

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH THƯỢNG
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày: 07-3-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Khởi

2. Ông Lê Hoàng Vũ

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Út Sang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng tham gia phiên tòa:
Ông Cao Thế Lĩnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07/3/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2022/TLST-DS, ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐXXST-DS ngày 17/02/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trà Minh R, sinh năm 1988.

Bà Phạm Thị Bích T, sinh năm 2000 (vợ ông R).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

(Bà Phạm Thị Bích T ủy quyền cho ông Trà Minh R theo văn bản ủy quyền ngày 12/6/2022).

Bị đơn: Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1972.

Bà Vũ Thị D, sinh năm 1972 (vợ ông Đ).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Y, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/5/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trà Minh R và bà Phạm Thị Bích T trình bày:

Ngày 16/03/2022 vợ chồng ông Vũ Văn Đ, bà Vũ Thị Dinh (sau đây gọi tắt là ông Đ, bà D) có làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trà Minh R, bà Phạm Thị Bích T (sau đây gọi tắt là ông R, bà Tuyền) phần đất cặp mé sông (dọc Quốc Lộ 63) có chiều ngang 07 mét, đối diện với nhà của ông Đ, bà D đang ở, tọa lạc tại ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 235.000.000 đồng (hai trăm ba mươi lăm triệu đồng). Hai bên có thỏa thuận là vợ chồng ông Đ, bà D cam kết tạo mọi điều kiện để vợ chồng ông R, bà Tuyền xây nhà ở, nếu trong quá trình cất nhà chính quyền có gây khó khăn thì vợ chồng ông Đ, bà D phải xử lý để vợ chồng ông R, bà Tuyền thuận lợi xây nhà.

Đến ngày 05/05/2022 trên đường đi làm ông R thấy các cơ quan chức năng tiến hành cưỡng chế tháo dỡ các công trình xây dựng dưới mé sông, ông R tìm hiểu thì mới biết nhà nước không cho phép xây dựng nhà dưới mé sông vì đây là đất do nhà nước quản lý. Sau đó ông R có đến gặp vợ chồng ông Đ, bà D để xin nhận lại tiền chuyển nhượng đất nhưng vợ chồng ông Đ, bà D không đồng ý.

Vợ chồng ông R, bà Tuyền mua đất mé sông để cất nhà, nhưng nay Nhà nước lại không cho phép xây dựng, vì vậy ông R, bà Tuyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/3/2022 giữa vợ chồng ông R, bà Tuyền với vợ chồng ông Đ, bà D là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Đ, bà D trả lại cho vợ chồng ông R, bà Tuyền số tiền là 235.000.000 đồng.

Bị đơn ông Vũ Văn Đ trình bày:

Ông Đ thừa nhận ngày 16/3/2022 vợ chồng ông Đ, bà D có làm giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông R, bà Tuyền phần đất cặp mé sông có chiều ngang 7 mét (dọc theo Quốc lộ 63), tọa lạc tại ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang với giá là 235.000.000 đồng. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất được một thời gian thì ông Đ mới biết nhà nước không cho cất nhà dưới mé sông. Vợ chồng ông R, bà Tuyền không cất nhà được là do nhà nước cấm không cho xây dựng chứ không phải vợ chồng ông Đ ngăn cản hay đất bị tranh chấp, vì vậy ông Đ không đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng đất cho ông R, bà Tuyền.

Đồng bị đơn bà Vũ Thị D trình bày: Phần đất vợ chồng bà D, ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông R, bà Tuyền không bị ai tranh chấp, đồng thời vợ chồng bà D, ông Đ cũng không vi phạm hợp đồng chuyển nhượng đất, số tiền chuyển nhượng đất vợ chồng bà D, ông Đ đã dùng để chi tiêu trong gia đình và trả nợ hết nên không còn khả năng hoàn trả.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ:

Nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/3/2022; Giấy ủy quyền ngày 12/6/2022; Biên nhận cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2022; Năm ảnh màu chụp hình ảnh khu vực cưỡng chế.

Bị đơn cung cấp: Không có.

Tài liệu do Tòa án thu thập: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2022; Công văn trả lời số 42/UBND-KT & HT ngày 16/02/2023 của UBND huyện U Minh Thượng

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/3/2022 giữa vợ chồng ông R, bà Tuyền với vợ chồng ông Đ, bà D là hợp đồng vô hiệu. Buộc vợ chồng bà D, ông Đ trả lại cho vợ chồng ông R, bà Tuyền tiền nhận chuyển nhượng đất là 235.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật:

Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Trà Minh R, bà Phạm Thị Bích T với bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Vũ Thị D là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Cụ thể ông R, bà Tuyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2022 giữa vợ chồng ông R, bà Tuyền với vợ chồng ông Đ, bà D là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Đ, Đình trả lại cho ông R, bà Tuyền số tiền chuyển nhượng đất là 235.000.000 đồng.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 16/3/2022 vợ chồng ông Đ, bà D có làm giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông R, bà Tuyền phần đất dưới mé sông có chiều ngang 07 mét (dọc Quốc lộ 63) với giá 235.000.000 đồng. Sau khi làm giấy chuyển nhượng, các đương sự mới biết nhà nước không cho phép xây dựng nhà dưới mé sông nên vợ chồng ông R, bà Tuyền mới gặp vợ chồng ông Đ, bà D để xin nhận lại số tiền chuyển nhượng đất là 235.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông Đ, bà D không đồng ý, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp.

Theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/8/2022 (Bút lục số 03) giữa vợ chồng ông Vũ Văn Đ, bà Vũ Thị D (Bên A) với vợ chồng ông Trà Minh R, bà Phạm Thị Bích T (Bên B) có nội dung:

“Bên A có một nền đất mé sông ngang 7m chạy dọc theo quốc lộ 63 (đất nằm đối diện với nhà của Bên A), phần đất này thuộc giấy CN QSDĐ do ông Vũ Văn Đ đứng tên, tọa lạc tại ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Vị trí đất:

Mặt trước giáp QL 63.

Phía sau giáp sông chợ Công sự.

Bên phải giáp ông Vũ Văn Diệu.

Bên trái giáp đất bên A.

Hai bên thỏa thuận thống nhất Bên A đồng ý chuyển nhượng phần đất trên cho Bên B. Giá chuyển nhượng là 235.000.000 đồng (hai trăm ba mươi lăm triệu đồng)...”. Ngoài ra trong hợp đồng hai bên còn thỏa thuận, cam kết khác về trách nhiệm giữa hai bên.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng (bút lục 45) thì phần đất tranh chấp là một đoạn bờ kè mé sông có chiều ngang 07 mét, dọc theo Quốc lộ 63, nằm đối diện nhà ông Vũ Văn Đ, bà Vũ Thị D, thuộc ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa, vợ chồng ông Đ, bà D trình bày phần đất mé sông này nằm đối diện với nhà của vợ chồng ông Đ, bà D nên vợ chồng ông Đ, bà D quản lý sử dụng, chứ chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất hoặc tạm giao quyền quản lý sử dụng. Do vợ chồng ông R, bà Tuyền hỏi mua nên vợ chồng ông Đ, bà D mới đồng ý bán.

Để xác định phần đất vợ chồng ông Đ, bà D chuyển nhượng cho vợ chồng ông R, bà Tuyền là đất do nhà nước quản lý hay thuộc quyền quản lý sử dụng của ai? Ngày 19/12/2022 Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng đã ban hành công văn trao đổi với UBND huyện U Minh Thượng về vấn đề nêu trên.

Tại Công văn số 42/UBND-KT&HT ngày 16/02/2023 của UBND huyện U Minh Thượng (bút lục số 63) trả lời có nội dung: Phần đất mé sông dọc Quốc lộ 63 nằm trên Kênh làng thứ 7 (thuộc địa bàn huyện U Minh Thượng) trong phạm vi > 35 mét, thì thuộc hàng lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước quản lý.

Như vậy, theo nội dung công văn trả lời của UBND huyện U Minh Thượng thì phần đất vợ chồng ông Đ, bà D chuyển nhượng cho vợ chồng ông R, bà Tuyền là phần đất mé sông thuộc hàng lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước quản lý, không thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng ông Đ, bà D. Do đó, việc nguyên đơn và bị đơn làm hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng phần đất

thuộc hành lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước quản lý là trái pháp luật, nên hợp đồng vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1..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 được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”.

Theo quy định trên, khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nên việc nguyên đơn ông Trà Minh R, bà Phạm Thị Bích T yêu cầu vợ chồng ông Vũ Văn Đ, bà Vũ Thị D trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đất 235.000.000 đồng là phù hợp theo quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất buộc vợ chồng ông Đ, bà D phải có nghĩa vụ trả lại cho ông R, bà Tuyền số tiền là 235.000.000 đồng.

Về phần đất chuyển nhượng: Tại phiên tòa, cũng như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng (bút lục số 45), các đương sự đều trình bày là khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận phần đất mé sông vợ chồng ông Đ, bà D chuyển nhượng cho vợ chồng ông R, bà Tuyền có chiều ngang 07 mét, dọc Quốc lộ 63 (tính từ ranh đất của ông Vũ Văn Điều kéo ngang về phía đất của ông Vũ Văn Đ), hiện tại vợ chồng ông R, bà Tuyền chưa quản lý sử dụng, còn bỏ đất trống. Theo Công văn trả lời số 42/UBND-KT&HT ngày 16/02/2023 của UBND huyện U Minh Thượng thì đây là phần đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước quản lý, nên vợ chồng ông R, bà Tuyền không có nghĩa vụ giao trả phần đất đã nhận chuyển nhượng lại cho bất cứ cá nhân nào, mà do nhà nước quản lý theo quy định pháp luật.

Ngoài các vấn đề trên, các đương sự trong vụ án không có yêu cầu về bồi thường thiệt hại hoặc tranh chấp khác.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Vũ Thị D phải chịu tiền án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Trà Minh R, bà Phạm Thị Tuyền được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0003272 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1 và 2 Điều 131, khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trà Minh R, bà Phạm Thị Bích T đối với bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Vũ Thị D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/03/2022 giữa nguyên đơn ông Trà Minh R, bà Phạm Thị Bích T với bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Vũ Thị D là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc ông Vũ Văn Đ, bà Vũ Thị D có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trà Minh R, bà Phạm Thị Bích T số tiền 235.000.000 đồng (hai trăm ba mươi lăm triệu đồng).

3. Khi bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong số tiền phải thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Văn Đ, bà Vũ Thị D phải chịu tiền án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Trà Minh R, bà Phạm Thị Tuyền được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0003272 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7 và Điều 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”.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**