TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÀ TRUNG** **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2024/DS-ST
Ngày: 26-9-2024
V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀ TRUNG - TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tiến Thịnh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đoàn Thân.

2. Bà Nguyễn Thị Chung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Minh Anh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Mạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tH1g 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1948; Địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

Bị đơn: Chị Trịnh Thị M, sinh năm 1994; Địa chỉ: Thôn Đ, xã V, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Văn C, sinh năm 1948; Địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

2. Anh Vũ Xuân H2, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn Đ, xã V, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn Đ, xã V, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá. Có mặt.

2. Anh Vũ Văn H, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn Đ, xã V, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/8/2023 được bổ sung tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Bùi Thị H1 trình bày:

Bà có thửa đất số 113 + 114 tờ bản đồ số 9, đo đạc năm 1997 (nay là thửa đất số 103; tờ bản đồ số 30, đo đạc năm 2014), diện tích 100m^2; địa chỉ: thôn Tây Vinh, xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá. Nguồn gốc thửa đất trên do bà mua của UBND xã Hà Vinh, huyện Hà Trung ngày 25/02/2002, số tiền đã nộp vào ngân sách UBND xã Hà Vinh là 1.700.000đ. Hiện nay bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hà Trung cấp trích lục bản đồ địa chính số 177/TLBĐ-2023 vào ngày 06/6/2023.

Con gái bà là Trịnh Thị M, sinh năm 1994 đã đi lấy chồng và trở về nhà bà vào ngày 20/8/2020. Từ đó, bà và chồng bà là ông Trịnh Văn C đã cưu mang, cho vợ chồng con gái là chị M, và con rể là anh Vũ Xuân H2 ở nhờ tại quán bán hàng cùng ông bà, quán nhà bà đã bán hàng tạp hoá từ năm 2002 cho đến nay. Trước kia, vợ chồng bà cùng xây dựng quán có diện tích 60m^2 nhà cấp 4. Do không có tiền nên bà muốn vay vốn của ngân hàng để sửa chữa quán nhưng vì tuổi cao không được vay. Ngày 19/11/2019, bà đã đến UBND xã Hà Vinh xin giấy xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị M, vay vốn để mở rộng làm kinh tế. Nhưng không ngờ chị M, đã dựa vào Giấy chuyển nhượng này để trở mặt với bố mẹ trong lúc tuổi già. Sau đó, vợ chồng chị M, hỏi vay tiền của vợ chồng bà nhưng vợ chồng bà không có tiền để cho vay, từ đó xảy ra mâu thuẫn. Ngày 25/4/2022 vợ chồng chị M, đuổi vợ chồng bà ra khỏi nhà. Hiện nay vợ chồng bà và con gái bị bệnh tâm thần là chị Trịnh Thị H không có nhà để ở mà phải đi ở nhờ, không có việc gì làm chỉ dựa vào 540.000đ tiền trợ cấp của chị H để sống qua ngày.

Hiện trạng đất và tài sản trên đất từ năm 2002 cho đến thời điểm trước khi xây dựng, sửa nhà gồm có: 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 60m^2 lợp ngói, tường gạch, phía trước nhà có lợp tole. Sau khi nhà xuống cấp, vào tH1g 7/2021, vợ chồng bà và vợ chồng chị M, cùng sửa chữa chung nhà cấp 4. Sau khi được cải tạo, hiện trạng đất và tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, lợp tole, xây tường gạch có diện tích 60m^2, phía sau nhà có xây dựng thêm công trình phụ gồm bếp và nhà tắm có xây tường rào thép xung quanh, lợp mái proximang, nền xi măng. Tổng số vật liệu xây dựng mà vợ chồng bà đã đóng góp vào việc sửa nhà có trị giá là 19.900.000đ, cụ thể: Vật liệu mái tole phía sau nhà: 6.000.000đ; 02 cửa xếp phụ: 2.500.000đ; Dây điện trong nhà: 2.800.000đ; Tole sáng hai bên hông phía trước nhà: 1.000.000đ; 02 kèo sắt: 1.000.000đ; Sắt, đá, cát, si, mái tole: 2.800.000đ; Lắp đường ống nước của nhà máy nước: 3.800.000đ.

Tại thời điểm xây dựng, sửa nhà bà đưa tiền cho anh H2 tổng số là 40.000.000đ vào hai lần:

- Lần thứ nhất: Vào tháng 7/2021, bà không nhớ cụ thể ngày. Khi bà đưa cho anh H2 15.000.000đ tại nhà bà, ngoài bà và anh H2 ra còn có mặt bà Nguyễn Thị T (mẹ ruột anh H2) và anh Vũ Văn H (là anh họ của anh H2).

- Lần thứ hai: Vào tháng 7/2021, bà không nhớ cụ thể ngày, sau lần đưa tiền thứ nhất vài ngày. Khi bà đưa cho anh H2 25.000.000đ tại nhà bà, ngoài bà và anh H2 ra cũng có mặt bà T và anh H.

Cả hai lần bà đưa tiền cho anh H2 nêu trên, tuy bà T và anh H đều có mặt ở đó để phụ giúp việc làm nhà, nhưng bà T và anh H chỉ biết việc bà đưa tiền cho anh H2, còn cụ thể bà đưa bao nhiêu thì hai người này đều không biết.

Hiện trạng trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, lợp tole, xây tường gạch có diện tích 60m^2, phía sau nhà có xây dựng thêm công trình phụ gồm bếp và nhà tắm có xây tường và rào thép xung quanh, lợp proximang, nền xi măng được xây dựng từ năm 2021 do vợ chồng bà và vợ chồng chị M, góp tiền sửa lại căn nhà. Hiện trạng đất và tài sản trên đất từ khi xây dựng và sửa lại đến nay không có thay đổi gì.

Bà yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và con gái là chị M, và con rể bà là anh H2 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Bà yêu cầu chị M, và anh H2 phải có trách nhiệm trả lại cho bà quyền sử dụng đất và số tiền chi phí vật liệu xây dựng, cũng như số tiền mặt mà bà đã đưa cho anh H2 như bà đã trình bày ở trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Văn C hoàn toàn thống nhất với các nội dung mà bà H1 đã trình bày và yêu cầu.

Tại bản tự khai ngày 26/10/2023, và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là chị Trịnh Thị M, trình bày:

Bà H1 và ông C là bố mẹ đẻ của chị, bố mẹ chị tự nguyện cho vợ chồng chị quyền sử dụng thửa đất số 113 + 114 tờ bản đồ số 9, đo đạc năm 1997 (nay là thửa đất số 103; tờ bản đồ số 30, đo đạc năm 2014), diện tích 100m^2, địa chỉ: thôn Tây Vinh, xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá, đã có hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/11/2019, có xác nhận của UBND xã Hà Vinh, huyện Hà Trung. Nay bà H1 yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng chị là vô hiệu, chị không đồng ý.

Việc bà H1 đưa tiền cho chồng chị, thời điểm như bà H1 trình bày khi đó chị mới sinh cháu thứ hai, ở trong nhà trong nên chị không biết.

Tại bản tự khai ngày 28/3/2024, và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Xuân H2 trình bày:

Vào năm 2018, anh kết hôn với chị Trịnh Thị M, có đăng ký kết hôn tại UBND xã Hà Vinh, huyện Hà Trung. Đến năm 2019, bà H1 có làm đơn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính đo đạc năm 2014, diện tích 100m^2, địa chỉ: thôn Tây Vinh, xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá cho vợ chồng anh. Trước khi chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh thì bà H1 có mở quán bán hàng tạp hoá nhỏ trên thửa đất đó. Bà H1 không sinh sống tại quán bán hàng mà ở cùng với ông C và chị H tại một thửa đất khác ở cùng thôn, cách đó khoảng 100m. Đến giữa năm 2021, vợ chồng anh đã làm nhà mới và toàn bộ hệ thống công trình phụ. Trong quá trình xây dựng, vợ chồng anh đã tự bỏ tiền ra, vay mượn, thuê thợ làm từ khi khởi công đến lúc hoàn thành mất gần 02 tháng. Từ cuối năm 2021 đến đầu năm 2022, bà H1 thường xuyên đến nhà anh chửi bới và yêu cầu vợ chồng anh phải trả lại đất cho bà.

Nay bà H1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H1 với lý do: Năm 2019, bà H1 đã tự làm đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh và đã được UBND xã Hà Vinh,

huyện Hà Trung chứng thực. Vợ chồng anh đã tự bỏ tiền ra toàn bộ và vay mượn thêm để xây dựng nhà và công trình phụ để ở và sinh hoạt.

Về phần trình bày của bà H1 đối với số tiền mua vật liệu xây dựng sửa nhà, anh có ý kiến: Vật liệu mái tole phía sau nhà: anh có sử dụng 03 tấm tole cũ của ông bà, anh không biết giá trị cụ thể; 02 cửa xếp phụ: Anh sử dụng lại 01 cửa xếp của ông bà, anh không biết giá trị; Dây điện trong nhà: Anh có tận dụng lại đồ cũ và có mua mới, chưa xác định được giá trị; tole sáng hai bên hông phía trước nhà: Chỉ có tole sáng một bên nhà, giá trị không lớn; 02 vì kèo sắt: Bà H1 vứt đi nên anh tận dụng lại, giá trị không lớn; Sắt, đá, cát, si, mái tole: Anh không xác định được; Lắp đường ống nước của nhà máy nước: ông bà lắp từ trước, anh không biết giá trị cụ thể.

Về ý kiến bà H1 đưa cho anh số tiền 40.000.000đ, anh không đồng ý với số tiền đó. Anh thừa nhận vào tháng 7/2021 (anh không nhớ được ngày cụ thể) bà H1 đưa tiền cho anh hai lần: lần 1 bà H1 đưa cho anh 5.000.000đ; lần 2 bà H1 đưa cho anh 6.000.000đ, tổng cộng 11.000.000đ.

Anh không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho bà H1, ông C. Đối với các vật liệu xây dựng nhà, nếu bà H1 yêu cầu trả lại thì bà H1 có quyền đến tháo dỡ và đem đi. Còn số tiền mặt bà H1 đưa cho anh 02 lần, tổng cộng là 11.000.000đ bà H1 yêu cầu, anh có trách nhiệm trả lại cho bà H1.

Theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Biên bản định giá tài sản cùng ngày 28/3/2014:

Phần xem xét, thẩm định tại chỗ, Hội đồng tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp gồm:

Quyền sử dụng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính đo đạc năm 2014; địa chỉ xã Hà Vinh, huyện Hà Trung tỉnh Thanh Hoá có diện tích 102,9m^2, các cạnh cụ thể như sau: Phía Tây giáp đường ngõ, chiều dài 32,1m; phía Đông giáp đất hộ ông Nguyễn Văn N, chiều dài 32,8m; phía Nam giáp đường Nhật (từ đập Khe Dứa đến trạm bơm số 01 Lương Thôn), chiều dài 3,7m; phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Văn T, chiều dài 2,8m. Hiện tại không có tranh chấp với các thửa xung quanh, sử dụng ổn định.

Tài sản trên đất: Vị trí số 01 là nhà bán bình, mái lợp tole xốp có kích thước (2,8 + 3,5)m/2 x (3,5 + 3,7)m/2 = 11,2m^2; vị trí số 02 là nhà chính, mái lợp tole xốp có kích thước 20,2m x (3,5 + 3,0)m/2 = 65,3m^2, có tường xây gạch không nung, tường trát; vị trí số 03 là nhà vệ sinh, mái lợp tole xốp, tường gạch đỏ, không trát, có kích thước 3,0m x 2,3m = 6,8m^2; vị trí số 04 là nhà bếp, mái lợp proximăng, tường gạch đỏ, không trát, có kích thước (3,0 + 2,8)m/2 x 6,8m = 19,6m^2 (công trình trên đất xây dựng năm 2021, có sơ đồ kèm theo).

Phần định giá tài sản:

Đối với giá trị quyền sử dụng đất: thửa đất số 103, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính đo đạc năm 2014; địa chỉ xã Hà Vinh, huyện Hà Trung tỉnh Thanh Hoá có diện tích 102,9m^2 thuộc vị trí 1, đoạn đường từ đập Khe Dứa đến trạm bơm số 01 Lương Thôn, đơn giá là 300.000đ/m^2 đất ở; thành tiền: 300.000đ x 102,9m^2 = 30.870.000đ.

Đối với giá trị tài sản trên đất: Vị trí số 01 là nhà bán bình, mái lợp tole xốp có diện tích 11,2m^2, trị giá 11,2m^2 x 347.000đ = 3.886.400đ; vị trí số 02 là nhà chính, mái lợp tole xốp có diện tích 65,3m^2, trị giá 65,3m^2 x 2.532.000đ = 165.339.600đ; vị trí số 03 là nhà vệ sinh, mái lợp tole xốp, tường gạch đỏ, không trát, có diện tích 6,8m^2, trị giá 6,8m^2 x 2.035.000đ = 13.838.000đ; vị trí số 04 là nhà bếp, mái lợp proximăng, tường gạch đỏ, không trát, có diện tích 19,6m^2, trị giá 19,6m^2 x 996.000đ = 19.521.600đ. Tổng giá trị tài sản trên đất là 202.585.600đ.

Như vậy, sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là: 233.455.600đ (trong đó giá trị đất: 30.870.000đ; giá trị tài sản trên đất: 202.585.600đ).

Tại phiên tòa, bà H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; chị M, ông C và anh H2 vẫn giữ nguyên toàn bộ quan điểm, ý kiến như đã trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền thụ lý vụ án, thông báo thụ lý, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử; việc gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát theo đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39, 68, 97, 195, 196, 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định tại các Điều 51, 63 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 147; Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; các Điều các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, 401, 131, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự; Khoản 2, khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn về việc Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất tại thửa đất số 103; tờ bản đồ địa chính số 30; mục đích sử dụng: ONT tại thôn Tây Vinh, xã Hà Vinh, huyện hà Trung, tỉnh Thanh Hoá qua đo đạc thực tế có diện tích là 102,9m^2 giữa bà H1 với với vợ chồng chị M,, anh H2 có tựa đề Đơn xin xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 19/11/2019 vô hiệu.

2. Buộc chị Trịnh Thị M, và anh Vũ Xuân H2 phải trả lại cho bà Bùi Thị H1 quyền sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 103; tờ bản đồ địa chính số 30; mục đích

sử dụng: ONT tại thôn Tây Vinh, xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá qua đo đạc thực tế là 102,9m^2; và số tiền 11.000.000 đồng bà H1 đã đóng góp để làm nhà; Giao tài sản trên đất gồm: 01 là nhà bán bình, 01 nhà chính, 01 nhà vệ sinh, 01 là nhà bếp cho bà Bùi Thị H1 sở hữu, sử dụng.

3. Buộc bà Bùi Thị H1 phải trả cho vợ chồng chị Trịnh Thị M và anh Vũ Xuân H2 số tiền tương ứng với giá trị tài sản trên đất là 202.585.600 đồng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do bà H1 tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết nên đề nghị không xem xét.

4. Án phí: Buộc chị M,, anh H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Bùi Thị H1 yêu cầu Toà án tuyên bố "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" ngày 19/11/2019 được ký kết giữa bà với vợ chồng con gái bà là bị đơn Trịnh Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Xuân H2 là vô hiệu; yêu cầu anh H2 và chị M phải trả lại cho bà quyền sử dụng đất và số tiền chi phí vật liệu xây dựng nhà, cũng như số tiền mặt như bà đã nêu trên. Chị M, anh H2 cùng cư trú tại xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bà Bùi Thị H1, chị Trịnh Thị M, ông Trịnh Văn C và anh Vũ Xuân H2 đều thống nhất: Vào ngày 19/11/2019, tại UBND xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, bà H1 có làm Đơn xin xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung gia đình bà được giao đất xen cư ngày 09/4/2002, diện tích 100m^2 tại thửa 113 + 114 tờ bản đồ số 9 (tương ứng thửa số 103, tờ bản đồ số 30), đã nộp 1.700.000 đồng theo phiếu thu số 29 ngày 25/02/2002, qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 102,9m^2. Do không có nhu cầu sử dụng nên gia đình bà đã tặng cho con gái và con rể là chị M và anh H2 được quyền sử dụng thửa đất nêu trên từ năm 2018; Lời trình bày của các đương sự phù hợp với nội dung của Đơn xin xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H1 và vợ chồng anh H2, chị M tự nguyện xác lập.

Về hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có tựa đề Đơn xin xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 19/11/2019; đối tượng giao dịch thể hiện cụ thể số thửa, số tờ bản đồ, vị trí lô đất, hợp đồng được chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp, cũng như kết quả xác minh, thu thập chứng cứ của Toà án thì thấy rằng:

Vào ngày 04/4/2002, bà H1 được UBND xã Hà Vinh, huyện Hà Trung giao đất xen cư xây dựng là thửa đất số 113 + 114 tờ bản đồ số 9 (nay là thửa số 103; tờ bản đồ địa chính số 30), diện tích 100m^2, địa chỉ: thôn Tây Vinh, xã Hà Vinh, huyện Hà Trung có thu tiền bằng phiếu thu số 29 ngày 25/02/2002. Theo quy định tại khoản 1 và khoản Điều 23 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì đây thuộc trường hợp UBND cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền.

Thời điểm chuyển quyền sử dụng đất: Theo đơn xin xác nhận chuyển nhượng sử dụng đất đề ngày 19/11/2019 của bà H1 và chồng là ông C, được UBND xã Hà Vinh xác nhận: Gia đình bà H1 tặng cho thửa đất được UBND xã Hà Vinh giao (nêu trên) cho con gái là chị M và con rể là anh H2 được quyền sử dụng từ năm 2018.

Điều kiện được chuyển quyền sử dụng đất: Tại khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 quy định: Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận..."*. Tại điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai quy định: Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận… "*.

Căn cứ vào các quy định nêu trên thì việc bà H1 chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã chuyển quyền sử dụng đất cho con là chưa đủ điều kiện được chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên giữa các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận..."*

Xét thấy, việc buộc vợ chồng chị M, anh H2 phải trả lại cho bà H1 bà H1 quyền sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 103; tờ bản đồ địa chính số 30; mục đích sử dụng: ONT tại thôn Tây Vinh, xã Hà Vinh, huyện hà Trung, tỉnh Thanh Hoá qua đo đạc thực tế có diện tích là 102,9m^2 là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên, vào năm 2021 vợ chồng chị M, anh H2 đã xây dựng các công trình trên đất gồm 01 là nhà bán bình, 01 nhà chính, 01 nhà vệ sinh, 01 là nhà bếp để ở và sinh hoạt. Đây là các công trình kiên cố, không thể buộc anh chị tháo dỡ, để khôi phục lại tình trạng ban đầu. Vì vậy, giao cho bà H1 sở hữu sử dụng các công trình trên, buộc bà H1 phải trả cho vợ chồng chị M, anh H2 số tiền tương ứng với giá trị tài sản trên đất là phù hợp với thực tế.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H1 trình bày bà đã đóng góp một số vật liệu xây dựng để làm nhà với tổng giá trị là 19.900.000đ. Tuy nhiên, bà H1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh, tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà H1 có mặt, nhưng không có ý kiến gì về phần này; anh H2 chỉ

thừa nhận có tận dụng một vài vật liệu từ nhà cũ của bà H1, không có giá trị để làm nhà nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Đối với số tiền 40.000.000đ bà H1 khai đã đưa cho anh H2 vào tháng 7/2021 để đóng góp làm nhà, tại nhà bà có bà Nguyễn Thị T và anh Vũ Văn H làm chứng. Anh H2 chỉ thừa nhận vào tháng 7/2021, bà H1 đưa tiền cho anh hai lần tổng số là 11.000.000đ. Toà án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng anh H đều vắng mặt không có lý do. Bà T trình bày, các thời điểm đó bà có mặt để phụ giúp vợ chồng anh H2 làm nhà, nhưng bà không biết bà H1 đưa cho anh H2 bao nhiêu tiền. Bà H1 cũng khẳng định tuy bà T và anh H có mặt, nhưng họ chỉ biết bà đưa tiền cho anh H2, còn cụ thể bà đưa cho anh H2 bao nhiêu tiền thì hai người này đều không biết. Vì vậy, Hội đồng xét xử chỉ có cơ sở chấp nhận số tiền mặt bà H1 đã đưa cho anh H2 làm nhà vào tháng 7/2021 là 11.000.000đ và buộc anh H2, chị M phải trả lại cho bà H1 số tiền trên.

[2.3] Về chi phí tố tụng và án phí:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi định giá tài sản là 4.671.061đ, do bà H1 tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Án phí: Buộc chị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu của bà H1 được chấp nhận; buộc anh H2, chị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị tài sản anh chị phải trả cho bà H1. Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà H1 đối với giá trị tài sản bà phải trả cho chị M, anh H2 do bà H1 là đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí.

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; Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; các Điều các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, 401, 131, 500, 501, 502, 503 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào: Khoản 2, khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn về việc Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu.

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất tại thửa đất số 103; tờ bản đồ địa chính số 30; mục đích sử dụng: ONT tại thôn Tây Vinh, xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá qua đo đạc thực tế có diện tích là 102,9m^2 giữa bà Bùi Thị H1 với vợ chồng chị Trịnh Thị M, anh Vũ Xuân H2 có tựa đề Đơn xin xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 19/11/2019 vô hiệu.

2. Buộc chị Trịnh Thị M và anh Vũ Xuân H2 phải trả lại cho bà Bùi Thị H1 quyền sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 103; tờ bản đồ địa chính số 30; mục đích

sử dụng: ONT tại thôn Tây Vinh, xã Hà Vinh, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá qua đo đạc thực tế là 102,9m^2 (phía Đông giáp đất hộ ông Nguyễn Văn N, chiều dài 32,8m; Phía Tây giáp đường ngõ, chiều dài 32,1m; phía Nam giáp đường Nhật (từ đập Khe Dứa đến trạm bơm số 01 Lương Thôn), chiều dài 3,7m; phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Văn T, chiều dài 2,8m); và số tiền 11.000.000 đồng bà H1 đã đóng góp để làm nhà; Giao tài sản trên đất gồm: 01 là nhà bán bình, 01 nhà chính, 01 nhà vệ sinh, 01 là nhà bếp cho bà Bùi Thị H1 sở hữu, sử dụng (có sơ đồ kèm theo); Bà H1 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được xem xét làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc bà Bùi Thị H1 phải trả cho vợ chồng chị Trịnh Thị M và anh Vũ Xuân H2 số tiền tương ứng với giá trị tài sản trên đất là 202.585.600 đồng.

Khi bản án có hiệu pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền người phải thi hành án phải trả, nếu người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì người phải thi hành án phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Án phí: Buộc chị Trịnh Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; buộc anh Vũ Xuân H2, chị Trịnh Thị M phải chịu 2.093.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Bùi Thị H1.

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, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND H.Hà Trung;
- Chi cục THADS H.Hà Trung;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Lê Tiến Thịnh