TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2023/DS- ST
Ngày: 15/9/2023
"V/v Tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đàm Nhân Trác.

Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Thà

Bà Dương Thị Kim Hồng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đỗ Thị Anh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện T Kỳ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 15/9/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2023/TLST -DS ngày 05/7/2023 về việc "*Tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 35/2023/QĐ-ST ngày 14/8/2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 31/3023/QĐST-DS ngày 31/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn Bình Dy, xã Đại Sơn, huyện T Kỳ, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà **Luân Thị Nương**- Luật sư thuộc văn phòng Luật sư Kết Nối chi nhánh Hải Dương- Đoàn luật sư TP Hà Nội. Địa chỉ: Số 135 Chi Lăng, phường Nguyễn Trãi, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn Bình Dy, xã Đại Sơn, huyện T Kỳ, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Chi** – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hải Dương.

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

+ Bà **Nguyễn Thị Kim Đ,** (tên gọi khác: Nguyễn Thị Hồng Đ, Nguyễn Thị Đ), sinh năm 1978;

+ Anh **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1999;

+ Bà **Nguyễn Thị Hưng**, sinh năm 1970;

+ Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1960;

+ Ông **Nguyễn Văn M (**tên gọi khác **Nguyễn Văn L)**, sinh năm 1963;

+ Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1975;

Đều trú tại: Thôn Bỉnh Dy, xã Đại Sơn, huyện T Kỳ, tỉnh Hải Dương.

+ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1968;

Trú tại: thôn Trung Sơn, xã Tái Sơn, huyện T Kỳ, tỉnh Hải Dương.

(Bà Đ, anh Quang ủy quyền cho ông T; bà M, bà Hưng, bà T ủy quyền cho ông L).

Tại phiên tòa vắng mặt anh Quang, bà T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và người bảo vệ quyền lợi của Nguyên đơn trình bày:

Năm 2005 ông T, bà Đ có vay của ông L số tiền 1000USD, năm 2006 ông T vi phạm pháp luật phải đi chấp hành án tại Trại giam, ông L có sang gặp bà Đ vợ ông T để đòi số tiền trên. Do không có tiền trả ông L, bà Đ có lên thăm gặp ông T và nói chuyện việc bán đất cho ông L. Sau khi gặp ông T, ngày 02/02/2007 bà Đ có viết giấy nhượng nhà với nội dung: nhượng lại 588 m^2 cùng năm gian nhà tranh cho ông L, bà M với giá 35.000.000 đồng (tại thửa số 420 tờ bản đồ số 4 diện tích 588 m^2 đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ). Việc chuyển nhượng giữa hai người chỉ có giấy viết tay, không đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục theo quy định. Khi trả tiền ông L đã trừ vào số nợ 1000USD, còn lại trả bà Đ bằng tiền mặt. Ngay sau khi viết giấy nhượng nhà đất, ông L, bà M đã quản lý toàn bộ thửa đất trên cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Năm 2008 ông T chấp hành án xong về nhà, có gặp trao đổi với ông L là không bán đất nữa và nói trả lại số tiền ông L đã mua, cộng cả gốc và lãi nhưng ông L không đồng ý.

Năm 2021 ông T, bà Đ tiếp tục đặt vấn đề với ông L, bà M về việc mua lại toàn bộ diện tích 588m^2, hai bên có viết giấy chuyển nhượng ngày 09/11/2021 với nội dung ông L, bà M chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông T với giá 1 tỷ đồng, thanh toán trong 05 năm, mỗi năm trả 200 triệu đồng, sau khi trả hết tiền thì ông L trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Việc mua bán không có ai chứng kiến. Ông T, ông M(L) có ký vào giấy chuyển nhượng là ông L mang đến lấy chữ ký sau khi hai bên đã ký kết xong. Quá trình thực hiện hợp đồng, do không thống nhất diện tích đất để lại sử dụng chung và ông T không tiếp tục thanh toán theo nội dung đã thoả thuận nên ông L và ông T không tiếp tục thực hiện theo thoả thuận ngày 09/11/2021. Hiện nay thửa đất trên vợ chồng ông L, bà M vẫn đang quản lý, sử dụng.

Ngày 01/6/2022, ông T làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T bà Đ và ông L bà M ký ngày 09/11/2021 vô hiệu. Ngày 24/7/2023 ông T bổ sung, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 02/02/2007 là vô hiệu và yêu cầu ông L phải trả lại cho ông T số

tiền là 200 triệu và tiền lãi tính từ tháng 01/2022 đến nay, đối trừ với số tiền 35 triệu của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/02/2007 và số tiền lãi, số tiền còn lại yêu cầu ông L phải trả ông T, bà Đ. Căn cứ ông T đưa ra:

Thửa đất số 420, tờ bản đồ số 4 diện tích 588 m^2 là cấp cho hộ gia đình ông T gồm có ông T, bà Đ, anh Quang; năm 2007 bà Đ đã bán diện tích đất này cho ông L, bà M trong khi ông T đi chấp hành án không có ở nhà; việc mua bán không làm thủ tục ở cơ quan có thẩm quyền, hiện tại mảnh đất đó vẫn tên ông T, bà Đ. Ông T sẽ có trách nhiệm trả ông L số tiền 35 triệu và tiền lãi tính từ năm 2007 đến nay.

Năm 2021 ông T, bà Đ do có nhu cầu sử dụng diện tích đất nên đã đặt vấn đề với ông L, bà M mua lại diện tích 588m^2 đất trên và tài sản trên đất với giá 1 tỷ đồng và thời hạn trả là 200 triệu/1 năm, trả dần trong 5 năm, ông L là người viết giấy chuyển nhượng, việc mua bán không có ai làm chứng và không có cơ quan có thẩm quyền nào chứng nhận. Sau khi ông T trả ông L 200 triệu ông T có sang dọn dẹp diện tích đất mà hai bên đã mua bán xong nhưng ông L không đồng ý mà yêu cầu ông T cắt lại 150 m^2 để làm nơi thờ cúng. Ông T không đồng ý với lý do, tại giấy chuyển nhượng không thỏa thuận nội dung đó, ông không nhất trí mua nữa và khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ký ngày 09/11/2021 giữa ông T, bà Đ và ông L, bà M là vô hiệu và yêu cầu ông L phải trả ông T số tiền 200 triệu và tiền lãi của 200 triệu tính từ tháng 01/2022 đến nay.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L và người bảo vệ quyền lợi của Bị đơn trình bày:

Ông L không nhất trí nội dung khởi kiện bổ sung của ông T về yêu cầu tuyên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông L ký ngày 02/02/2007 là vô hiệu với lý do: Do vợ chồng ông T bà Đ có nhu cầu bán diện tích đất và tài sản trên đất, ông L đưa bà Đ đến trại giam nơi ông T đang chấp hành án để trao đổi với ông T về việc mua bán này. Sau khi trao đổi, ông T đồng ý việc bà Đ bán đất cho ông L, bà M. Được sự đồng ý của hai vợ chồng bà Đ, có sự chứng kiến của ông L là anh trai ông L và ông T, hai bên mới thực hiện việc mua bán. Thể hiện tại giấy nhượng nhà ngày 02/02/2007 với nội dung nhượng lại số đất 588m^2 cùng 5 gian nhà tranh cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M với giá 35.000.000 đồng. Bà Đ là người trực tiếp viết giấy, khi viết giấy nhượng nhà đất có cụ Vũ Thị Tính, ông Vũ Văn Huấn, ông Phan Thanh Tuấn là là người chứng kiến. Việc mua bán đã thực hiện, ông L quản lý, sử dụng và nộp thuế diện tích đất này từ năm 2007 đến năm 2021, không có tranh chấp gì.

Sau khi chấp hành án xong, năm 2008 ông T về địa phương sinh sống, cũng không có ý kiến gì về việc chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Đ và vợ chồng ông. Năm 2009 ông L xây dựng cổng và tường bao phía trước thửa đất, năm 2016 ông L xây dựng chuồng lợn trên diện tích đất mua của ông T, bà Đ để chăn nuôi, diện tích xây dựng 80m^2, thời điểm đó ông T ở nhà nhưng ông T, bà

Đ cũng không có ý kiến gì. Ngày 09/11/2021 ông T vào đặt vấn đề với ông L về việc mua lại diện tích đất mà trước đây bà Đ đã bán cho vợ chồng ông. Sau khi thoả thuận, ông T đọc cho ông viết giấy chuyển nhượng đất với giá 1.000.000.000 đồng và trả trong 05 năm mỗi năm là 200.000.000 đồng. Ngày 27/12/2021 ông T đã trả ông L lần 1, số tiền 200.000.000 đồng. Khi thực hiện việc mua bán, hai bên đã thỏa thuận với nhau bằng miệng với nội dung là ông L bán diện tích đất thổ cư là 150 m^2 x 6.000.000 đồng/m^2 bằng 900.000.000 đồng và 288 m^2 đất vườn tính là 300.000.000 đồng; tổng là 1.200.000.000 đồng, nhưng ông T, ông L thống nhất với nhau giá chuyển nhượng là 1 tỷ và để là 150 m^2 đất thổ cư để làm nơi thờ tự nhưng không ghi vào giấy chuyển nhượng đất vì khi đó ông T bảo cứ ghi dồn vào sau này tách sổ sau để ông T dễ đi giao dịch vay vốn Ngân hàng, anh em trong nhà cứ yên tâm. Ông L xác định, vì là chỗ anh em trong gia đình cũng là tạo điều kiện cho ông T vay vốn nên ông mới ghi như vậy. Việc mua bán giữa hai ông không có ai chứng kiến. Do không thống nhất việc để lại một phần diện tích đất khi chuyển nhượng nên năm 2022 ông T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2021 là vô hiệu, ông L đồng ý và sẽ có trách nhiệm trả ông T số tiền là 200.000.000 đồng mà ông T đã trả lần 1 và tiền lãi theo quy định, ngoài ra ông L không đồng ý bất kỳ yêu cầu khởi kiện nào của ông T. Ông L đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 565,4 m^2(theo hiện trạng đo vẽ) và toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hưng, Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn M (L) đều trình bày thửa đất đang tranh chấp giữa ông T, bà Đ, ông L, bà M có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn Chắc và cụ Vũ Thị Tính (là bố mẹ của các ông bà trên). Năm 1981 cụ Nguyễn Văn Chắc chết không để lại di chúc, cụ Vũ Thị Tính tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất. Năm 2003 thửa đất đã được UBND huyện T Kỳ cấp cho ông T, bà Đ khi đó cụ Tính ở cùng ông T. Năm 2012 cụ Tính chết, anh chị em ông T là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất xác định khi còn sống, cụ Chắc và cụ Tính đã cho ông T được quyền sử dụng nên không có ý kiến gì về việc thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà Đ (thửa đất 420 diện tích 588 m^2). Việc sử dụng thửa đất và cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà Đ là hợp pháp. Năm 2007, được sự đồng ý của ông T, bà Đ bán toàn bộ nhà đất (thửa số 420, diện tích 588m^2) đất cho vợ chồng ông L, bà M. Trước khi bán, bà Đ có trao đổi với cụ Tính và các anh chị em trong gia đình, ông L còn chở bà Đ lên trại giam nơi ông T chấp hành án để hỏi ý kiến ông T. Sau khi bà Đ bán thửa đất trên, ông L quản lý, sử dụng thửa đất này từ năm 2007 đến nay.

Nay ông T có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố các giao dịch giữa bà Đ với ông L ngày 02/02/2007 và giao dịch giữa ông T, bà Đ với ông L, bà M ngày 09/11/2021 vô hiệu, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải

quyết. Những người trong hàng thừa kế không có tranh chấp gì đối với diện tích đất trên.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn M (L) trình bày: Năm 2007 trước khi bà Đ bán đất cho ông L, bà Đ có nhờ ông chở bà Đ đến Trại giam nơi ông T chấp hành án để gặp ông T (ngày tháng cụ thể ông không nhớ). Khi gặp, ông T có nói *"Bây giờ chỉ có anh L mới lấy được diện tích đất của em, em muốn bán để trang trải nợ nần anh về dàn xếp giúp em"* và vợ chồng ông T nói chuyện với nhau gì nữa ông M không để ý nhưng nội dung buổi gặp hôm đó là bàn về việc mua bán chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T, bà Đ với ông L, bà M. Khi về ông L có trao đổi lại với anh em trong gia đình, sau đó bà Đ và ông L ký giấy chuyển nhượng nhà đất với nhau, ông không chứng kiến việc giao tiền giữa bà Đ, ông L. Khi đó mẹ ông còn sống, có kể lại với ông về việc bà Đ, ông L đã chuyển nhượng xong nhà đất cho nhau và ông L đã quản lý, sử dụng diện tích đất này từ năm 2007 đến nay.

Người làm chứng là ông Vũ Văn Huấn, ông Phan Thanh Tuấn trình bày: Năm 2007 khi bà Đ, ông L, bà M mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất các ông bà cùng cụ Tính chứng kiến hai bên mua bán viết giấy tay với nhau, ông L mua nhà đất của bà Đ với giá là 35.000.000 đồng. Bà Đ là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng nhà, đất, ông L là người trực tiếp trả tiền bà Đ, sau khi hai bên thực hiện mua bán xong, bà Đ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

Tại Biên bản xác M tại UBND xã Đại Sơn thể hiện: Thửa đất số 420, tờ bản đồ số 04 diện tích 588m^2 được UBND huyện T Kỳ cấp GCNQSD đất năm 2003 đứng tên ông T, bà Đ tại thôn Bình Dy, xã Đại Sơn, huyện T Kỳ có nguồn gốc là đất ông cha để lại. Theo hồ sơ 299 là thửa 509, diện tích 504 m^2 đứng tên cụ Vũ Thị Tính là mẹ ông T, còn trong sổ mục kê đứng tên cụ Nguyễn Văn Chắc là bố đẻ ông T, ông L.

Năm 2007 việc bà Đ chuyển nhượng nhà đất cho ông L không qua chính quyền địa phương. Sau thời điểm năm 2007, ông L quản lý thửa đất trên và xây chuồng trại, trồng 1 số loại cây. Từ năm 2016 đến năm 2021 thì ông L là người nộp thuế đất ở.

Theo kết quả định giá tài sản: Giá đất ở là 8.500.000 đồng/1m^2; đất trồng cây lâu năm là 80.000 đồng/1m^2 và tài sản trên đất: gồm tường rào, chuồng trại, mái tôn, trụ cổng tổng giá trị 97.694.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 02/02/2007 giữa bà Đ và ông L, bà M và hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/11/2021 giữa ông L, bà M và ông T, bà Đ là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/11/2021 là vô hiệu và chấp

nhận trả lại số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng và tiền lãi. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất lập ngày 02/02/2007 là vô hiệu, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng ký ngày 02/02/2007 có hiệu lực, công nhận thửa đất diện tích 564,5 m^2 và các tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn.

Người có quyền lợi liên quan là bà Nguyễn Thị Kim Đ thay đổi lời khai, xác định sau khi ký giấy chuyển nhượng đất cho ông L, bà M; bà Đ mới lên trại giam nơi ông T chấp hành án để thông báo nội dung chuyển nhượng đất cho ông T và bà Đ đi một mình.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 147 BLTTDS; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà Đ ngày 02/02/2007 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc vợ chồng ông T, bà Đ phải trả lại diện tích đất 564,5m^2 mà vợ chồng ông L, bà M đang quản lý.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T ngày 09/11/2021 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu ông L phải trả 200 triệu đồng đối với giao dịch năm 2021 và lãi đến ngày xét xử.

3. Công nhận thửa đất diện tích 564,5m^2 và các tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông L, bà M.

Ngoài ra viện kiểm sát còn đề xuất về án phí và các khoản chi phí tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn L đều cư trú tại huyện T Kỳ, tỉnh Hải Dương; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Q, hiện đang cư trú tại Nhật bản. Do vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:* Ông T khởi kiện ông L về việc tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/02/2007 và ngày 09/11/2021 là vô hiệu và giải quyết hợp đồng

vô hiệu. Đây là vụ kiện tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nguồn gốc thửa đất: Theo bản đồ 299 là thửa 509 diện tích 504m^2 đứng tên cụ Vũ Thị Tính (mẹ ông T, ông L); trong sổ mục kê đứng tên cụ Nguyễn Văn Chắc (bố ông T, ông L). Cụ Nguyễn Văn Chắc và Vũ Thị Tính, sinh được 06 người con gồm: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Hưng, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T. Năm 1981 cụ Nguyễn Văn Chắc chết không để lại di chúc, cụ Vũ Thị Tính tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất. Năm 2003 thửa đất đã được UBND huyện T Kỳ cấp cho hộ ông T, bà Đ khi đó cụ Tính ở cùng ông T. Năm 2012 cụ Tính chết, anh chị em ông T là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất xác định khi còn sống, cụ Chắc và cụ Tính đã cho ông T, bà Đ được quyền sử dụng nên không có ý kiến gì về việc thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà Đ (thửa đất 420 diện tích 588 m^2). Việc sử dụng thửa đất và cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà Đ là hợp pháp.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2007: Bà Đ viết giấy chuyển nhượng đất và nhà cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M thửa đất số 420 tờ bản đồ số 04 diện tích 588 m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ (Nguyễn Thị Kim Đ) và tài sản trên đất với số tiền là 35.000.000 đồng. Bà Đ là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M; ông L là người giao tiền, bà Đ là người nhận tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà M. Việc mua bán có sự chứng kiến của cụ Tính, ông Huấn, ông Tuấn, bà M nhưng không ký vào biên bản và việc mua bán không qua chính quyền địa phương xác nhận. Thời điểm ký giao dịch (hợp đồng) ông T đang chấp hành án tại trại giam, trước khi ký hợp đồng, bà Đ có nhờ ông Nguyễn Văn M (L) chở bà Đ đến trại giam để gặp ông T trao đổi về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Tại cuộc trao đổi với ông L, ông T nhờ ông L về dàn xếp và trao đổi với ông L mua hộ diện tích đất trên để bà Đ có tiền trang trải trong gia đình, khi đó chỉ có ông L mới có khả năng mua. Được sự đồng ý của ông T, bà Đ về thực hiện việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Sau khi chuyển nhượng xong, từ năm 2007 đến nay ông L, bà M quản lý sử dụng diện tích đất và nộp thuế nhà đất.

Năm 2008 ông T chấp hành án về địa phương có gặp ông L, bà M trao đổi là không bán đất nữa và yêu cầu được trả số tiền ông L đã mua cộng số tiền lãi nhưng ông L không nhất trí; cũng từ thời điểm đó, ông T không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng đất năm 2007. Các anh em trong gia đình đều biết việc mua bán của ông T, bà Đ với ông L, bà M và việc ông L, bà M quản lý sử dụng diện tích đất này từ năm 2007 đến nay. Quá trình sử dụng, năm 2009 ông L xây cổng và tường bao phía trước trên diện tích đất 588 m^2 mua của ông T, bà Đ; năm

2016 ông L xây chuồng lợn để chăn nuôi, diện tích 80m^2 cùng trên diện tích đất này nhưng ông T, bà Đ cũng không có ý kiến gì.

[5] Theo Án lệ số 04/2016/AL: Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2007 thể hiện: Bà Đ viết giấy chuyển nhượng đất và nhà cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M thửa đất số 420 tờ bản đồ số 04 diện tích 588 m^2 là hợp pháp. Ông Nguyễn Văn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng ngày 02/02/2007 vô hiệu là không có căn cứ.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng năm 2021: Do ông T, bà Đ có đặt vấn đề với ông L, bà M mua lại diện tích đất 588 m^2 trên với số tiền hai bên thỏa thuận theo giấy chuyển nhượng lập ngày 09/11/2021 là 1 tỷ đồng, và trả mỗi năm 200 triệu đồng, không quy định trả ngày, tháng nào trong năm, trả trong vòng 5 năm, ông L phải tháo dỡ công trình trên đất, sau khi trả hết số tiền trên ông L, bà M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Đ. Ông T là người đọc cho ông L viết giấy chuyển nhượng, việc mua bán không có người làm chứng, không qua cơ quan có thẩm quyền xác nhận, việc mua bán có hai ông ký, bà Đ vợ ông T, bà M vợ ông L biết việc mua bán này. Ngày 09/12/2021, ông T đã thanh toán trả ông L số tiền 200 triệu đồng. Sau khi trả tiền, năm 2022 ông T yêu cầu ông L giao lại diện tích đất mà ông T đã mua nhưng ông L không đồng ý và cho rằng khi mua bán, ngoài việc viết giấy chuyển nhượng, ông T và ông L có thoả thuận miệng với nhau là để lại 150 m^2 trong tổng số 588 m^2 đất ở làm nơi thờ cúng nhưng ông T không nhất trí. Xét thấy, hai bên chưa thống nhất nội dung trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/11/2021. Bên chuyển nhượng chưa giao đất, bên nhận chuyển nhượng chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận. Mặt khác, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng của các bên không qua cơ quan có thẩm quyền xác nhận là vi phạm cả về hình thức và nội dung hợp đồng. Nay ông Nguyễn Văn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng ngày 09/11/2021 vô hiệu, ông L nhất trí nên HĐXX chấp nhận.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là trả lại cho nhau số tiền đã nhận và số tiền lãi đối với khoản tiền đó. Xét thấy việc yêu cầy huỷ hợp đồng ký ngày 09/11/2021 của ông T được chấp nhận nên ông L phải trả ông T số tiền là 200.000.000 đồng và số tiền lãi do hai bên đều thống nhất là 9%/1 năm, thời gian tính từ tháng 01/2022 đến ngày 15/9/2023 là: (200.000.000 đồng x 9% x 622 ngày : 365 ngày

= 30.673.000 đồng. Đối với các công tình trên đất là tài sản hợp pháp của ông L, ông L được quyền sử dụng.

[8] Đối với chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 5.500.000đ, yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận một phần nên ông T và ông L đều phải chịu tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản. Mỗi người là 2.750.000đ.

[9] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 129, 131, 132 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 37, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/11/2021 là vô hiệu; Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả lại ông T, bà Đ số tiền là 200.000.000 đồng và số tiền lãi do hai bên thỏa thuận là 9%/1 năm, thời gian tính từ tháng 01/2022 đến ngày 15/9/2023 là: (200.000.000 đồng x 9% x 622 ngày : 365 ngày (01 năm) = 30.673.000 đồng. Tổng số tiền ông L, bà M phải trả ông T, bà Đ là 230.673.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/02/2007 vô hiệu. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2007 có hiệu lực, thửa đất diện tích 564,5m2 và các tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông L, bà M.

2. Về tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 2.750.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản (ông T đã thanh toán), ông Nguyễn Văn L phải trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 2.750.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản

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, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền ông T đã nộp là 4.000.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0004524 ngày 17/6/2022 tại chi cục Thi hành án

dân sự huyện T Kỳ. Trả lại ông T số tiền 3.700.000 đồng. Ông Nguyễn Văn L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể 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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh HD;
- Cục THADS tỉnh HD;
-Các đương sự và người đại diện;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đàm Nhân Trác

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đàm Nhân Trác