TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN DƯƠNG** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 10/2023/DS-ST Ngày: 30-5-2023 V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Nhàn

2. Bà Hoài Thị Hà Khuyên

- T ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Chính - T ký Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022 về Tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2023/QĐXX-DS ngày 27/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2023/QĐST-DS ngày 09/5/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Số 238 thôn TT, xã N, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Bà Trần Thị Thùy Liên - Luật sư của Công ty Luật TNHH La Haye - Đoàn Luật sư thành phố Hài Phòng; địa chỉ: Số 16A/119 Trung Hành, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

1. Bà Vũ Thị G; địa chỉ: Thôn Đ, xã Ahuyện A, Hải Phòng; có mặt.

2. Anh Ngô Ngọc H; địa chỉ: Số 238 thôn T, xã N, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

3. Chị Ngô Phương A; địa chỉ: Số 238 thôn T, xã N, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Ngọc H và chị Ngô Phương A: Bà Nguyễn Thị T (Văn bản ủy quyền chứng thực ngày 16/9/2022); có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Xóm R, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An; vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

Người làm chứng:

Bà Vũ Thị V;

Ông Lý Nam H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/11/2022 của bà Nguyễn Thị T và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Năm 1998 bà kết hôn với ông Ngô Kim H. Năm 2004 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng diện tích 74 m^2 tại thửa số 74 tờ bản đồ 05, xã Nam Sơn, huyện An Dương (Sau đây viết tắt là Thửa đất số 74) của bà Trần Thị L. Năm 2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 427250 ngày 02/11/2004 đứng tên ông H. Năm 2018 ông H chết, bà có về địa phương làm lại giấy tờ đất thì phát hiện ông H đã tự ý gán thửa đất trên cho anh H với giá 63.000.000 đồng nhưng thực tế ông H mới nhận được 30.000.000 đồng. Bà không có căn cứ chứng minh việc gán nợ mà chỉ có căn cứ chứng minh giao dịch chuyển nhượng là giấy viết tay giữa chồng bà và ông H. Trước khi chết, ông H có nói với bà về việc chuộc lại tài sản nhưng chưa thực hiện. Do đây là tài sản chung của vợ chồng nên giao dịch phải được sự đồng ý của cả hai người nhưng bà không được biết. Bà Yêu Tòa án tuyên giao dịch mua bán trên vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu buộc ông H trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, bà trả lại tiền cho ông H và xét trách nhiệm bồi Tòng theo hướng bà trả lãi cho ông H tính trên số tiền 30.000.000 đồng theo lãi suất ngân hàng. Về quan điểm của bà Lê là từ chối nhận phần thừa kế của ông H, đề nghị Tòa án giao cho bà T, cháu Hải, cháu Anh sử dụng, định đoạt; bà T đồng ý nhận và thực hiện nghĩa vụ do ông H để lại. Đối với số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản đã tự nguyện nộp, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn cũng như các đương sự khác trong vụ án phải chịu.

Bị đơn Nguyễn Văn H trình bày: Năm 2009 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Kim H Thửa đất số 74. Trước khi mua đất anh được ông H cho xem kĩ giấy tờ, việc mua bán công khai, giao tiền đầy đủ là 63.000.000 đồng làm 2 lần. Lần thứ nhất vào ngày lập giấy biên nhận là ngày 21/02/2009 ông đã giao 30.000.000 đồng, ông H đã giao giấy tờ và đất cho ông; hai bên hẹn ngày 21/3/2009 trả nốt 33.000.000 đồng, ông H có trách nhiệm làm các thủ tục sang tên. Tuy nhiên do cần tiền nên ngày 07/3/2009 ông H đã lấy nốt số tiền còn thiếu. Việc giao nhận tiền có bà Đoàn Thị T, bà Vũ Thị V và ông Lý Nam H là Trưởng thôn C, xã N thời điểm đó chứng kiến. Ông không có quan hệ vay mượn tiền của ông H, việc chuyển nhượng công

khai ngay thẳng. Nay không hiểu sao bà T về yêu cầu ông phải trả đất và Giấy chứng nhận. Ông không không đồng ý với yêu cầu của bà T và đề nghị được tiếp tục hợp đồng, nhận đất để sử dụng. Vợ chồng ông có tìm hiểu tư vấn về pháp luật, được biết trong thời kì hôn nhân vợ chồng vẫn có tài sản riêng. Nếu đó không phải là tài sản riêng của ông H thì ông H cũng đã nhận đủ tiền, ông H chết thì vợ con ông H cũng phải thực hiện nghĩa vụ của ông H đối với ông, quy đổi giá trị tại thời điểm chuyển nhượng thì cũng tương ứng với 1/2 diện tích thửa đất. Ông cho rằng thửa đất trên cấp cho cá nhân ông H vì bà T không hề biết ông ông H có thửa đất trên, chỉ đến khi ông làm đơn ra chính quyền địa phương đề nghị cấp bìa đỏ thì bà T mới biết và tranh chấp. Bà T không có căn cứ để chứng minh đây là tài sản chung của vợ chồng. Trường hợp quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng thì phải ghi cả họ tên hai bên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đề nghị Tòa án công nhận giao dịch cho vợ chồng ông được sử dụng tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Thị G trình bày: Thống nhất với trình bày và quan điểm của ông H, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Ngọc H và Ngô Phương A trình bày: Thống nhất với trình bày và quan điểm của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L trình bày: Thửa đất trên là của chị T, anh H. Từ chối nhận phần thừa kế, đề nghị Tòa án giao cho chị T và cháu Hải, cháu Anh sử dụng, định đoạt.

Về chứng cứ thể hiện như sau:

- Bà Trần Thị L được UBND huyện An Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất số 74 ngày 15/7/2003 có diện tích 150m^2.

- Ngày 24/10/2004 bà L chuyển nhượng cho ông H diện tích 74m^2, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Nam Sơn, huyện An Dương chứng thực ngày 25/10/2004. Ngày 02/11/2004 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Năm 2009 ông H chuyển nhượng cho ông H thửa đất trên; có lập Giấy biên nhận mua bán đất ở được bà Đoàn Thị T và Vũ Thị V kí chứng kiến.

- Bà Vũ Thị V cung cấp: Bà chứng kiến việc anh H bán đất cho anh H do thời điểm đó anh H ở trọ nhà bà. Bà chứng kiến cả hai lần anh H giao tiền cho anh H, lần thứ nhất ông H giao cho anh H 30.000.000 đồng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lần thứ hai giao cho ông H 33.000.000 đồng. Cả hai lần giao tiền đều tại nhà bà Tuất và thể hiện trong cùng giấy biên nhận. Bà kí tên vào người làm chứng trong giấy biên nhận mua bán đất giữa hai bên.

- Ông Lý Nam H cho biết: Ông làm Trưởng thôn C, xã N thời gian từ năm 2001 đến năm 2013. Thời điểm năm 2009, ông được bà T (là vợ của anh Nguyễn Văn K) có mời ông đến nhà bà T chứng kiến việc chuyển nhượng Thửa đất số 74 và nhận tiền giữa bên bán là anh H, bên mua là anh H. Do đúng ngày được bà T mời ông có việc bận nên không đến được. Khoảng một thời gian ngắn sau, ông lại được bà Tmời đến chứng kiến giao nhận tiền của việc mua bán trên. Ông nhận lời đến nhà bà Tuất và thấy đã có mặt anh H, anh H, bà Vân và vợ chồng chị T. Các bên có nói với ông chứng kiến giúp việc giao nhận tiền. Ông thấy anh H giao cho anh H số tiền

33.000.000 đồng. Các bên không giao nhận giấy chứng nhận cho nhau mà chỉ thấy anh H đưa giấy biên nhận cho anh H. Sau đó bà T và anh H có nhờ ông kí tên vào người làm chứng trong giấy biên nhận nhưng ông không kí và nói có bà Vân và bà T kí chứng kiến là được.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất quan điểm như sau: Thừa nhận giao dịch chuyển nhượng Thửa đất số 74 giữa ông H và ông H chưa tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật. Ông H, bà G đồng ý trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, cháu Hải, cháu Anh sử dụng. Bà T, cháu Hải, cháu Anh có trách nhiệm liên đới thanh toán trả cho ông H, bà G số tiền 330.000.000 đồng trong đó số tiền nhận chuyển nhượng ông H đã thanh toán là 63.000.000 đồng, số tiền 267.000.0000 đồng là tiền giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu do lỗi của bên chuyển nhượng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 khoản 2 Điều 147; khoản 2 Điều 27 Luật đất Hôn nhân và Gia đình năm 2000; các điều các điều 127, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (BLDS); các điều 117, 119, 123, 615 của BLDS năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Tòng vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng Thửa đất số 74 theo Giấy biên nhận mua bán đất ở giữa ông H với ông H là vô hiệu; ông H, bà G có trách nhiệm trả lại cho bà T, anh Hải và chị Anh Giấy chứng nhận QSD đất số AA 427250 ngày 02/11/2004 đứng tên ông Ngô Kim H và quyền sử dụng Thửa đất số 74; ghi nhận thỏa thuận nội dung bà T, anh H và chị A có trách nhiệm liên đới trả cho ông H, bà G số tiền 330.000.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về thẩm quyền: Bị đơn cư trú tại huyện An Dương nên Tòa án nhân dân huyện An Dương thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện, xác định đây là quan hệ tranh chấp về tuyên bố giao dịch vô hiệu và kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất quy định tại Điều 26 của BLTTDS.

[3] Về hợp đồng về quyền sử dụng Thửa đất số 74:

[3.1] Hợp đồng giữa bà Lan và anh H: Kí kết giữa hai cá nhân giữa bên chuyển nhượng là bà Lan, bên nhận chuyển nhượng là ông H. Ông H được một mình đứng

tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là tài sản hình thành trong thời kì hôn nhân nên theo khoản 2 Điều 27 Luật đất Hôn nhân và Gia đình năm 2000 thì thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng ông H bà T.

[3.2] Xét trong giao dịch giữa ông H và ông H, bà T không biết, không có căn cứ chứng minh được sử dụng tiền chuyển nhượng. Do đây là tài sản chung hợp nhất không thể phân chia, việc ông H một mình kí bán đã ảnh hưởng đến quyền định đoạt về tài sản của bà T nên bị vô hiệu toàn bộ.

[4] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo yêu cầu của đương sự:

[4.1] Về nghĩa vụ H trả: Ông H, bà G có trách nhiệm trả lại cho bà T, anh Hải và chị Anh Giấy chứng nhận QSD đất số AA 427250 ngày 02/11/2004 đứng tên ông Ngô Kim H và diện tích đất 74 m^2 tại Thửa số 74. Bà T, anh H và chị A có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ do ông H để lại, liên đới trả cho ông H, bà G số tiền đã nhận chuyển nhượng là 63.000.000 đồng

[4.2] Về thanh toán bồi Tờng do lỗi: Xét thỏa thuận của các bên tại phiên tòa là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận. Bà T, anh H và chị A có trách nhiệm liên đới trả cho ông H, bà G số tiền 267.000.0000 đồng

[5] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, do nguyên đơn đã tự nguyện nộp toàn bộ chi phí và có quan điểm không yêu cầu bị đơn cũng như các đương sự khác trong vụ án phải chịu nên không giải quyết.

[6] Về án phí: Bà T, anh H và chị A phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tính trên số tiền phải thanh toán trả cho ông H, bà G. Ông H, bà G không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 146, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 Luật đất Hôn nhân và Gia đình năm 2000; các điều các điều 127, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (BLDS); các điều 117, 119, 123, 615 của BLDS năm 2015; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Tờng vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 74 m^2 tại thửa số 74 tờ bản đồ 05, xã Nam Sơn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng giữa ông Nguyễn Văn H và ông Ngô Kim H theo Giấy biên nhận mua bán đất ở là vô hiệu.

2. Ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Thị G có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị T, anh Ngô Ngọc H và chị Ngô Phương A Giấy chứng nhận QSD đất số AA 427250 ngày 02/11/2004 đứng tên ông Ngô Kim H và diện tích đất 74m^2 tại thửa số 74 tờ bản đồ 05, xã Nam Sơn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

3. Bà Nguyễn Thị T, anh Ngô Ngọc H và chị Ngô Phương A có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Thị G số tiền 330.000.000 đồng (trong đó 63.000.000 đồng là tiền ông H nhận chuyển nhượng, 267.000.0000 đồng là tiền thanh toán về lỗi giao dịch).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T, anh Ngô Ngọc H và chị Ngô Phương A phải liên đới chịu 16.500.000 đồng. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0004417 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Bà T, anh Hải và chị Anh còn phải nộp 16.200.000 đồng. Ông H, bà G không phải chịu án phí.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án: Bản án này 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục THADS h. An Dương;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Văn Dũng