khởi kiện của ông là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh K không liên quan gì đến bà T và ông B, nên ông không yêu cầu Tòa án điều tra, xác minh bà T và ông B, còn Tòa án cần làm rõ vấn đề gì thì Tòa án cứ căn cứ qui định của pháp luật để điều tra, xác minh.

- Nay ông S, bà S yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyển sử dụng đất giữa ông S và anh Nguyễn Văn K vô hiệu. Buộc anh K phải trả lại quyền mua đất tái định cư cho ông S chính mảnh đất ông K đã mua đó, vì quyền được mua đất tái định cư của anh K là trái pháp luật. Buộc ông K phải thanh toán đối trừ tiền bồi thường 265.050.000đ với tiền đã nộp mua đất tái định cư và buộc chủ đầu tư ban quản lý dự án thành phố H phải chi trả nốt 14.000.000đ phương án bồi thường so với quyết định 4516 chi tiền còn thiếu. Riêng yêu cầu chủ đầu tư ban quản lý dự án thành phố H phải chi trả nốt 14.000.000đ phương án bồi thường so

với quyết định 4516 chi tiền còn thiếu ngày 20/11/2017 ông Bùi Thành S đã làm đơn xin rút yêu cầu này.

- **Anh K và người đại diện theo ủy quyền ông T trình bầy như sau:** Năm 2000 vợ chồng anh nhận được thông tin là nhà ông S ở xóm Đ, phường H có bán đất, anh đã đến gặp vợ chồng ông S để hỏi thì được biết vợ chồng ông S có bán đất. Sau đó, anh và vợ chồng ông S đã trao đổi và đi đến thống nhất là vợ chồng ông Bùi Thành S bán cho anh 01 mảnh đất, ông S viết "Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất" ngày 10/9/2000, mảnh đất có diện tích là: 111,6 m2; vị trí, kích thước (Phía Đông giáp đất ông Q: 27,8 m; Phía Tây giáp đất ông S: 28,00 m; Phía Nam giáp đường bê tông: 4,0 m; Phía Bắc giáp đất ông N: 4,0 m). Trên đất có 01 gian nhà cấp 4 cũ, diện tích sử dụng khoảng 20 m2, tổng giá tiền mua là: 30.000.000 đ (Ba mươi triệu đồng chẵn). Khi mua đất có người làm chứng là bà V đã ký tên vào giấy mua, bán. Việc mua, bán anh đã trả tiền sòng phẳng và đã có đầy đủ thủ tục, giấy tờ pháp lý và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, gồm: Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất do ông Bùi Thành S viết ngày 10/9/2000; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND phường H, thị xã H xác nhận ngày 02/5/2001; Biên bản xác minh diện tích đất sử dụng và tài sản chuyển dịch, được UBND phường H, thị xã H xác nhận ngày 02/5/2001. Chính ông S năm 2006 đã làm giấy cam đoan là đã nhận đủ tiền 30.000.000đ giấy này có xác nhận của UBND phường xác nhận. Sau khi vợ chồng anh mua đất của ông Bùi Thành S khoảng 1 năm hoặc 2 năm thì UBND thị xã H có chủ trương làm đường C, mảnh đất của vợ chồng anh thuộc diện giải phóng mặt bằng. Khi nhà nước bồi thường anh là người nhận số tiền bồi thường là 265.050.000đ tại Ban quản lý dự án xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị - Thị xã H;

- *Về mua đất tái định cư:* Khi được bồi thường tiền thửa đất trên, vợ chồng anh mua của Nhà nước 01 xuất đất tái định cư; vị trí đất tại số 96 đường C, phường H, thành phố H; anh K là người làm thủ tục với cơ quan Nhà nước, nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do Nhà nước quy định tại thời điểm nộp tiền để được nhận đất tái định cư; thửa đất tái định cư đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh là: Nguyễn Văn K. Anh khẳng định việc mua, bán đất giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông S diễn ra từ năm 2001 là đúng, mọi thủ tục mua, bán và giấy tờ pháp lý đã được hai bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc mua đất tái định cư là thuộc quyền lợi và nhu cầu của gia đình anh, có mua đất tái định cư hay không mua là quyền của anh. Anh đã quyết định mua đất tái định cư và nộp tiền sử dụng đất theo giá do Nhà nước quy định tại thời điểm giao đất, theo đúng quy định của pháp luật. Mảnh đất tái định cư của anh tại số 96 đường C, phường H, thành phố H không liên quan gì đến việc mua, bán đất với vợ chồng ông Bùi Thành S.

Từ những nội dung giải trình nêu trên và những bằng chứng pháp lý kèm theo đã chứng minh rằng: Những nội dung khởi kiện của ông Bùi Thành S là không đúng, không có cơ sở, đã làm ảnh hưởng đến danh dự của cá nhân anh và gia đình anh.

/- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Văn B trình bầy: bố mẹ ông sinh được 3 chị em, ông là em trai ruột của bà Bùi Thị T và ông Bùi Thành S. Khi anh trai là ông Bùi Thành S ở bộ đội về thì sinh sống cùng bố mẹ ông là cụ Bùi Văn M và cụ Bùi Thị B tại mảnh đất ở sau đình A. Mảnh đất này bố mẹ ông chưa cho ai cả. Ông S bán đất cho anh Nguyễn Văn K là không đúng vì ông vẫn có quyền lợi trong đó. Từ trước cho tới nay ông chưa bao giờ được nghe nói là mẹ ông là Cụ B viết di chúc cho đất ông S cả.

Còn riêng mảnh đất mà ông sử dụng tại số 7, phường H, TP H là 1 phần của bà T chị gái ông. Lý do sau khi UBND phường H cho đất bà T, bố ông đã đứng lên vượt đất vì đất trũng và sau đó cho tiền bà T làm nhà. Sau đó bà T đã bán cho ông P, nhưng bố ông không đồng ý dẫn đến tranh chấp và hai bên đã thỏa thuận với nhau mỗi bên được hưởng 1 phần, nên ông được hưởng một phần đất này của bà T chứ không phải bố ông cho ông.

2. Bà Bùi Thị T trình bầy: Bà là con cụ M và cụ B. Bố mẹ bà sinh được 3 chị em, bà là chị của ông S và ông B. Bố mẹ bà có 02 mảnh đất, mảnh số 6 ở sau đình A, phường H bố mẹ bà thống nhất cho ông S toàn bộ cả đất và Ao nhưng chưa kịp viết di chúc thì bố bà qua đời. Sau đó mẹ bà là cụ B đã lập di chúc cho toàn bộ diện tích đất và Ao này cho ông S. Việc mẹ bà lập di chúc cho ông S đã được toàn bộ gia đình nhất trí. Như vậy mảnh đất này là của ông S. Việc ông S bán đất cho anh K và khởi kiện anh K bà không có liên quan gì cả, nên bà đề nghị giải quyết vắng mặt bà.

Bà khẳng định bố mẹ bà đã cho bà tiền làm nhà và đã cho ông B 01 mảnh đất số 7 tại A, H rồi, bà và ông S không có quyền lợi gì tại mảnh đất này cả. Riêng mảnh đất UBND phường H cấp cho bà bà đã làm nhà và bán rồi.

Quá trình điều tra xác minh thu thấp chứng cứ tại UBKT Đảng thành Ủy thành phố H và cơ quan điều tra công an thành phố H như sau:

- Ngày 29/01/2017 ông S đã làm đơn tố cáo ông K tới Ban kiểm tra Đảng thành Ủy thành phố H. UBKT Đảng thành phố H đã kết luận: Việc ông S tố cáo ông K vi phạm tư cách Đảng viên trong việc làm trái quy định của nhà nước về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm trục lợi là không có cơ sở (BL 348).

- Ngày 09/01/2017 ông S đã làm đơn tố cáo ông K tới Cơ quan điều tra công an thành phố H đã kết luận: Việc ông Bùi Thành S tố cáo ông Nguyễn Văn K không trả tiền mua xuất đất của ông Bùi Thành S là không có cơ sở (BL 411 - 414).

Tòa án nhân dân thành phố H đã tiến hành xác minh tại sổ mục kê đo theo chỉ thị 299, tờ bản đồ số 8, thửa số 338, diện tích 190m^2 (A), thửa số 339, diện tích 332m^2 (T) đều mang tên cụ Bùi Văn M bố ông S. Đo năm 1997 theo chỉ thị 327, tại tờ bản đồ số 31, thửa số 92 diện tích là 546m^2 (T) mang tên ông S.

Diện tích đất của ông Bùi Văn B: Đo theo chỉ thị 299, tại tờ bản đồ số 8, thửa số 305, diện tích 285m^2 (T) mang tên ông Bùi Văn B. Theo chỉ thị 327 thửa đất của ông B: Thửa số 139, tờ bản đồ 65, diện tích 52,2m^2 (T) mang tên T; Thửa số 127, diện tích 196,2m^2 (T) mang tên Phạm Đình T.

Tòa án tiến hành Xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang có tranh chấp đã xác định được như sau:

- Về diện tích 111,6m^2 đất là đối tượng đang có tranh chấp trong vụ kiện đã bị giải tỏa để làm đường và đã được đền bù 265.050.000đ cho anh K, nên không còn để xem xét thẩm định tại chỗ và định giá được, nên lấy giá của việc đền bù là giá của đối tượng đang có tranh chấp để giải quyết vụ án.

- **Về đất tái định cư:** Diện tích 80m^2 trị giá 2.500.000.000đ (31.250.000đ/m^2)

Tại phiên tòa hôm nay:

- Ông Bùi Thành S vẫn giữ nguyên quan điểm như trong đơn khởi kiện đối với vợ chồng anh K, chị M. Ông S xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ban dự án về việc phải chi trả cho vợ chồng ông 14.000.000đ còn thiếu. Ông khẳng định việc bà S vợ ông không ký vào hợp đồng chuyển nhượng, nhưng hợp đồng này vẫn có hiệu lực vì ông ký đại diện. Ông khẳng định di chúc mẹ ông để lại di sản cho ông là hợp pháp, nên ông có quyền bán đất cho anh K chứ không phải hỏi ý kiến ông B và bà T vì ông B đã được bố mẹ ông cho đất rồi có bà T chị gái ông đã thừa nhận. Ông S còn yêu cầu anh K phải đền bù tài sản, hoa mầu cây cối trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh K.

- Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Tuyết M là ông Hoàng Doanh T trình bầy: Anh K đã lập hợp đồng mua bán với ông S đúng theo quy định của pháp luật từ năm 2001 và đã trả đủ 30.000.000đ cho vợ chồng ông S rồi. Hai bên đã thực hiện hợp đồng, vợ chồng anh K đã đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp GCNQSDĐ. Nay ông S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng. Ông T đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do đã hết thời hiệu khởi kiện hợp đồng thực hiện từ ngày 02/5/2001 cho đến ngày 17/10/2017 vợ chồng ông S mới khởi kiện như vậy đã 17 năm sau mới khởi kiện, tại điều 249 – BLDS quy định thời hiệu khởi kiện về hợp đồng chỉ có 03 năm, như vậy đã hết thời hiệu khởi kiện.

- Ông Bùi Văn B trình bầy: Ông S không có quyền bán đất cho ông K vì bố mẹ ông chưa chia thừa kế cho ai cả, nên mảnh đất của bố mẹ ông thì ông vẫn có quyền lợi trong đó. Ông S nói là có di chúc của mẹ ông là cụ B cho ông S nhưng di chúc này không được ông cùng vợ ông và bà T ký làm chứng, do đó di chúc này là không hợp pháp. Ông S nói là bố mẹ ông đã cho đất ông là không đúng mà mảnh đất của ông là của bà T chứ không phải là của bố mẹ ông cho.

- Quan điểm của đại diện VKS:

+ Về chấp hành pháp luật tố tụng của thẩm phán và các đương sự từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, đều thực hiện và chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên Tòa HĐXX và thư ký, cùng các đương sự đã thực hiện và chấp hành đúng quy định của BLTTDS.

+ Quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi phân tích đã đề nghị HĐXX căn cứ vào điều 259 – BLTTDS tạm ngừng phiên Tòa để tiếp tục tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ nguồn gốc diện tích 540m^2 đất có thuộc quyền sử dụng của ông S trước khi chuyển nhượng cho ông K không? Và lấy lời khai của ông S và bà S để làm rõ theo di chúc ngày 29/12/1994 thì tài sản ông S được thừa kế từ cụ B là tài sản chung của vợ chồng hay là tài sản riêng của ông S?

(Có bài phát biểu chi tiết trong hồ sơ vụ án)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

{1} Về tố tụng:

- Ông Bùi Thành S và bà Trần Thị S khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông K là vô hiệu

vì lý do ông Kh chưa thực hiện nghĩa vụ trả cho ông bà 30.000.000đ. Buộc ông K phải trả cho ông bà quyền mua suất đất tái định cư được bù trừ vào số tiền nhà nước đã bồi thường việc thu hồi diện tích đất mà hai bên đã chuyển nhượng cho nhau. Vợ chồng ông S và vợ chồng anh K đều có HKTT tại thành phố H, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thành phố H và quan hệ pháp luật là " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 của bộ luật tố tụng dân sự. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết và thực hiện việc đo giao đất vào ngày 02/5/2001 tính thời hạn để khởi kiện vụ án là vào ngày 02/5/2004 là hết thời hạn khởi kiện. Tại điều 249 – BLDS quy định thời hiệu khởi kiện hợp đồng dân sự là 03 năm. Nhưng đến ngày 17/10/2017 ông S, bà S mới làm đơn khởi kiện với lý do là ông K, bà M chưa thực hiện nghĩa vụ trả 30.000.000đ như trong hợp đồng đã ký kết. Mặt khác diện tích đất ông S, bà S chuyển nhượng cho vợ chồng anh K, chị M còn liên quan đến thừa kế, nên Tòa án nhân dân TP H thụ lý để giải quyết và không đình chỉ vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 184, điều 185 – BLTTDS và Điều 249 – BLDS, mà tiến hành giải quyết vụ kiện theo thủ tục chung.

Xét yêu cầu khởi kiện của **ô**ng Bùi Thành S và bà Trần Thị S khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và anh K vô hiệu, vì lý do anh K chưa thực hiện nghĩa vụ trả cho ông bà 30.000.000đ. Buộc anh K phải trả cho ông bà quyền mua suất tái định cư được bù trừ vào số tiền nhà nước đã bồi thường việc thu hồi diện tích đất mà hai bên đã chuyển nhượng cho nhau, HĐXX xét thấy: Về nguồn gốc đất chuyển nhượng cho anh K, chị M, có nguồn gốc là Cụ M chồng Cụ B chết năm 1991 không để lại di chúc. Ngày 29/12/1994 cụ Bùi Thị B đã lập di chúc cho ông S toàn bộ mảnh đất ở đội 6, thôn A, phường H (Xã H) diện tích 340m^2 đất và 200m^2 Ao. Cụ Bùi Thị B, mẹ đẻ ông mất ngày 29/11/ 1996 (Có giấy khai tử). Sau khi di chúc có hiệu lực vào năm 1997 ông S đã đi đăng ký quyền sử dụng đất mang tên một mình ông S tại bản đồ và sổ mục kê tại UBND phường H với diện tích 546m^2, thửa 92, tờ bản đồ số 31, bản đồ số 237 do xã H, nay là phường H quản lý. Xét về di chúc của cụ B thì thấy rằng di chúc của cụ B để lại có người làm chứng và có chứng thực của UBND theo đúng quy định của pháp luật, do đó di chúc này là hợp pháp theo quy định tại Điều 656, 657 – BLDS năm 2005 và Điều 634, điều 635 – BLDS năm 2015. Nhưng di chúc này chỉ có hiệu lực một phần của cụ B, tức cụ B chỉ được cho ông S 1/2 diện tích đất của cụ B, ngoài ra cụ B được định đoạt 1/4 diện tích đất là di

sản của Cụ M để lại (Cụ M, cụ B có 3 người con). Theo bản đồ 327 diện tích toàn bộ thửa đất là 546m^2 đất thổ cư, như vậy cụ B được quyền định đoạt cho ông S là 341,25m^2. Ông S có quyền chuyển nhượng cho anh K, chị M 111,6m^2 như vậy đã không xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà T và ông B là chị và em ruột ông S. Theo ông S và bà T trình bầy thì bố mẹ ông bà đã chia tài sản cho 3 chị em rồi, trong vụ án này không giải quyết về thừa kế. Ông B cho rằng ông S không có quyền chuyển nhượng đất cho anh K vì đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông là hoàn toàn chưa chính xác. Nếu sau này ông B có yêu cầu chia thừa kế phần di sản do cụ M để lại sẽ được giải quyết bằng một kiện dân sự khác.

Ông S và bà S cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh K bà S không đồng ý bán, nên không ký vì anh Khích chưa trả 30.000.000đ và đây là tài sản chung của vợ chồng. Theo quy định của pháp luật thì bà S là con dâu, nên không được hưởng thừa kế của bố mẹ chồng, trừ trường hợp có di chúc của cụ B cho bà S di sản, thì mới được hưởng. Thực tế trong di chúc của cụ B chỉ cho có 1 mình ông S. Sau khi cụ B mất di chúc có hiệu lực, ông S đi đăng ký cũng chỉ mang tên 1 mình ông S tại bản đồ và sổ mục kê đo năm 1997, chứ ông S cũng không sát nhập làm tài sản chung của vợ chồng. Tại phiên Tòa chính ông S khẳng định bà S không ký thì hợp đồng chuyển nhượng của ông và anh K vẫn có hiệu lực pháp luật, vì ông là người đại diện. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S với anh K là hợp pháp. Việc bà S không ký cũng không ảnh hưởng gì đến hợp đồng chuyển nhượng này cả. Thực tế khi lập hợp đồng chuyển nhượng chính bà S cũng biết, nhưng không có ý kiến gì.

- Ông S và bà S cho rằng anh K và chị M chưa thực nghĩa vụ trả tiền 30.000.000đ như trong hợp đồng, nhưng căn cứ vào giấy cam đoan do ông S lập và ký ngày 20/9/2006 có xác nhận của UBND phường H là "... số tiền bán đất theo thỏa thuận là 30.000.000đ vợ chồng tôi đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh Nguyễn Văn K, vợ chồng tôi không có ý kiến gì thắc mắc". Ông S là người có đầy đủ hành vi dân sự và tỉnh táo, việc chuyển nhượng diễn ra từ năm 2001, cho đến năm 2006 ông S vẫn cam kết như vậy và không hề khởi kiện về việc anh K vi phạm nghĩa vụ. Ông S cho rằng anh K lừa đảo ông, nhưng căn cứ vào kết luận của Ủy ban kiểm tra Đảng thành phố H và của cơ quan điều tra công an thành phố H đã kết luận như sau:

- UBKT Đảng thành Ủy thành phố H đã kết luận: Việc ông S tố cáo ông K vi phạm tư cách Đảng viên trong việc làm trái quy định của nhà nước về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm trục lợi là không có cơ sở (BL 348).

- Cơ quan điều tra công an thành phố H đã kết luận: Việc ông Bùi Thành S tố cáo ông Nguyễn Văn K không trả tiền mua xuất đất của ông Bùi Thành S là không có cơ sở (BL 411 - 414).

Từ những căn cứ và nhận định ở trên, đã có đủ cơ sở kết luận: Ngày 10/9/2000 lập giấy viết tay do ông S viết và ký. Ngày 02/5/2001 hai bên đã lập hợp đồng chính thức có xác nhận của UBND phường và đồng thời hai bên đã thực hiện hợp đồng đo và giao đất tiền cho nhau, chính ông S ngày 20/9/2006 đã lập giấy cam kết và ký có xác nhận của UBND phường H là "... số tiền bán đất theo thỏa thuận là 30.000.000đ vợ chồng tôi đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh Nguyễn Văn K, vợ chồng tôi không có ý kiến gì thắc mắc". Như vậy chứng tỏ là hai bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đầy đủ và vợ chồng anh K đã đăng ký quyền sử dụng đất và đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh K, chị M. Do mảnh đất vợ chồng anh K bị giải tỏa làm đường thì UBND thành phố đã đền bù trả cho vợ chồng anh K lĩnh 265.050.000đ và anh K là người đi nhận là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Nhà nước có chủ trương sau khi nhận tiền đền bù xong, nếu gia đình nào có nhu cầu mua đất tái định cư thì nhà nước sẽ bán cho chứ không bắt buộc phù hợp với lời khai của ông S là đã nhận tiền thì không được nhận đất, còn việc mua đất tái định cư là tùy ai mua thì mua không mua thì thôi nhà nước không bắt buộc. Do có nhu cầu nên vợ chồng ánh K đã bỏ tiền ra mua 01 xuất đất tái định cư tại số 96, đường C với giá là khoảng 224.000.000đ. Đây là đất của vợ chồng anh K. Ông S yêu cầu anh K phải đền bù tài sản hoa mầu trên đất là không có căn cứ vì nhà nước đã giải tỏa để làm đường và đã đền bù tiền cho ông K rồi, nên yêu cầu này nằm trong yêu cầu tại đơn khởi kiện.

Như phân tích, nhận định ở trên thì ông S yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và anh K là vô hiệu và yêu cầu vợ chồng anh K trả lại xuất đất tái định cư nhưng không đưa ra được căn cứ để chứng minh. Do đó căn cứ vào điều 91 của bộ luật tố tụng dân sự, cần bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, bà S.

- Trong đơn khởi kiện của ông S, bà S yêu cầu buộc chủ đầu tư ban quản lý dự án thành phố H phải chi trả nốt 14.000.000đ phương án bồi thường so với quyết định 4516 chi tiền còn thiếu. Nhưng trong quá trình điều tra xác minh ngày 20/11/2017 và tại phiên Tòa hôm nay ông Bùi Thành S đã xin rút yêu cầu này. Do đó HĐXX căn cứ vào điều 244 của bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ đối với yêu cầu này của ông S.

- Đối với yêu cầu của đại diện VKS đề nghị tạm ngừng phiên Tòa để tiếp tục tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ làm rõ nguồn gốc diện tích 540m^2 đất có thuộc quyền sử dụng của ông S trước khi chuyển nhượng cho ông K? Và lấy lời khai của ông S và bà S để làm rõ theo di chúc ngày 29/12/1994, tài sản ông S được thừa kế từ cụ B là tài sản chung của vợ chồng hay là tài sản riêng của ông S?

HĐXX xét thấy những vấn đề vị đại diện VKS yêu cầu, đã được làm rõ như đã phân tích và nhận định ở trên, do đó không chấp nhận yêu cầu này của đại diện VKS.

- Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà S, nên buộc ông S phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang có tranh chấp là 1.773.073đ theo quy định tại khoản 1 điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự (Ông S đã nộp đủ).

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thành S và bà Trần Thị S không được chấp nhận nên căn cứ vào điều 147 của BLTTDS và nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức án phí lệ phí Tòa án, nên buộc ông Bùi Thành S và bà Trần Thị S phải chịu như sau: Xuất đất tái định cư có giá là 2.500.000.000đ theo quy định tại NQ 326/2016 của UBTVQH về mức án phí quy định 2.000.000.000đ = 72.000.000đ và số vượt quá 2.000.000.000đ là 500.000.000đ x 2% = 10.000.000đ . Tổng là 72.000.000đ + 10.000.000đ = 82.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ vào số tiền 1.500.000đ tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp theo biên lai thu số HY/2010/002957 ngày 06/11/2017 của chi cục thi hành án dân sự thành phố H, còn lại cho ông Bùi Thành S và bà Trần Thị S phải nộp tiếp là 80.500.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, điều 91, khoản 1 Điều 157, Điều 244 của bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 656, 657 – BLDS năm 2005 và Điều 634, Điều 635 – BLDS năm 2015; Điều 43, Điều 45 – Luật hôn nhân và gia đình; Điều 167 của luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH16 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Bùi Thành S và bà Trần Thị S về việc yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và vợ chồng anh Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị Tuyết M vô hiệu và buộc vợ chồng ông K phải trả lại quyền mua đất tái định cư tại số 96, đường C, phường H, TP H, được bù trừ vào số tiền đền bù 265.050.000đ mà anh K đã lĩnh.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của ông S, bà S, về việc yêu cầu ban quản lý dự án thành phố H phải chi trả nốt 14.000.000đ phương án bồi thường so với quyết định 4516 chi tiền còn thiếu.

- Buộc ông S, bà S phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang có tranh chấp là 1.773.073đ. (Ông S đã nộp đủ).

- Về án phí buộc ông Bùi Thành S và bà Trần Thị S phải chịu 82.000.000 đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ vào số tiền 1.500.000đ tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp theo biên lai thu số HY/2010/002957 ngày 06/11/2017 của chi cục thi hành án dân sự thành phố H, còn lại cho ông Bùi Thành S và bà Trần Thị S phải nộp tiếp là 80.500.000đ.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà S là ông S, cùng người đại diện cho bị đơn anh K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị M là ông Hoàng Doanh T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông B, đã báo cho những người có mặt biết được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản sao bản án tại UBND nơi thường trú.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố H
- Chi cục THADS T.P H
- Phòng kiểm tra và thi hành án TAND tỉnh H.,
- Các đương sự.
- Lưu HS.

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

Đỗ Quang L