TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ QUẾ VÕ** **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**
Bản án số: 36/2024/DS-ST Ngày: 12/7/2024 *V/v: Tr chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ QUẾ VÕ, TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phan Minh Đức

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Tuyến

Bà Ngô Thùy Phương

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Nam K – Thư ký TAND thị xã Quế Võ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quế Võ tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Kim Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024 về việc "Tr chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 46/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Khắc K, sinh năm 1971; Địa chỉ: thôn Kiều Lương, xã Đức Long, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

- ***Người đại diện theo ủy quyền của ông K:*** Bà Đặng Thị Hằng, sinh năm 1984 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Tuyển, sinh năm 1983 (có mặt); Đều địa chỉ: Số 164 Nguyễn Gia Thiều, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

- ***Bị đơn:*** Ông Vũ Xuân Tr, sinh năm 1958 (có mặt) và bà Hoàng Thị Viển, sinh năm 1963 (vắng mặt); Địa chỉ: thôn Kiều Lương, xã Đức Long, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. *(Bà Viển ủy quyền cho ông Tr tham gia tố tụng).*

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

1. Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1975. Vắng mặt.

2. Ông Vũ Văn G, sinh năm 1957. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1981. Vắng mặt.

Đều địa chỉ: thôn Kiều Lương, xã Đức Long, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà K1: Bà Đặng Thị Hằng, sinh năm 1984 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Tuyển, sinh năm 1983 (có mặt); Đều địa chỉ: Số 164 Nguyễn Gia Thiều, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn là ông Nguyễn Khắc K và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Khắc K, bà Nguyễn Thị K1 trình bày:***

Năm 2011 vợ chồng ông Nguyễn Khắc K, bà Nguyễn Thị K1 biết việc vợ chồng ông Vũ Xuân Tr, bà Hoàng Thị Viển có nhu cầu chuyển nhượng 01 thửa đất giãn dân tại xứ đồng Vệ Xá, xã Đức Long, nên ông K, bà K1 có đến đặt vấn đề mua lại của ông Tr, bà Viển. Ông Tr có nói cho ông K, bà K1 biết thửa đất này là ông Tr mua lại của ông Nguyễn Văn T từ năm 2004, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông Tr cũng không đưa ông K, bà K1 đi xem vị trí đất cụ thể ở đâu. Do là hàng xóm nên ông K, bà K1 vẫn tin Tởng mua lại thửa đất này của vợ chồng ông Tr với giá thỏa thuận là 300.000.000 đồng. Ngày 16/5/2011 tại nhà ông Tr hai bên có lập "Giấy nhượng đất giãn dân" với nội dung ông Tr, bà Viển đồng ý chuyển nhượng cho ông K mảnh đất giãn dân, nhưng không ghi rõ vị trí, diện tích thửa đất cụ thể như thế nào. Cùng ngày hôm đó ông K đã G đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông Tr, bà Viển. Về nguồn gốc số tiền 300.000.000 đồng mà ông K trả cho ông Tr, bà Viển là tiền chung của ông K, bà K1, nhưng khi ký giấy chuyển nhượng thì chỉ có một mình ông K ký với ông Tr, bà Viển. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông Tr, bà Viển chưa bao giờ bàn G đất cho ông K, bà K1. Khi ông K đến yêu cầu ông Tr, bà Viển ra bàn G đất thì ông Tr, bà Viển không ra, và cũng không chỉ vị trí cụ thể thửa đất mà ông K mua ở đâu, chỉ nói là ở xứ đồng Vệ Xá. Sau này, khi tìm hiểu thì ông K, bà K1 thấy việc nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Tr, bà Viển là vi phạm điều cấm của pháp luật, do thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và nội dung "Giấy nhượng đất giãn dân" cũng không thể hiện vị trí thửa đất nằm ở đâu, diện tích của thửa đất là bao nhiêu nên cũng không thể thực hiện được hợp đồng. Do đó, ông K đề nghị Tòa án tuyên "Giấy nhượng đất giãn dân" ngày 16/5/2011 ký kết giữa ông K và ông Tr, bà Viển vô hiệu. Ông K yêu cầu ông Tr, bà Viển phải trả lại ông K, bà K1 số tiền 300.000.000 đồng là tiền đã nhận chuyển nhượng đất. Ngoài ra, ông K, bà K1 không yêu cầu giải quyết vấn đề nào khác liên quan đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**** Ông Vũ Xuân Tr là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Viển trình bày:***

Năm 2011 vợ chồng ông Nguyễn Khắc K, bà Nguyễn Thị K1 có đến đặt vấn đề mua lại của vợ chồng ông Tr 01 thửa đất giãn dân tại xứ đồng Vệ Xá, xã Đức Long. Khi đó, ông Tr có nói cho ông K, bà K1 biết thửa đất này là do ông Tr mua lại của ông Nguyễn Văn T (do anh trai ông Tr là ông Vũ Văn G đứng tên mua hộ) từ năm 2004, và đất cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Ngày 16/5/2011 ông Tr viết "Giấy nhượng đất giãn dân" với nội dung vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng cho ông K mảnh đất giãn dân, nhưng không ghi rõ vị trí, diện tích thửa đất cụ thể như thế nào, và thực tế ông Tr cũng không biết diện tích chính xác của thửa đất này là bao nhiêu. Khi ký giấy chuyển nhượng thì có ông Vũ Văn Trọng chứng kiến và có ông Nguyễn Văn Nghiên là trưởng thôn Kiều Lương xác nhận. Cùng ngày hôm đó vợ chồng ông Tr đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng của ông K, bà K1, nhưng hai bên không tiến hành bàn G đất trên thực địa, vì ông Tr cho rằng vợ chồng ông K đã biết vị trí thửa đất chuyển nhượng. Hiện nay thửa đất này vẫn là đất ruộng, chỉ sử dụng vào mục đích canh tác, chứ chưa có bất cứ hộ dân nào xây dựng công trình gì trên đất.

Về nguồn gốc thửa đất mà vợ chồng ông Tr bán lại cho vợ chồng ông K là năm 2004 Hợp tác xã thôn Kiều Lương G cho các hộ dân trong thôn theo tiêu chuẩn mỗi hộ gia đình được 01 suất đất có chiều rộng 05m, còn chiều dài theo hết hiện trạng, mục đích G để làm đất canh tác, và tối đa 07 suất đất như vậy sẽ ghép lại thành 01 lô đất, sau đó các hộ sẽ tiến hành gắp phiếu. Trong đó, ông Nguyễn Văn T được G 01 suất đất canh tác, nhưng do ông T không có nhu cầu sử dụng nên đã bán lại suất đất đó cho ông Vũ Văn G là anh trai của ông Tr từ ngày 20/10/2004, khi đó ông G và ông T có làm "Giấy biên nhận chuyển nhượng đất" thể hiện ông T bán cho ông G một lô đất phía bắc cạnh quốc lộ 18 được Hợp tác xã bán G thầu theo tiêu chuẩn hộ gia đình. Ngày 21/10/2004 ông G bán lại suất đất trên cho ông Tr, hai bên có lập "Giấy mua bán đất giãn dân" với nội dung ông G bán cho ông Tr thửa đất thuộc lô 24 phía bắc quốc lộ 18 mua lại của ông T. Tuy nhiên, tại thời điểm mua bán đất thì Hợp tác xã chưa tiến hành cho các hộ dân gắp phiếu và chưa tiến hành G đất, chỉ đến ngày 28/10/2004 Hợp tác xã mới tiến hành cho các hộ gắp phiếu và G đất. Ông Tr khẳng định thửa đất vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông K thuộc lô số 24 giáp phía Bắc quốc lộ 18. Thời điểm đó, ông Tr làm trong Ban kiểm soát và Ban thanh lý trực tiếp thực hiện việc G đất cho các hộ dân, nhưng Hợp tác xã không lập bản đồ phân lô, mà chỉ có biên bản G đất chung cho tất cả các hộ dân.

Nay ông K yêu cầu Tòa án tuyên "Giấy nhượng đất giãn dân" ngày

16/5/2011 ký kết giữa vợ chồng ông Tr và ông K vô hiệu, và yêu cầu vợ chồng ông Tr phải trả lại vợ chồng K số tiền 300.000.000 đồng thì ông Tr không đồng ý, vì việc mua bán hai bên hoàn toàn tự nguyện, vợ chồng ông K là người đến đặt vấn đề mua lại đất của vợ chồng ông. Ông Tr đã được Tòa án giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên do không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K nên ông Tr không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả hợp đồng vô hiệu.

**** Ông Nguyễn Văn T trình bày:***

Năm 2004 gia đình ông T được Hợp tác xã thôn Kiều Lương G cho 01 suất đất để làm đất canh tác, nhưng do không có nhu cầu sử dụng nên ông T đã bán lại suất đất đó cho ông Vũ Văn G từ ngày 20/10/2004. Sau đó, ông G bán lại suất đất đó cho ai thì ông T không biết, vừa rồi thì ông T mới nghe ông G nói lại là sau khi mua suất đất của ông T thì ông G đã bán lại suất đất đó cho ông Vũ Xuân Tr là em trai ông G. Tuy nhiên, tại thời điểm mà ông T bán suất đất cho ông G thì Hợp tác xã chưa tiến hành cho các hộ dân gắp phiếu và chưa tiến hành G đất, mà đến ngày 28/10/2004 Hợp tác xã mới tiến hành cho các hộ gắp phiếu và G đất. Sau này, gia đình ông Tr bán lại thửa đất trên cho gia đình ông Nguyễn Khắc K như thế nào thì ông T không rõ, vì ông T không còn liên quan đến thửa đất này nữa.

**** Ông Vũ Văn G trình bày:***

Ngày 20/10/2004 ông G có mua lại 01 suất đất canh tác do Hợp tác xã thôn Kiều Lương cấp cho ông Nguyễn Văn T. Ngày 21/10/2004 ông G bán lại suất đất trên cho Vũ Xuân Tr. Tuy nhiên, tại thời điểm mà ông G, ông T và ông Tr mua bán đất thì Hợp tác xã chưa tiến hành cho các hộ dân gắp phiếu và chưa tiến hành G đất, mà đến ngày 28/10/2004 Hợp tác xã mới tiến hành cho các hộ gắp phiếu và G đất. Sau đó, gia đình ông Tr bán lại thửa đất trên cho gia đình ông Nguyễn Khắc K như thế nào thì ông G không rõ, vì ông G không còn liên quan đến thửa đất này nữa.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quế Võ phát biểu ý kiến:***

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự đã tuân thủ đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX áp dụng Điều 121, 122, 124, 127, 128, 134, 137, 688, 689, 691, 697, 698, 699, 701 Bộ luật Dân sự năm 2003; Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 132 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 35, 39, 70, 71, 72, 73, 86, 147, 186, 227, 228, 234, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số

326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Tuyên bố "Giấy nhượng đất giãn dân" ký kết ngày 16/5/2011 giữa ông Nguyễn Khắc K với ông Vũ Xuân Tr, bà Hoàng Thị Viển vô hiệu. Ông Tr, bà Viển phải trả lại cho ông Nguyễn Khắc K, bà Nguyễn Thị K1 số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông Tr, bà Viển.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Khắc K khởi kiện ông Vũ Xuân Tr, bà Hoàng Thị Viển (Địa chỉ: thôn Kiều Lương, xã Đức Long, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh) yêu cầu giải quyết Tr chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Quế Võ.

[2] Ngày 16/5/2011 ông Vũ Xuân Tr, bà Hoàng Thị Viển có chuyển nhượng 01 thửa đất giãn dân cho ông Nguyễn Khắc K. Hai bên đã lập "Giấy nhượng đất giãn dân" với nội dung ông Tr ngày 20/10/2004 có mua mảnh đất giãn dân của ông Nguyễn Văn T (do ông G đứng tên mua hộ), nay đồng ý chuyển nhượng là cho ông K với giá 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Tr thừa nhận thửa đất này chỉ là đất nông nghiệp, được Hợp tác xã thôn Kiều Lương G cho các hộ dân mục đích làm đất canh tác, và từ trước đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù các bên đều tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nhau, tuy nhiên nội dung "Giấy nhượng đất giãn dân" ký kết giữa vợ chồng ông Tr với ông K không thể hiện cụ thể vị trí đất ở đâu và diện tích đất như thế nào. Ông Tr cho rằng vị trí thửa đất chuyển nhượng thuộc lô 24 giáp với phía bắc đường Quốc lộ 18, tuy nhiên ông cũng khẳng định thời điểm G đất cho các hộ dân thì Hợp tác xã không lập bản đồ phân lô, mà chỉ có biên bản G đất chung cho các hộ dân. Ông Tr không cung cấp được tài liệu nào để xác định thửa đất các bên chuyển nhượng thuộc lô đất số 24. Theo Biên bản làm việc với UBND xã Đức Long thì hiện nay khu vực cánh đồng mà thôn Kiều Lương G đất cho các hộ dân không được phân lô, phân thửa nên không thể xác định được vị trí cụ thể thửa đất mà ông Nguyễn Văn T, ông Vũ Văn G, ông Vũ Xuân Tr và ông Nguyễn Khắc K đã chuyển nhượng cho nhau.

Ông K, bà K1 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng thì chưa được vợ chồng ông Tr bàn G đất. Ông Tr cũng khẳng định do trước đó vợ chồng ông K đã biết vị trí thửa đất rồi, nên hai bên không tiến hành bàn G đất trên thực địa, và ông Tr cũng không biết diện tích đất chuyển nhượng trên thực tế là bao nhiêu.

Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Tr với ông K đã vi phạm điều cấm của pháp luật do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng đất không được công chứng, chứng thực theo quy định, và nội dung của hợp đồng cũng không thể thực hiện được do không thể hiện cụ thể vị trí tứ cận và diện tích đất chuyển nhượng. Do đó, ông Nguyễn Khắc K yêu cầu tuyên bố "Giấy nhượng đất giãn dân" ký kết ngày 16/5/2011 giữa vợ chồng ông Tr với ông K vô hiệu là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Do "Giấy nhượng đất giãn dân" ký kết ngày 16/5/2011 giữa vợ chồng ông Tr với ông K vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, vợ chồng ông Tr phải trả lại cho ông K, bà K1 số tiền chuyển nhượng đất là 300.000.000 đồng. Đối với thửa đất các bên chuyển nhượng cho nhau đến nay ông K, bà K1 đều khẳng định chưa được nhận bàn G đất, còn ông Tr cũng khẳng định sau khi chuyển nhượng thì không G đất trên thực địa cho ông K, bà K1; và ông Tr cũng không rõ diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông K là bao nhiêu. Do đó, không có cơ sở để buộc ông K, bà K1 phải trả lại đất cho ông Tr, bà Viển. Ngoài ra, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả khác của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét.

[4] Về án phí: Do ông Tr, bà Viển đã trên 60 tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 121, 122, 124, 127, 128, 134, 137, 688, 689, 691, 697, 698, 699, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, 35, 39, 147, 186, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc K.

Tuyên bố "Giấy nhượng đất giãn dân" ký kết ngày 16/5/2011 giữa ông Nguyễn Khắc K với ông Vũ Xuân Tr, bà Hoàng Thị Viển vô hiệu.

Ông Tr, bà Viển phải trả lại cho ông Nguyễn Khắc K, bà Nguyễn Thị K1 số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Về án phí: Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Tr, bà Viển.

Trả lại cho ông K 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001991 ngày 16/5/2024 của Chi cục THADS thị xã Quế Võ.

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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKSND thị xã Quế Võ;
- Chi cục THADS thị xã Quế Võ;
- Đương sự;
- Lưu hs.

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

Phan Minh Đức

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Quang Tuyến **Ngô Thùy Phương** **Phan Minh Đức**