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

Bản án số: 29/2023/DS-ST
Ngày: 27/9/2023
V/v : Tranh chấp hợp đồng dân sự.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Nguyễn Văn Trung.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Minh và ông Nguyễn Sao Hôm.

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Hằng Nga, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Vui - Kiểm sát viên.

Ngày 27/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương, xét xử sơ thẩm công Kh vụ án dân sự thụ lý số 01/2019/TLST-DS ngày 03/01/2019 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2023/QĐXX-ST ngày 02/8/2023; quyết định hoãn phiên tòa số 36/2023/QĐHPT-DS ngày 24/8/2023; quyết định hoãn phiên tòa số 41/2023/QĐHPT-DS ngày 16/9/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thúy S (tên gọi khác: Nguyễn Thị S), sinh năm 1962; nơi cư trú: đường Ng, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có mặt.

- *Bị đơn:* Cụ Trần Thị U, sinh năm 1930. Nơi cư trú: Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ U: Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1956; trú tại: Thôn D, xã Ph, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị S2, sinh năm 1958, trú tại: Thôn D1, xã Ph, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

2. Ông Đỗ Văn Kh, sinh năm 1952, trú tại: Thôn D1, xã Ph, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị S3, sinh năm 1954; trú tại: Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1956; trú tại: Thôn D, xã Ph, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

5. Ông Nguyễn Văn S4, sinh năm 1960; trú tại: Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn S5, sinh năm 1972; trú tại: Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

7. Anh Đỗ Văn K, sinh năm 1980; trú tại: Thôn D1, xã Ph, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

8. Người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của ông S6 (ông S6 đã chết):

- Chị Nguyễn Thị Thương H, sinh năm 1986; trú tại: Q, Uông Bí, Quảng Ninh.

- Chị Nguyễn Thị Huyền Tr, sinh năm 1991; trú tại: Q, Uông Bí, Quảng Ninh.

- Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1955; trú tại: Phường Q, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thương H và chị Nguyễn Thị Huyền Tr: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1955; trú tại: Phường Q, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Cụ Vũ Thị N (Vợ cả của cụ S7, Cụ N chết năm 2015, Cụ S7 và Cụ N sinh được hai người con là Ông Nguyễn Văn S8 và ông Nguyễn Văn X).

9. Ông Nguyễn Văn S8, sinh năm 1953; trú tại: Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1959; trú tại: Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

11. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1973. Trú tại: Khu A, thị trấn P, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị M (Vợ cả ông S5, đã ly hôn), sinh năm 1974. Trú tại: Thôn B, xã Th, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S2, anh K: Ông Đinh Ngọc Phán - Luật sư, Văn phòng luật sư Tâm Đức Phúc thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương. Địa chỉ: L, phường L, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn bà Nguyễn Thúy S trình bày:

Vào ngày 16/02/2008, trước sự chứng kiến của ông Vũ Đình A (Phó Chủ tịch UBND xã K) và anh Nguyễn Văn S4 (là anh trai), cụ Nguyễn Văn S7 và cụ Trần Thị U (cụ S7 đã chết năm 2014) chuyển nhượng cho bà 05 sào đất ruộng trong đó có 02 sào đất là của anh Soạn ở Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương với giá 50 triệu đồng; hai bên ký Giấy chuyển nhượng đất có xác nhận của UBND xã K. Ngay sau khi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập, bà đã thanh toán cho cụ Trần Thị U và cụ Nguyễn Văn S7 13 triệu đồng, số tiền 37 triệu đồng còn lại bà và cụ S7 thống nhất là bà sẽ trả sau. Năm 2008 bà chuyển qua bưu điện cho anh Nguyễn Văn S4 và nhờ anh Suy thay mặt bà trả 23 triệu đồng tiền mua đất cho cụ S7, cụ S7 đã nhận tiền và nhờ anh Suy đưa số tiền 20.000.000đ cho anh Soạn; anh Suy đã đưa đủ 20 triệu đồng cho anh Soạn. Do đó, số tiền mua đất bà còn nợ của cụ S7 và cụ U là 14 triệu đồng.

Ngày 16/11/2013 bà có trả bằng tiền mặt cho vợ chồng cụ S7 và cụ U tổng số tiền 134 triệu đồng (trong đó là trả tiền mua đất còn nợ là 14 triệu đồng và trả 06 triệu đồng tiền lãi do nợ tiền mua đất; 114 triệu đồng còn lại là tiền bà trả vợ chồng cụ S7 đã trả giúp bà số tiền vay trước đây).

Như vậy, tổng số tiền mua đất bà đã trả cho vợ chồng cụ S7 là 56 (năm mươi sáu) triệu đồng trong đó 50 triệu đồng là tiền gốc mua đất ruộng; 06 triệu đồng tiền lãi bà tự nguyện trả cho vợ chồng cụ S7.

Do chưa có nhu cầu sử dụng đất ruộng vì bà vẫn còn đang sinh sống ở Vũng Tàu nên khi mua bà cho vợ chồng cụ S7 tiếp tục sử dụng thửa đất ruộng; hai bên thoả thuận khi nào bà có nhu cầu sử dụng thì vợ chồng cụ S7 phải bàn giao cho bà.

Do vợ chồng cụ S7 không thực hiện sang tên quyền sử dụng 05 sào đất ruộng trên cho bà nên bà khởi kiện yêu cầu TAND huyện Kim Thành tuyên giao dịch chuyển nhượng 05 sào đất ruộng thiết lập ngày 16.02.2008 giữa bà và vợ chồng cụ S7 có giá trị pháp lý; buộc cụ U và những người liên quan giao 05 sào đất trên cho bà.

Bố mẹ bà sinh được những người con sau: 1. Bà Nguyễn Thị S3, sinh năm 1954; 2. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1956; 3. Bà Nguyễn Thị S2, sinh năm 1958; 4. Ông Nguyễn Văn S4, sinh năm 1960; 5. Ông Nguyễn Văn S5, sinh năm 1972; 6. Ông Nguyễn Văn Sinh, sinh năm 1955, đã chết. Người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của ông S6: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1955; trú tại: Phường Q, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh; chị Nguyễn Thị Thương H, sinh năm 1986; trú tại: Q, Uông Bí, Quảng Ninh; chị Nguyễn Thị Huyền Tr, sinh năm 1991; trú tại: Q, Uông Bí, Quảng Ninh; 7. Nguyễn Thị S; sinh năm 1962. 8. Bà Nguyễn Thị L

chết năm 1994 (có chồng Phạm Văn T và không có con); 9. Bà Nguyễn Thị S9 chết năm 1973 không có chồng con.

Ngoài ra trước khi cụ S7 kết hôn với cụ U, cụ S7 có vợ cả là cụ Vũ Thị N; giữa hai cụ có hai con là: Ông Nguyễn Văn S8, sinh năm 1953 và ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1959; đều trú tại: Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

Bà S đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng 05 sào đất ruộng thiết lập ngày 16.02.2008 giữa bà và vợ chồng cụ S7 có giá trị pháp lý; buộc cụ U và những người liên quan giao 05 sào đất trên cho bà.

Bị đơn cụ U trình bày: Cụ và cụ Nguyễn Văn S7 có 09 người con là 1. Bà Nguyễn Thị S3, sinh năm: 1954; 2. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm: 1956; 3. Bà Nguyễn Thị S2, sinh năm: 1958; 4. Ông Nguyễn Văn S4, sinh năm: 1960; 5. Ông Nguyễn Văn S5, sinh năm; 1972; 6. Ông Nguyễn Văn Sinh, sinh năm 1955, đã chết. Người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của ông S6: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1955; trú tại: Phường Q, thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh; chị Nguyễn Thị Thương H, sinh năm 1986; trú tại: Q, Uông Bí, Quảng Ninh; chị Nguyễn Thị Huyền Tr, sinh năm 1991; trú tại: Q, Uông Bí, Quảng Ninh; 7. Nguyễn Thị S; sinh năm 1962. 8. Bà Nguyễn Thị L chết năm 1994 (có chồng Phạm Văn T và không có con); 9. Bà Nguyễn Thị S9 chết năm 1973 không có chồng con.

Trước khi cụ S7 kết hôn với cụ, cụ S7 có vợ cả là cụ Vũ Thị N; giữa hai cụ có hai con là: Ông Nguyễn Văn S8, sinh năm 1953 và ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1959; trú tại: Thôn Q, K, Kim Thành, Hải Dương;

Khoảng năm 2008 cụ S7 đã bán đất cho bà S, đến khi gần chết cụ S7 mới bảo cụ việc cụ S7 đã bán đất ruộng cho bà S, cụ S7 đã lấy 15 triệu đồng để tiêu. Thời điểm đó cụ không biết việc mua bán đất giữa cụ S7 và bà S; vợ chồng cụ có 05 sào đất ruộng, đã cho ông S5 2 sào, cụ không bán đất ruộng cho bà S2, ông Kh, không được nhận tiền; sau này cụ S7 có kể với cụ về việc cụ S7 đã bán đất cho bà S2, ông Kh với giá 70.000.000đ, việc trả tiền, nhận tiền cụ không biết; lúc đó cụ có bảo đã bán đất cho S rồi sao lại bán đất cho Sử thì cụ S7 không bảo gì. Cụ đề nghị Toà án lấy đất ruộng của cụ để cụ trả lại cho bà S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Sảng trình bày: Bà không biết việc mua bán đất giữa bố mẹ và bà S, không biết việc cụ S7 đã nhận tiền của bà S chưa vì từ trước đến nay cụ S7 độc quyền, có bán nhưng cụ không nói với ai. Sau đó đến năm 2009, cụ S7 bảo do già yếu không cấy được nên cụ bán đất cho mẹ con bà S2, bà S2 rủ bà đi cùng đến giao tiền cho cụ S7, bà S2 trả 70 triệu đồng mua 3 sào đất ruộng của hai cụ cho cụ S7; còn 2 sào đất ruộng thì các cụ đã cho ông S5. Bà không có ý kiến gì đối với quyền, lợi ích của bà đối với 5 sào đất

canh tác của bố mẹ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà S2 trình bày: Hoàn cảnh gia đình như bà S và cụ U trình bày là đúng. Cụ S7 và cụ U có 5 sào đất ruộng, hai cụ cho ông S5 2 sào. Trước kia bố đẻ bà bảo cấy hái không được nên cụ đã bán lại 3 sào đất ruộng cho bà với giá 20.000.000đ/01 sào; ngày 6/6/2009 vợ chồng bà giao 70.000.000đ cho hai cụ có sự chứng kiến của vợ chồng ông Sang con bà cả, bà Sảng, có giấy mua bán, giấy nhận tiền. Hai sào đất ruộng hai cụ cho ông S5, ông S5 điện thoại cho bà S thông báo với bà S về việc bán đất cho vợ chồng bà nên vợ chồng bà mới mua 2 sào ruộng của ông S5 với giá 55 triệu đồng; ông S5 đã viết giấy mua bán, ông S5 ký tên thay vợ là bà Mai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Kh trình bày: Ông nhất trí với quan điểm của bà S2. Sở dĩ hôm bà S2 đi trả tiền cho các cụ, ông không có mặt vì ông không muốn mua bán nhưng bà S2 quyết tâm mua. Ông đồng ý nhận uỷ quyền của con trai ông là anh Đỗ Văn K.

Bà S2 và ông Kh đều đề nghị Tòa án tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ S7, cụ U với vợ chồng ông Kh bà S2 và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả nếu Tòa án tuyên Hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông S5 trình bày: Có việc bố mẹ ông cho ông 5 sào đất ruộng, trước đây ông trực tiếp sử dụng. Đến năm 2002 ông bán cho bà S với giá 20 triệu đồng, việc mua bán có xác nhận của chính quyền địa phương, ông đã nhận đủ số tiền 20 triệu đồng. Ông chứng kiến việc bố mẹ ông đã bán đất cho bà S 5 sào đất ruộng với giá 50 triệu đồng. Đối với lời trình bày của bà S2, ông Kh, ông xác định đợt đó gia đình ông làm nhà khó khăn nên đã mượn tiền của bà S2, ông Kh là 54 triệu đồng, sau đó ông vay ngân hàng trả bà S2 50 triệu đồng, hiện còn nợ lại 4 triệu đồng. Ông đề nghị Tòa án buộc những người liên quan trả lại đất ruộng cho bà S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông S4 trình bày: Ông S4 xác định có việc bố mẹ ông chuyển nhượng ruộng đất cho bà S theo giấy lập ngày 16/02/2008, đến ngày 30/7/2014 ông có ký giấy xác nhận do bà S đánh sẵn nội dung. Khi làm giấy chuyển nhượng ngày 16/02/2008, bố mẹ ông đều ở nhà nhưng chỉ có bố ông là cụ S7 ký giấy, cụ U không ký. Ông xác định ông chỉ biết sự việc mua bán đất như vậy, không biết gì hơn và ông không trình bầy, đề nghị gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Văn K trình bày: Việc bà S xác định thửa đất số 928, 956 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.790 m2 là của bà S anh không đồng ý vì diện tích đất trên vợ chồng cụ S7 đã uỷ quyền cho anh toàn quyền quyết định (thực tế là đã bán cho bố mẹ anh và bố mẹ anh cho anh sử dụng). Hiện anh đang chấp hành án tại trại giam nên anh uỷ quyền cho bố đẻ anh là ông

Đỗ Văn Kh thay anh tham gia tố tụng tại Toà án, quyết định mọi vấn đề có liên quan đến việc giải quyết vụ án; anh đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc tại Toà án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S3 trình bày: Bà có biết việc bố mẹ bà là cụ S7 và cụ U có thửa đất số 928, 956 tờ bản đồ sô 7 diện tích 1.790 m2, bà không biết thông tin gì về việc các cụ có di chúc cho ai hay chuyển nhượng cho ai, từ chối mọi quyền lợi liên quan đến thửa đất có tranh chấp mà Toà án đang giải quyết, bà từ chối tham gia tố tụng tại Toà án và đề nghị được vắng mặt tại các hoạt động tố tụng và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ng, chị Nguyễn Thị Thương H và chị Nguyễn Thị Huyền Tr trình bày: Bà Nguyễn Thị Ng là vợ của ông Nguyễn Đức Sinh (đã chết); ông bà có 02 con chung là chị Huyền và chị Trang, mẹ con bà không biết việc bán đất ruộng giữa cụ S7 và bà S, chỉ biết trước đây khoảng năm 2000 cụ S7 đã cho ông S6 02 sào đất ruộng nhưng chỉ cho miệng chứ không có giấy tờ tặng cho. Mẹ con bà không liên quan và không biết gì về việc mua bán ruộng của hai cụ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn S5 kết hôn năm 1994; sau khi kết hôn bà về sinh sống cùng ông S5 và bố mẹ ông S5 ở Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Đến năm 2011 ông bà ly hôn, khi ly hôn chưa giải quyết về tài sản chung. Khoảng năm 1994 cụ S7 và cụ U có nói miệng cho vợ chồng bà 02 sào đất ruộng ở Quỳnh Khê, Kim Xuyên, Kim Thành, Hải Dương. Ông S5 có thông báo với bà về việc bán 2 sào đất ruộng cho bà S với giá 20 triệu đồng (thời điểm thông báo bà không nhớ) nhưng bà không trực tiếp giao dịch mua bán, không nhận tiền vì thời gian đó bà đi làm xa không có nhà. Bà không biết việc chuyển nhượng 02 sào đất ruộng giữa ông S5 và ông Kh, bà S2 vì thời gian đó bà đi làm ăn xa không có nhà. Bà xác định bà không liên quan đến việc chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông S5 và bà S, ông S5 bà S2 ông Kh; bà đề nghị TAND huyện Kim Thành cho bà vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị L, bà Lan chết năm 1993, giữa ông và bà Lan không có con chung. Ông không biết việc tranh chấp quyền sử dụng đất của gia đình cụ S7 và cụ U, ông không có yêu cầu hay quyền lợi gì đối với tài sản của hai cụ; đề nghị TAND huyện Kim Thành không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án; đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S8 và ông Nguyễn Văn Sừ trình bày: Ông không biết việc tranh chấp quyền sử dụng đất của gia đình cụ S7 và cụ U, ông không có yêu cầu hay quyền lợi gì đối với tài sản

của hai cụ; đề nghị TAND huyện Kim Thành không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Người làm chứng bà Vũ Thi V xác định có S lấp đất cho ông Kh bà S2 tại 5 sào đất, tổng số tiền là 51.200.000 đồng.

Các đương sự đều xác nhận 5 sào đất trước kia là ruộng trũng canh tác trồng lúa, có sự bồi đắp mới thành vườn cao như ngày nay.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2021 thể hiện: Thửa đất có tổng diện tích 1.790 m2 đất trồng cây hàng năm.

Kết quả định giá tài sản: Giá đất 75.000 đ/01m2 x 1790 m2 = 134.250.000đ; cây trồng trên đất: Tổng giá trị cây trồng trên đất là 7.420.000đ.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án tuyên giao dịch chuyển nhượng 05 sào đất ruộng thiết lập ngày 16.02.2008 giữa bà và vợ chồng cụ S7 có giá trị pháp lý; buộc cụ U và những người liên quan trả 05 sào đất trên cho bà và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả nếu Tòa tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất ruộng giữa cụ S7 cụ U với bà vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cụ U là bà Nguyễn Thị S1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị S2 đề nghị Tòa án tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ S7, cụ U với vợ chồng bà và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả nếu Tòa án tuyên Hợp đồng vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S2 và anh Đỗ Văn K là ông Đinh Ngọc Phán xin vắng mặt tại phiên tòa và đề nghị TAND huyện Kim Thành tuyên giao dịch chuyển nhượng 5 sào đất ruộng khu Rộ mét (nay là thửa đất số 928, 956 tờ bản đồ số 7 diện tích 1790 m2) thuộc Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương thiết lập ngày 16/2/2008 giữa bà Nguyễn Thuý S và cụ Nguyễn Văn S7 là vô hiệu, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy S; Đề nghị HĐXX công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa vợ chồng cụ Nguyễn Văn S7, cụ Trần Thị U cho bà Nguyễn Thị S2, ông Đỗ Văn Kh là có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S1 xác định chỉ biết việc các cụ bán 3 xào ruộng cho bà S2 ông Kh giá 70 triệu đồng, cụ S7 đã nhận tiền 70 triệu; bà không biết các cụ có bán ruộng cho bà S hay không. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S5 và anh

Nguyễn Văn Khuyến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã thụ lý đúng thẩm quyền, việc thu thập chứng cứ, tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự, thời hạn giải quyết, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà Hội đồng xét xử đã tuân theo Pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự, quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án: Áp dụng quy định tại Điều 122, 127, 128, 137, 501, 502, 503 BLDS 2005, Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2008 giữa bà S với cụ S7, cụ U là vô hiệu.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn S7 và cụ Trần Thị U với bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh là vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S5 với bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh ngày 16/11/2009 là vô hiệu.

5. Bà S2, ông Kh có trách nhiệm hoàn trả lại cho cụ Trần Thị U và các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn S7 diện tích diện tích 1.790 m^2, tại thửa đất số 928, 956, tờ bản đồ số 07 thuộc Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

6. Cụ Nguyễn Thị U có trách nhiệm phải trả cho bà S số tiền là 21.175.000 đồng, bà S2 và ông Kh số tiền là 65.730.000 đồng.

7. Cụ S7 có nghĩa vụ phải thanh toán trả bà S số tiền 21.175.000 đồng; thanh toán trả bà S2, ông Kh số tiền 65.730.000 đồng. Do cụ S7 đã chết nên những người thừa kế quyền và lợi ích hợp pháp của cụ S7 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ nêu trên trong phạm vi di sản của cụ S7 để lại.

8. Ông Nguyễn Văn S5 có trách nhiệm phải hoàn trả cho bà S số tiền là 36.900.000 đồng; ông Kh, bà S2 số tiền là 56.900.000 đồng.

9. Cụ U và các đồng thừa kế của cụ S7 có trách nhiệm trích 1 phần công sức duy trì, tôn tạo tài sản cho bà S2, ông Kh.

10. Về án phí: Bà Nguyễn Thúy S, cụ Trần Thị U, bà Nguyễn Thị S2, ông Đỗ Văn Kh được miễn án phí. Ông Nguyễn Văn S5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bà Nguyễn Thị S3, bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Văn S10, ông Nguyễn Văn S8 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S2, anh K là ông Đinh Ngọc Phán đều xin xét xử vắng mặt; ông Đỗ Văn Kh, bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Văn S4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị TAND huyện Kim Thành tuyên giao dịch chuyển nhượng 05 sào đất ruộng thiết lập ngày 16.02.2018 giữa bà và vợ chồng cụ S7 có giá trị pháp lý; buộc cụ U và những người liên quan giao 05 sào đất trên cho bà; căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự "Tranh chấp về hợp đồng dân sự", nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp về hợp đồng dân sự".

Bị đơn cụ Trần Thị U có địa chỉ ở tại: Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương, căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Hơn nữa, hợp đồng được ký kết tại Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương nên TAND huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương thụ lý, giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo hồ sơ vụ án thể hiện bà S xác định mua 05 sào đất ruộng của cụ S7, cụ U từ tháng 8/2008 với giá 50.000.000đ. Ngày 16/11/2013 cụ S7, cụ U viết giấy biên nhận tiền. Tháng 8 năm 2014 bà S có đơn khởi kiện đến TAND huyện Kim Thành yêu cầu cụ S7, cụ U phải trả đất cho bà (có biên bản bàn giao đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo ngày 03/9//2014); trong hồ sơ không thể hiện việc đương sự rút đơn yêu cầu, Toà án cũng chưa tiến hành các công việc theo quy định như trả lại đơn khởi kiện, chuyển đơn, yêu cầu sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện. Ngày 11/4/2018, TAND huyện Kim Thành thụ lý vụ án và ngày 27/9/2018 ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 03/2018/QĐ-ST do hết thời hiệu khởi kiện. Ngày 19/11/2018, TAND tỉnh Hải Dương ban hành quyết định giải quyết số 08/2018/QĐ-PT huỷ Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 03/2018/QĐ-ST ngày 27/9/2018 của TAND huyện Kim Thành, chuyển hồ sơ vụ án về TAND huyện Kim Thành thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung. Do vậy, bà Nguyễn Thuý S khởi kiện là trong thời hiệu khởi kiện.

[4] Xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn xác định ngày 16/2/2008 cụ Nguyễn Văn S7 và cụ Trần Thị U chuyển nhượng cho bà 5 sào đất ruộng, cụ S7 đã viết giấy chuyển nhượng đất với nội dung: "Tên tôi là Nguyễn Văn S7, 78 tuổi; vợ Trần Thị U 79 tuổi. Nay

chúng tôi thống nhất thoả thuận chuyển nhượng cho con gái Nguyễn Thị S sinh năm 1962; trú tại; 237, Lê Quang Định, phường Thống Nhất, thành phố Vũng Tàu; diện tích đất ruộng là 5 sào tức là 1.800m2; giá cả thoả thuận trong gia đình, bố chuyển nhượng cho con số tiền là 50.000.000đ". Người viết giấy Nguyễn Văn S7 đã ký, người nhận chuyển nhượng Nguyễn Thị S đã ký, người làm chứng ông Vũ Đình A và ông Nguyễn Văn S4 ký xác nhận.

Theo nguyên đơn xác định ngay sau khi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập, bà đã thanh toán cho cụ Trần Thị U và cụ Nguyễn Văn S7 13 triệu đồng, số tiền 37 triệu đồng còn lại bà và cụ S7 thống nhất là bà sẽ trả sau. Đến ngày 16.11.2013 bà có trả bằng tiền mặt cho vợ chồng cụ S7 tổng số tiền 134 triệu đồng (trong đó là trả tiền mua đất còn nợ là 14 triệu đồng và trả 06 triệu đồng tiền lãi do nợ tiền mua đất; 114 triệu đồng còn lại là tiền bà trả vợ chồng cụ S7 đã trả giúp bà số tiền vay trước đây). Do đó, HĐXX căn cứ vào BLDS năm 2005 để xem xét tính hợp pháp của giấy chuyển nhượng nêu trên.

Theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005: "*Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bao gồm các nội dung chính sau đây: 1. Tên, địa chỉ của các bên; 2. Quyền và nghĩa vụ của các bên; Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất; 4. Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng, thời hạn sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng; giá chuyển nhượng; phương thức, thời hạn thanh toán; quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng; các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất; trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng*". Như vậy, giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/2/2008 không có đầy đủ nội dung về: Quyền và nghĩa vụ của các bên; Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất; thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng, thời hạn sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng; phương thức, thời hạn thanh toán; quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng; các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất; trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng. Mặt khác, giấy chuyển nhượng QSD đất trên ghi người chuyển nhượng là Nguyễn Văn S7 và Trần Thị U nhưng chỉ mình cụ S7 ký tên chuyển nhượng, cụ U không ký tên, điểm chỉ trên đó.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 689 BLDS 2005 "HĐ chuyển nhượng QSD đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định" theo khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013: "Hợp đồng chuyển nhượng phải được công chứng, chứng thực". Tại giấy chuyển nhượng ngày 16/2/2008 có sự chứng kiến của ông Vũ Đình A và có đóng dấu của UBND xã K lên chữ ký của ông Ánh nhưng không có dấu chức danh, phần trên chữ ký của ông Ánh ghi người làm chứng. Qua xác minh tại UBND xã K xác định ông Ánh thời điểm đó giữ chức vụ Phó chủ tịch UBND xã K, tuy nhiên, ông Ánh ký vào với tư cách là người làm

chứng chứ không phải với tư cách đại diện cho UBND xã K, huyện Kim Thành xác nhận hay chứng thực giấy chuyển nhượng đất trên.

Tại công văn số 36/CV-UBND ngày 10/7/2022 của UBND xã K thể hiện: " T*rước thời điểm giao đất nông nghiệp năm 1993 cụ Nguyễn Văn S7 và cụ Trần Thị U là hộ cá thể ngoài hợp tác xã, không được đưa vào dự chia đất 03; qua kiểm tra và xác minh thì gia đình cụ S7, cụ U vẫn đang quản lý và sử dụng 5 sào đất 03; tại thời điểm chia ruộng 03 năm 1993 trên hồ sơ lưu trữ của UBND xã không có đơn xin cấp GCNQSD đất nhưng gia đình cụ S7 vẫn sử dụng. Đến năm 2014 cụ S7, cụ U mới đề nghị UBND xã làm thủ tục cấp GCNQSD đất canh tác cho gia đình với diện tich xin cấp là 1790 m2 và đã được cấp GCNQD đất số B0 429760 ngày 26/5/2014 mang tên ông Nguyễn Văn S7 và bà Trần Thị U*". Như vậy, thời điểm ký giấy chuyển nhượng ngày 16/2/2008 cụ S7 và cụ U chưa được cấp GCNQSD đất đối với 5 sào đất ruộng hai cụ đang quản lý, các cụ là hộ cá thể ngoài hợp tác xã, không được đưa vào dự chia đất 03. Điều này vi phạm khoản 2 Điều 688 Bộ luật dân sự 2005 về căn cứ xác lập QSD đất và vi phạm điểm a, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 về điều kiện chuyển nhượng QSD đất vì trước năm 2014 hai cụ chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của 05 sào đất ruộng nêu trên.

Theo quy định tại Điều 190 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp: "*Hộ gia đình cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp"*. Như vậy, người nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp là bà Nguyễn Thuý S, bà S có hộ khẩu thường trú, cư trú tại: đường Ng, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; không có căn cứ xác định bà S cư trú hoặc sinh sống tại xã K, huyện Kim Thành từ năm 2008 đến nay nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ S7 và bà S là không đúng quy định của pháp luật đất đai.

Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng 5 sào đất của cụ S7, cụ U: Tại đơn khởi kiện, bà S xác định ngay sau khi giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập, bà đã thanh toán cho cụ Trần Thị U và cụ Nguyễn Văn S7 13 triệu đồng, số tiền 37 triệu đồng còn lại bà và cụ S7 thống nhất là bà sẽ trả sau. Năm 2008 bà chuyển qua bưu điện cho anh Nguyễn Văn S4 và nhờ anh Suy thay mặt bà trả 23 triệu đồng tiền mua đất cho cụ S7, cụ S7 đã nhận tiền và nhờ anh Suy đưa số tiền 20.000.000đ cho anh Soạn; anh Suy đã đưa đủ 20 triệu đồng cho anh Soạn. Do đó, số tiền mua đất bà còn nợ của cụ S7 và cụ U là 14 triệu đồng. Ngày 16.11.2013 bà có trả bằng tiền mặt cho vợ chồng cụ U tổng số tiền 134 triệu đồng (trong đó là trả tiền mua đất còn nợ là 14 triệu đồng và trả 06 triệu đồng tiền lãi

do nợ tiền mua đất; 114 triệu đồng còn lại là tiền bà trả vợ chồng cụ S7 đã trả giúp bà số tiền vay trước đây). Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 25/1/2019 và biên bản hoà giải ngày 02/6/2022 bà xác định bà thanh toán tiền mua 5 sào đất ruộng làm 3 lần: Lần 1 năm 2002 đưa cho Nguyễn Văn S5 theo đường bưu điện; lần thứ 2 là 13.000.000đ vào ngày 26/2/2008 đưa cho cụ S7; lần thứ 3 đưa cụ S7 134.000.000đ trong đó có 20 triệu đồng tiền ruộng, 14 triệu đồng tiền lãi ngân hàng và 100 triệu đồng tiền gốc ngân hàng. Tại giấy nhận tiền ngày 16/11/2013 không thể hiện đó là tiền chuyển nhượng đất nông nghiệp hay là tiền trả nợ ngân hàng.

Người làm chứng ông Ánh xác định sau khi viết giấy chuyển nhượng bà S trả hai cụ 13 triệu đồng và xin khất lại số tiền còn thiếu; ông Nguyễn Văn S4 xác định khoảng năm 2008 hoặc 2009 bà S có mua lại của hai cụ 3 sào ruộng với giá 10 triệu/sào, lúc đó bà S mới trả gốc 10 triệu, còn 20 triệu bà S sẽ trả lãi dần cho hai cụ; sau đó có 1 lần bà S gửi tiền về nhưng không ai nhận hộ, sau đó ông Ánh nhận hộ đó không phải là tiền trả ruộng mà là tiền mượn sổ của ông cắm ngân hàng. Cụ Trần Thị U xác định trước khi chết cụ S7 mới bảo bà việc bán đất cho chị S, cụ S7 đã nhận 15 triệu đồng để tiêu, cụ không được nhận tiền và không được cụ S7 đưa cho đồng nào. Như vậy, không có căn cứ xác định bà S đã thanh toán toàn bộ tiền mua ruộng cho cụ S7 và cụ U mà chỉ xác định được bà S đã trả cụ S7 số tiền 15 triệu.

Hơn nữa, bà S xác định thanh toán cho ông S5 20 triệu đồng mua 2 sào ruộng, ông S5 xác định đã nhận số tiền trên nhưng việc cụ S7 và cụ U cho ông S5 ruộng chỉ là cho bằng miệng, không có hợp đồng tặng cho theo quy định của pháp luật, đến năm 2014 hai cụ vẫn xin cấp GCNQSD đất đối với toàn bộ 5 sào ruộng trên mà không cho ông S5 đứng tên trong 2 sào ruộng đã cho ông S5 nên việc chuyển nhượng 2 sào ruộng giữa ông S5 với bà S là không có căn cứ pháp lý, là vô hiệu.

Thực tế, từ khi mua QSD đất nông nghiệp của cụ S7, cụ U năm 2008, bà S chưa nhận đất, chưa quản lý và canh tác tại thửa đất trên.

Từ những phân tích trên có căn cứ xác định việc chuyển nhượng QSD đất của cụ S7 cho bà S là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (cụ S7, cụ U chưa được giao đất nông nghiệp, chưa được cấp GCNQSD đất nhưng chuyển nhượng QSD đất nông nghiệp cho bà S – người không phải là công dân có hộ khẩu thường trú và sinh sống tại địa phương). Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thúy S.

Anh Đỗ Văn K cung cấp hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2014 với nội dung cụ Nguyễn Văn S7 và cụ Trần Thị U đã ký hợp đồng ủy quyền cho anh K được toàn quyền nhân danh và thay mặt hai cụ nhận và bảo quản giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất mang tên hai cụ. Tuy nhiên, ngày 31/11/2014 cụ Nguyễn Văn S7 đã chết nên căn cứ Điều 422 BLDS năm 2015 quy định về điều khoản chấm dứt hợp đồng "*Khi cá nhân giao kết hợp đồng chết thì hợp đồng chấm dứt"*, do đó hợp đồng ủy quyền trên chấm dứt và không còn giá trị pháp lý.

[5] *Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn Kh và bà Nguyễn Thị S2:* Ông Kh và bà S2 đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ S7, cụ U với vợ chồng ông Kh bà S2 và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả nếu Tòa án tuyên Hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, cũng như phân tích ở trên, thời điểm năm 2009, cụ U và cụ S7 chưa được nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nên hai cụ không có quyền chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp trên cho bà S2, ông Kh; hơn nữa, giữa cụ S7 và cụ U với vợ chồng bà S2, ông Kh không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giao dịch chuyển nhượng QSD đất trên vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung; Tại Biên bản lấy lời khai bà S2 ông Kh ngày 14/4/2023, ông bà xác định ông bà là người trực tiếp quản lý, tôn tạo và sử dụng 05 xào đất trên nhưng không cung cấp được cho Tòa án bản chính Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Kh bà S2 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ S7, cụ U với ông Kh bà S2.

Chấp nhận yêu cầu của ông Kh bà S2 và bà S, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả nếu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất ruộng vô hiệu.

[6] *Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu được quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015:*

Các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận, hiện nay bà S không trực tiếp quản lý và sử dụng đất nên bà S không phải trả lại QSD đất cho cụ U. Chỉ có căn cứ xác định bà S đã thanh toán số tiền 15.000.000đ cho cụ S7, cụ U; cụ S7 chết không để lại di chúc nên cụ U có trách nhiệm thanh toán cho bà S số tiền cụ S7 đã nhận là 15.000.000đ. Ông Nguyễn Văn S5 đã nhận của bà S 20.000.000đ, ông S5 có trách nhiệm thanh toán cho bà S số tiền 20 triệu đồng.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do chênh lệch về giá đất: Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và điều cấm của pháp luật. Trong trường hợp này các bên có lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại thực tế xảy ra.

Đối với quan điểm của ông Kh bà S2 đề nghị HĐXX công nhận giao dịch chuyển nhượng thực tế 5 sào đất ruộng giữa vợ chồng cụ S7, cụ U; ông S5 với vợ chồng bà S2, ông Kh thì thấy:

Tại biên bản lấy lời khai của cụ U ngày 2/7/2018, cụ U xác định vợ chồng

cụ cho riêng ông S5 2 sào đất ruộng, còn lại 3 sào đất ruộng đã bán cho vợ chồng con gái là bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh với giá 70.000.000đ. Cũng như phân tích ở trên, thời điểm năm 2006 cụ U và cụ S7 chưa được nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nên hai cụ không có quyền chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp trên cho bà S2, ông Kh; hơn nữa, giữa cụ S7 và cụ U với vợ chồng bà S2, ông Kh không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giao dịch chuyển nhượng QSD đất trên vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S5 với ông Đỗ Văn Kh và bà Nguyễn Thị S2 ngày 16/11/2009: Như phân tích ở trên xác định mặc dù cụ S7, cụ U xác định có cho ông S5 2 sào đất ruộng nhưng chỉ cho bằng miệng và không có hợp đồng tặng cho theo quy định của pháp luật, thời điểm hai cụ cho ông S5 đất hai cụ chưa được nhà nước giao đất nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; đến năm 2014 hai cụ được cấp GCNQSD đất đối với toàn bộ 5 sào ruộng trên mà không cho ông S5 đứng tên trong 2 sào ruộng đã tuyên bố cho ông S5 nên việc chuyển nhượng 2 sào ruộng giữa ông S5 với ông Kh, bà S2 là không có căn cứ pháp lý.

Ông Kh cung cấp 02 tài liệu, gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất ngày 16/11/2009 giữa ông Nguyễn Văn S5, bà Nguyễn Thị M với bà Nguyễn Thị S2. Cùng ngày 16/11/2009 ông Nguyễn Văn S5 viết và ký giấy chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh. Các đương sự đều xác định việc ký giấy chuyển nhượng, giao dịch đều do ông S5 thực hiện và ông S5 nhận tiền, ông S5 ký thay tên bà Mai trong hợp đồng.

Đối với số tiền bán ruộng đã nhận của bà Nguyễn Thúy S, bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh mà ông S5 đã nhận trong thời kì hôn nhân với bà Nguyễn Thị M, hiện ông S5 và bà Mai đã ly hôn, bà Mai xác định không nhận tiền và không liên quan đến số tiền trên, nếu sau này ông S5, bà Mai có tranh chấp về số tiền trên thì sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Thực tế, hiện nay gia đình bà S2 đang quản lý và sử dụng 5 sào đất ruộng của các cụ. Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự; Các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận, hiện nay quyền sử dụng đất bà S2 đang trực tiếp quản lý và sử dụng nên bà S2 phải trả lại QSD đất cho cụ U. Tại tất cả các biên bản lấy lời khai cụ U đều xác định vợ chồng cụ đã bán 03 sào đất nông nghiệp cho ông Kh và bà S2 với giá 70 triệu đồng; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Sảng xác định có chứng kiến việc giao tiền giữa bà S2 và cụ S7, bà S2 đưa cụ S7 số tiền 70 triệu đồng để mua ba sào đất ruộng của hai cụ. Như vậy, có căn cứ xác định cụ S7 đã bán 03 sào đất ruộng cho ông Kh, bà S2 với giá 70 triệu đồng. Cụ U có trách nhiệm trả bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh số tiền 70.000.000đ.

Bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh cung cấp đơn xin xác nhận của bà Vũ Thi V là người S lấp cát tại 05 sào đất ruộng tại khu cửa Đìa, xóm 2, Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành (có xác nhận của UBND xã); giá trị cát S lấp và công S lấp là 51.200.000đ. Các đương sự và địa phương cũng xác định 05 sào đất ruộng ở vị trí trũng, gia đình bà S2, ông Kh quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất trên từ năm 2009 đến nay, gia đình bà S2 S lấp mới được hiện trạng đất như hiện nay. Do đó, cần chấp nhận đối với công S lấp như trên. Buộc cụ Trần Thị U có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh tiền công S lấp là 51.200.000đ.

Theo biên bản xác minh và tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 12/01/2021, thể hiện: Trên đất gồm có: 30 cây chuối có buồng trị giá 2.100.000 đ, 300 cây chuối chưa có buồng trị giá 3.000.000 đ, 17 cây xoài trị giá 1.700.000 đồng, 3 cây bưởi (5-7cm) trị giá 270.000 đồng, 2 cây mít (3-5cm) trị giá 120.000 đồng, 2 cây sung (1 cây 10cm, 1 cây 5cm) trị giá 100.000 đồng, 5 bụi tre (không có cây cao chỉ có gốc), 1 cây dừa nước, 10 cây xanh, 02 cây nhãn trị giá 120.000 đồng. Tổng giá trị cây trồng trên đất là 7.410.000 đồng. Toàn bộ cây trồng trên đất là do ông Kh, bà S2 trồng trọt. Cụ Trần Thị U nhận lại đất phải có trách nhiệm thanh toán trả bà S2, ông Kh số tiền 7.420.000đ giá trị tài sản trên đất.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do vậy bà S2, ông Kh có trách nhiệm trả lại diện tích đất nêu trên cho cụ U quản lý, sử dụng. Cụ U có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng bà S2, ông Kh số tiền đã nhận là 70.000.000 triệu đồng, 51.200.000đ tiền đất S lấp và 7.410.000 đồng cây trên đất.

Ông Kh, bà S2 sử dụng diện tích đất trên từ năm 2009 đến nay nên ông Kh, bà S2 có công sức duy trì, tôn tạo thửa đất trên nên tính công sức duy trì, tôn tạo cho bà S2, ông Kh số tiền 5.000.000đ là phù hợp. Buộc cụ Trần Thị U có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh tiền công sức duy trì, tôn tạo thửa đất là 5.000.000đ.

* *Về xác định lỗi:* Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ S7, cụ U và bà S, bà S2, ông Kh đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện giao dịch, do vậy, xác định cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và mức độ lỗi là ngang nhau.

* *Về xác định thiệt hại*: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 12/01/2021 xác định: Thửa đất số 928, 956, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.790 m^2x 75.000 đồng/m2 = 134.500.000 đồng, đất chuyên trồng lúa nước (thuộc tờ số 7, tỷ lệ 1/2000, thửa số 928 diện tích 721m^2, thửa số 956 diện tích 1069 m^2).

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ S7, cụ U và bà S: Tại thời điểm chuyển nhượng, cụ S7, cụ U và bà S thoả thuận giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, giá trị đất theo định giá là 134.500.000 đồng, do vậy, thiệt hại thực tế là 84.500.000 đồng. Lỗi của hai bên như nhau, do vậy mỗi bên phải chịu thiệt hại là 42.250.000 đồng. Tại thời điểm bán đất, ông S5 đã nhận 2/5 giá trị đất nên ông S5 phải chịu thiệt hại tương ứng với phần ông S5 đã nhận. Do vậy, ông S5 có trách nhiệm phải trả cho bà S số tiền là 16.900.000 đồng; cụ U có trách nhiệm hoàn trả cho bà S số tiền là 25.350.000 đồng.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ S7 và bà S2, ông Kh: Tại thời điểm chuyển nhượng, cụ S7, cụ U, ông S5 và bà S2, ông Kh thoả thuận giá chuyển nhượng là 125.000.000 đồng, hiện giá trị đất là 134.500.000 đ, do vậy, thiệt hại thực tế là 9.500.000 đồng. Lỗi của hai bên như nhau, do vậy, mỗi bên phải chịu thiệt hại là 4.750.000 đồng. Tại thời điểm bán đất, ông S5 đã nhận 2/5 giá trị đất, do vậy, ông S5 phải chịu thiệt hại tương ứng với phần ông S5 đã nhận. Do vậy, ông S5 có trách nhiệm phải trả cho bà S2, ông Kh số tiền là 1.900.000 đồng; cụ U có trách nhiệm hoàn trả cho bà S2, ông Kh số tiền là 2.850.000 đồng.

Như vậy:

- Cụ Trần Thị U có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thúy S số tiền gồm: 15.000.000đồng tiền bán đất + 25.350.000đồng tiền bồi thường thiệt hại = 40.350.000đồng.

- Cụ Trần Thị U có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh số tiền gồm: 70.000.000đồng tiền bán đất + 51.200.000đồng tiền S lấp + 5.000.000đồng tiền công sức + 7.410.000đồng tiền cây trồng trên đất + 2.850.000đồng tiền bồi thường thiệt hại = 136.460.000đồng.

- Ông Nguyễn Văn S5 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thúy S số tiền: 20.000.000đồng (đã nhận của bà S) + 16.900.000 đồng(bồi thường thiệt hại) = 36.900.000đồng.

- Ông Nguyễn Văn S5 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh số tiền 55.000.000đồng tiền bán đất + 1.900.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại)= 56.900.000đồng.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà S2 và anh K cung cấp hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2014 với nội dung cụ Nguyễn Văn S7 và cụ Trần Thị U đã ký hợp đồng ủy quyền cho anh Đỗ Văn K được toàn quyền nhân danh và thay mặt hai cụ nhận và bảo quản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai cụ. Tuy nhiên, ngày 31/11/2014 cụ Nguyễn Văn S7 đã chết nên căn cứ Điều 422 BLDS năm 2015 quy định về điều khoản chấm dứt hợp đồng "Khi cá nhân giao kết hợp đồng chết thì hợp đồng chấm dứt", do đó hợp đồng ủy quyền trên chấm dứt và

không còn giá trị pháp lý.

* Đối với ý kiến của bà Nguyễn Thị Ng (là vợ ông Nguyễn Văn Sinh, ông S6 đã chết), trình bầy cụ S7, cụ U đã cho ông S6 02 sào đất ruộng nhưng cụ U không có lời khai nào thể hiện việc vợ chồng cụ cho ông S6, bà Nguyệt 02 sào đất ruộng; hơn nữa mẹ con bà đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bà là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thúy S tự nguyện chịu cả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000đồng (bà S đã thực hiện xong nghĩa vụ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản).

[8] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án. Bà S, cụ U, bà S2, ông Kh, đều trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí. Ông S5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà S, bà S2, ông Kh và phần bồi thường thiệt hại thực tế cho bà S, bà S2, ông Kh.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122; 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thúy S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/2/2008 giữa cụ Nguyễn Văn S7 và cụ Trần Thị U với bà Nguyễn Thúy S là vô hiệu.

2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Văn Kh và bà Nguyễn Thị S2 về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ S7, cụ U với vợ chồng ông Kh bà S2.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn S7 và cụ Trần Thị U với bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh là vô hiệu.

3/ Chấp nhận yêu cầu của ông Kh bà S2 và bà S về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

4/ Xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2014 với nội dung cụ Nguyễn Văn S7 và cụ Trần Thị U ủy quyền cho anh Đỗ Văn K được toàn quyền nhân danh và thay mặt hai cụ nhận và bảo quản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn S7 và Trần Thị U, không còn giá trị pháp lý, là vô hiệu.

5/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S5 với bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh ngày 16/11/2009 là vô hiệu.

6/ Buộc ông Đỗ Văn Kh, bà Nguyễn Thị S2 và anh Đỗ Văn K phải trả lại cụ Trần Thị U thửa đất số 928, 956 tờ bản đồ số 7 diện tích 1790 m2 thuộc Thôn Q, xã K, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương, GCNQD đất số B0 429760 ngày 26/5/2014 mang tên Nguyễn Văn S7 và Trần Thị U.

7/ Cụ Trần Thị U phải trả cho bà Nguyễn Thúy S 40.350.000 (Bốn mươi triệu ba trăm lăm mươi ngàn) đồng, trong đó: 15.000.000 đồng tiền mua bán đất và 25.350.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại.

8/ Cụ Trần Thị U có trách nhiệm trả bà S2, ông Kh 136.470.000 (Một trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm bẩy mươi ngàn) đồng, trong đó: 70.000.000 đồng tiền mua bán đất, 7.420.000 đồng tiền cây trồng trên đất, 51.200.000 đồng tiền đất S lấp, 2.850.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại và 5.000.000 đồng tiền công sức duy trì, tôn tạo đất.

9/ Ông Nguyễn Văn S5 có trách nhiệm trả bà Nguyễn Thúy S số tiền 36.900.000 (ba mươi sáu triệu chín trăm nghìn) đồng, trong đó: 20.000.000 đồng tiền mua bán đất và 16.900.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại.

10/ Ông Nguyễn Văn S5 có trách nhiệm trả bà Nguyễn Thị S2 và ông Đỗ Văn Kh 56.900.000 (năm mươi sáu triệu chín trăm nghìn) đồng, trong đó: 55.000.000 đồng tiền mua bán đất và 1.900.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. 11/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thúy S tự nguyện chịu toàn bộ và đã thực hiện xong nghĩa vụ về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng.

12/ Về án phí: Căn cứ: Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Toà án. Bà Nguyễn Thúy S, cụ Trần Thị U, bà Nguyễn Thị S2, ông Đỗ Văn Kh, được miễn án phí.

Hoàn trả bà Nguyễn Thúy S số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí bà S đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0004243 ngày 02/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành.

Ông Nguyễn Văn S5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.690.000đồng.

13/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công Kh theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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*:**
- *Các đương sự;*
- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự;*
- *VKSND huyện Kim Thành;*
- *Chi cục THADS huyện Kim Thành;*
- *Lưu hồ sơ, Văn phòng.*

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

Nguyễn Văn Trung