

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
PHỐ TP HƯNG YÊN
TỈNH HƯNG YÊN
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 06/2020/DSST

Ngày 16/11/2020

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN – TỈNH HƯNG YÊN
Với thành phần xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quang Lịch

Các hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Vũ Thị Thùy Đông
2/ Bà Đàm Thị Thu Thủy

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thúy Hằng

Đại diện VKSND TP. H, tỉnh Hưng Yên: Bà Đào Ngọc Dung - Kiểm sát viên

Ngày 16/11/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố TP H, tỉnh Hưng Yên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2019/TLST - DSST ngày 16/12/2019 về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2020/QĐXX - DS ngày 13/10/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 11/2020/QĐST –DS ngày 30/10/2020 giữa:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Xuân Đ, SN 1949 – Có mặt tại phiên Tòa.

HKTT: huyện A, tỉnh Hưng Yên.

- **Bị đơn:**

1. Ông Đoàn Xuân H, SN 1959;

2. Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1956;

Đều HKTT: TP H, tỉnh Hưng Yên.

– Đều vắng mặt tại phiên Tòa không có lý do.

- **Người có quyền lợi, Nguyễn Văn N vụ liên quan:**

1. UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên.

Đại diện theo ủy quyền bà Đỗ Thị K – Công chức địa chính xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên - Vắng mặt tại phiên Tòa có lý do.

2. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1955 (Vợ ông Trần Xuân Đ) Ủy quyền cho ông Trần Xuân Đ – Có mặt tại phiên Tòa.

HKTT: huyện A, tỉnh Hưng Yên.

3. Anh Đoàn Văn V, sinh năm 1980 – Vắng mặt không có lý do.

4. Anh Đoàn Văn T, sinh năm 1983 - Vắng mặt không có lý do.

5. Anh Đoàn Văn D, sinh năm 1994 - Vắng mặt không có lý do.

6. Anh Đoàn Văn H, sinh năm 1996. Vắng mặt tại phiên Tòa không có lý do.

Đều có địa chỉ: Xã P, thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

7. Chị Đoàn Thị N, sinh năm 1991- Vắng mặt không có lý do.

Địa chỉ: Phường M, TP H, tỉnh Hưng yên.

8. Chị Đoàn Thị N, sinh năm 1987 - Vắng mặt không có lý do.

Địa chỉ: TP H, tỉnh Hưng Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*/- Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của các đương sự cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 21/12/2009 vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C diện tích đất 58,7m² đất (Theo GCNQSDĐ số 00001/QSDĐ ngày 28/5/1999 tại thửa số 01, tờ bản đồ số 01 tại xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên) và 32m² Ao thuộc quyền quản lý của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên, tổng trị giá hai thửa đất là 480.000.000đ. Hai bên có lập giấy chuyển nhượng Đoàn Văn V tay không có công chứng và không có chứng thực của UBND xã P. Vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H đã giao một lần đủ số tiền 480.000.000đ cho vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Nguyễn Thị Hoàng Thị C. Vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đã giao đất cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H. Sau đó hai bên đã mời ông Vũ Xuân D cán bộ địa chính xã P đến đo xác định diện tích đất đã chuyển nhượng cho nhau và vợ chồng ông Trần Xuân Đ đã nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị chính quyền địa phương cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật có xác nhận của UBND xã P. Sau khi nhận đất vợ ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H đã xây tường bao và cho anh Đỗ Văn T là cháu ông Trần Xuân Đ sử dụng để chăn nuôi gà, vịt và trồng rau.

Quá trình cán bộ địa chính xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ Đoàn Xuân H không làm được, vì lý do vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C gây khó khăn không đưa GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, nên không làm được GCNQSDĐ. Vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C còn nói là giấy chuyển nhượng đất không có giá trị nhằm mục đích không bán đất cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ nữa.

Sau khi ông Trần Xuân Đ khởi kiện vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C, Tòa án đã ra quyết định buộc thực hiện hình thức của giao dịch dân sự ngày 05/3/2020 Đoàn Xuân H vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C không thực hiện.

Nay ông Trần Xuân Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng 58,7m² đất Đoàn Văn V tay giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C là hợp pháp và yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả lại cho vợ chồng ông 169.000.000đ tiền mà vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đã lừa bán đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên cho vợ chồng ông.

Ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C trình bày: Đúng là vợ chồng ông, bà có lập hợp đồng Đoàn Văn V tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H ở Xã A, TP H, tỉnh Hưng Yên 58,7m² đất trồng hoa mầu chứ không phải là đất thổ cư với giá là 480.000.000đ, đã nhận tiền đầy đủ một lần và đã giao đất cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, vợ chồng ông Trần Xuân Đ đã xây tường bao. Đất vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ có nguồn gốc là do được thừa kế của bố mẹ ông Đoàn Xuân H để lại chứ không hề liên quan gì đến các con ông bà. Trong GCNQSDĐ có ghi là hộ gia đình ông Đoàn Xuân H là do mẫu của GCNQSDĐ ghi là hộ Đoàn Xuân H thực tế đất này là của vợ chồng ông bà được thừa kế của bố mẹ ông Đoàn Xuân H chứ không phải đất nhà nước chia hay mua bán, do vậy các con ông bà không có đất gì liên quan ở đây cả. Do đó vợ chồng ông bà có quyền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ các con ông bà đều biết và chứng kiến. Vợ chồng ông chuyển nhượng đất vườn chứ không phải là đất thổ cư cho ông Trần Xuân Đ.

Còn việc vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H nói là vợ chồng ông lừa bán cả diện tích 32m² đất Ao của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên, để lấy tiền của vợ chồng ông Trần Xuân Đ là hoàn toàn không đúng mà vợ chồng ông Trần Xuân Đ xin vợ chồng ông thêm mấy mét đất để sử dụng, thì vợ chồng ông bà cũng đồng ý cho sử dụng, vì đất này của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên vợ chồng ông bà không có quyền cho và bán. Sau khi nhận tiền xong vợ chồng ông bà đã giao đất cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ và mời địa chính xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên ra đo đất để giao cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ và đã đưa GCNQSDĐ cho cán bộ địa chính Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ. Đoàn Xuân H từ khi đưa năm 2009 đến năm 2010 không thấy ông Vũ Xuân D cán bộ địa chính làm GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, nên ông đã đến gặp ông Vũ Xuân D và yêu cầu ông Vũ Xuân D phải Đoàn Văn V giấy cầm GCNQSDĐ của gia đình ông. Đến năm 2011 không thấy ông Vũ Xuân D làm nên ông đã đến gặp ông Vũ Xuân D lấy GCNQSDĐ của nhà ông về để làm GCNQSDĐ của nhà ông cho 3 con. Đoàn Xuân H trong quá trình đo đạc thì đất nhà ông còn thiếu 60m² nên không làm được 3 GCNQSDĐ cho các con, nên ông không đưa GCNQSDĐ để ông Trần Xuân Đ làm GCNQSDĐ nữa

vì nhà ông bị thiếu đất. Việc không làm GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ là do cán bộ địa chính xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên là ông Vũ Xuân D không làm, chứ không phải vợ chồng ông, bà gây khó khăn cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ. Ông Trần Xuân Đ khởi kiện vợ chồng ông nói là vợ chồng ông cướp đất là không đúng, đất của ông Trần Xuân Đ, thì ông Trần Xuân Đ vẫn sử dụng.

***/- Người có quyền lợi Nguyễn Văn N vụ liên quan:**

1. Anh Đoàn Văn H con ông Đoàn Xuân H trình bày: Anh là con trai ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C. Đất mà bố mẹ anh chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ có nguồn gốc do ông bà nội anh để lại thừa kế cho bố mẹ anh. Trong GCNQSDĐ mang tên hộ ông Đoàn Xuân H, Đoàn Xuân H đất này là toàn quyền sử dụng định đoạt của bố mẹ anh, chứ anh không liên quan gì cả.

2. UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên đại diện là bà Đỗ Thị K trình bày: Phần đất bố vợ ông Đoàn Xuân H là cụ Hoàng Văn Đ thầu khoán của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên từ ngày 01/5/1994 thời hạn thầu là 5 năm, cho đến nay đã hết hạn thầu từ lâu rồi. Do hết hạn thầu và từ thời điểm hết hạn thầu cho tới nay người thầu là cụ Hoàng Văn Đ cũng như ông Đoàn Xuân H và vợ con không có ai làm bất kỳ các thủ tục gì để được sử dụng tiếp phần diện tích đất Ao này. Đến nay ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C nếu có bán đất này thì quan điểm của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên là yêu cầu ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả lại phần đất này của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên. Nếu ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C có nhu cầu cần sử dụng tiếp thì phải đến làm thủ tục tại UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên .

- Quá trình giải quyết vụ án những người làm chứng:

1. Ông Vũ Xuân D cán bộ địa chính xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên: Khẳng định đúng là ngày 21/12/2009 vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H 58,7m² đất hai bên có lập giấy chuyển nhượng Đoàn Văn V tay có tiêu đề “ Giấy chuyển quyền sử dụng đất đai và thành quả lao động ” và 01 giấy chuyển nhượng đất Ao có tiêu đề “ Giấy chuyển nhượng đất Ao theo hợp đồng”. Hai bên có đến UBND xã yêu cầu ông đến đo đạc lập biên bản xác minh hiện trạng giúp. Khi ra đến thực địa hai bên yêu cầu ông đo đất theo hai hợp đồng Đoàn Văn V tay, thì ông phát hiện giấy chuyển nhượng đất Ao theo hợp đồng là đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên đang quản lý nên ông không đo. Ông chỉ đo và lập biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng Đoàn Văn V tay có tiêu đề “ Giấy chuyển quyền sử dụng đất đai và thành quả lao động ” có diện tích là 58,7m² thôi và các bên vợ chồng ông H và vợ chồng ông Trần Xuân Đ đã ký vào biên bản này. Việc các bên thỏa thuận về giá cả và giao tiền cho nhau như thế nào ông không nắm được. Việc không làm được GCNQSDĐ là do ông Đoàn Xuân H gây khó khăn.

2. Anh Đỗ Văn T trình bày: Anh là cháu rể ông Trần Xuân Đ năm 2003 anh có mua của gia đình ông Đoàn Xuân H 75,6m² đất với giá là 165.000.000đ, đến

năm 2005 vợ chồng anh xây nhà 2 tầng. Đến năm 2009 anh vợ anh là ông Nguyễn Văn N giới thiệu cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ mua của vợ chồng ông Đoàn Xuân H. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất như sau: Phía Bắc giáp Ao của xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên = 4m; phía Nam giáp đường 39 = 4m; phía Tây giáp đất của gia đình tôi (Đỗ Văn T) = 15,7m; phía Đông giáp đất của vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C – 14,34m. Tổng diện tích là 58m². Do chiều dài của thửa đất ngắn nên ông Trần Xuân Đ có hỏi mua thêm đất lùi về phía sau, thì vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C nói là bán thêm đất của bố vợ ông Đoàn Xuân H ở phía sau thêm 8m chiều dài nữa. Hai bên đã lập hợp đồng mua bán Đoàn Văn V tay cùng ngày 21/12/2009. Giá của hai hợp đồng trên là 480.000.000đ. Sau khi vợ chồng ông Trần Xuân Đ trả đủ tiền cho vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C thì vợ chồng ông Đoàn Xuân H đã mời địa chính xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên là ông Vũ Xuân D ra đo đất để giao đất cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ. Sau khi giao đất cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ xong, ông Trần Xuân Đ đã xây tường xung quanh tổng diện tích khoảng 90m² và cho vợ chồng anh làm nhò để nuôi gà vịt. Chiếc chuồng gà và cái cổng làm bằng lưới B40 do anh làm, hiện anh đã dỡ bỏ không chắn nuôi hoặc làm gì trên diện tích đất này nữa, do đó anh không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

3. Ông Nguyễn Đức N trình bày: Ông là cháu ông Trần Xuân Đ năm 2009 ông là người giới thiệu cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ mua của gia đình ông Đoàn Xuân H. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất như sau: Phía Bắc giáp Ao của xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên = 4m; phía Nam giáp đường 39 = 4m; phía Tây giáp đất của gia đình tôi (Đỗ Văn T) = 15,7m; phía Đông giáp đất của vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C = 14,34m. Tổng diện tích là 58m². Sau khi lập hợp đồng mua bán xong, thấy chiều dài của thửa đất ngắn quá, nên vợ chồng ông Trần Xuân Đ nói là không mua nữa, thì ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C nói là bán thêm cho 08m chiều dài ở phía sau nữa. Sau khi nghe vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C nói như vậy thì vợ chồng ông Trần Xuân Đ đồng ý mua và hai bên vợ chồng ông Trần Xuân Đ và vợ chồng ông Đoàn Xuân H đã lập hợp đồng thứ hai bán thêm cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ 04m chiều rộng và 08 m chiều dài nữa. Tổng của hai hợp đồng chuyển nhượng là 90m² hai bên thỏa thuận với giá là 480.000.000đ. Chính ông là người trực tiếp ngồi chứng kiến việc lập hai hợp đồng và giao tiền đủ một lần tại nhà ông Đoàn Xuân H có con trai ông Đoàn Xuân H là anh Đoàn Văn T ngồi chứng kiến. Sau khi nhận tiền đầy đủ vợ chồng ông Đoàn Xuân H đã nhờ cán bộ địa chính xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên là anh Vũ Xuân D đo đất giúp ngày ngày 21/12/2009. Sau khi giao đất cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ xong, ông Trần Xuân Đ đã xây tường xung quanh tổng diện tích khoảng 90m² và cho vợ chồng em rể ông là Đỗ Văn T làm nhò để nuôi gà vịt từ đó cho tới nay.

Quá trình điều tra thu thập chứng cứ Tòa án nhân dân thành phố TP H, tỉnh Hưng Yên đã thu thập được:

1. 01 văn bản chuyển quyền sử dụng đất đai và thành quả lao động đề ngày 21/12/2009 (Bản gốc do ông Trần Xuân Đ giao nộp) có chữ ký của ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C, ông Trần Xuân Đ và người làm chứng anh Đoàn Văn T (Con trai ông Đoàn Xuân H).

2. 01 giấy chuyển nhượng đất Ao theo hợp đồng đề ngày 21/12/2009 (Bản gốc do ông Trần Xuân Đ giao nộp) có chữ ký của ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C, ông Trần Xuân Đ và người làm chứng anh Đoàn Văn T (Con trai ông Đoàn Xuân H).

3. 01 GCNQSDĐ số 00001/QSDĐ/N1999 mang tên hộ ông Đoàn Xuân H do UBND huyện T, tỉnh Hưng yên cấp ngày 28/5/1999 (Bản sao).

4. 01 Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất đề ngày 21/12/2009 có chữ ký của vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C, ông Trần Xuân Đ và cán bộ địa chính xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên (Bản sao).

5. 01 bản kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và hóa đơn nộp thuế giá trị gia tăng, đơn đăng ký, cấp GCNQSDĐ của ông Trần Xuân Đ và có xác nhận của UBND Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên (Bản Sao).

6. 01 hợp đồng thầu khoán ao dài hạn của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên với người thầu cụ Hoàng Văn Đ (Bỏ đề bà Hoàng Thị C) đề ngày 01/5/1994; 01 phiếu thu tiền Ao đề ngày 01/5/1994; 01 giấy chuyển nhượng mang tên cụ Hoàng Văn Đ chuyển nhượng cho con rể là Đoàn Xuân H diện tích Ao theo hợp đồng thầu ngày 01/5/1994 đề ngày 1/1/1995 (Điều là bản phô tô không có xác nhận do ông Đoàn Xuân H cung cấp tại nhà ông Đoàn Xuân H)

Tòa án nhân dân thành phố TP H, tỉnh Hưng Yên đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất đang có tranh chấp và định giá tài sản như sau:

1. Diện tích đất theo hợp đồng có tiêu đề “ Giấy chuyển quyền sử dụng đất đai và thành quả lao động ” đề ngày 21/12/2009: Diện tích 58,7m² có các cạnh:

- Phía Bắc giáp đất Ao của xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên = 4m.
- Phía Nam giáp đường quốc lộ 39A = 4m.
- Phía Đông giáp đất của vợ chồng ông Đoàn Xuân H = 14,34m
- Phía Tây giáp đất của vợ chồng ông Đỗ Văn T = 15,70m.

Hội đồng định giá định giá là $16.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 \times 58,7\text{m}^2 = 939.200.000\text{đ}$.

2. Diện tích đất theo hợp đồng có tiêu đề “Giấy chuyển nhượng đất Ao theo hợp đồng “ đề ngày 21/12/2009 ”: Diện tích 32m² có các cạnh:

- Phía Bắc giáp đất Ao của xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên = 4m.
- Phía Nam giáp đất ông Trần Xuân Đ mua của ông Đoàn Xuân H hiện đang tranh chấp = 4m.

- Phía Đông giáp đất của vợ chồng ông Đoàn Xuân H = 08m
- Phía Tây giáp đất của vợ chồng ông Đỗ Văn T = 08m.

HĐĐG không định giá phần đất này vì lý do đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên đang quản lý mà chỉ cung cấp thông tin về giá Ao là 100.000đ/m² theo quyết định số 40/2019/QĐ – UB ngày 20/12/2019 quy định về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh TP H, tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020 – 2024.

Trên đất có tường bao bằng gạch ba vanh (Gạch si) dài 9,5m do ông Trần Xuân Đ xây và 01 chuồng gà bằng cây gỗ chôn xuống đất lợp tôn và 01 cửa làm bằng lưới B40 của anh Đỗ Văn T làm. Ông Trần Xuân Đ và anh Đỗ Văn T không yêu cầu nên không định giá và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình thụ lý điều tra xác minh giải quyết vụ án thấy có dấu hiệu vi phạm luật hình sự và ông Trần Xuân Đ có đơn tố cáo đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ đến Cơ quan công an thành phố TP H, tỉnh Hưng Yên, tỉnh TP H, tỉnh Hưng Yên để điều tra xử lý về hành vi bán 32m² đất do UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên , quản lý sử dụng của vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H để chiếm đoạt 169.000.000đ. Ngày 07/9/2020 Tòa án đã có Công văn và gửi tài liệu kèm theo đề nghị Công an thành phố TP H, tỉnh Hưng Yên tiến hành điều tra xác minh để xử lý theo quy định của pháp luật hình sự.

Ngày 11/9/2020 Cơ quan Công an thành phố TP H, tỉnh Hưng Yên có công văn trả lời: Thời điểm ông Đoàn Xuân H và bà Hoàng Thị C chuyển nhượng 32m² đất do UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên, quản lý sử dụng của vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ để với số tiền 169.000.000đ ngày 21/12/2009, do đó thời điểm thực hiện hành vi phạm tội (Nếu có), đến nay đã hơn 10 năm. Theo quy định tại khoản 2 Điều 174 BLHS quy định đây là tội phạm nghiêm trọng theo quy định tại Điều 27 BLTTHS thì thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự là 10 năm. Do đó hành vi của ông Đoàn Xuân H và bà Hoàng Thị C đã hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự.

Tại phiên tòa hôm nay:

- **Nguyên đơn ông Trần Xuân Đ trình bày:** Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 58,7m² đất thổ cư Đoàn Văn V tay giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C là hợp pháp. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 58,7m² đất của vợ chồng ông với vợ chồng ông Đoàn Xuân H bị vô hiệu thì ông yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Xuân H phải bồi thường toàn bộ thiệt hại trả cho vợ chồng ông theo giá thị trường đã định giá là 16.000.000đ/1m² x 58,7 = 939.200.000đ.

Còn hợp đồng chuyển nhượng 32m² Ao là đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên vô hiệu. Nếu Tòa tuyên vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả cho vợ chồng ông số tiền 169.349.372đ mà vợ chồng ông Đoàn Xuân H đã

bán đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên để lấy số tiền trên của vợ chồng ông. thì vợ chồng ông sẽ tự nguyện cho vợ chồng ông Đoàn Xuân H số tiền này chứ không yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả nữa.

Ngoài ra ông Đoàn Xuân H còn cầm của ông 10.000.000đ để làm GCNQSDĐ Đoàn Xuân H đến nay vẫn không làm ông chỉ khai ra như vậy thôi, chứ ông không yêu cầu Tòa án giải quyết. Về tiền chi phí cho đo đạc và định giá tài sản ông chịu cả chứ không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông chỉ yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Xuân H phải đưa GCNQSDĐ và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông theo quy định của pháp luật. Đối với bức tường xây bằng gạch Ba vanh bao xung quanh trên diện tích 32m² đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên . Ông đề nghị Tòa án tiếp tục cho ông bà được tiếp tục sử dụng diện tích đất này thì ông sẽ để nguyên còn không ông sẽ tự nguyện tháo dỡ.

- Bà Bùi Thị H (Vợ ông Trần Xuân Đ) mặc dù ủy quyền cho ông Trần Xuân Đ, Đoàn Xuân H có mặt tại phiên Tòa và cũng nhất trí ý kiến trình bày trên của ông Trần Xuân Đ, không có gì bổ sung thêm cả.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn N: ông là người giới thiệu cho vợ chồng ông mua đất của vợ chồng ông Đoàn Xuân H. Chính ông trực tiếp ngồi tại nhà ông Đoàn Xuân H chứng kiến trực tiếp việc lập hợp đồng bán đất thổ cư Đoàn Xuân H do đất thổ cư chiều dài ngắn nên ông Trần Xuân Đ không mua nữa thì ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C nói bán thêm 4m chiều rộng và 8m chiều dài nữa thì ông Đoàn Xuân H mới mua và lập hợp đồng thứ hai là bán đất Ao. Vợ chồng ông Trần Xuân Đ trả tiền cho hai hợp đồng là 480.000.000đ. Sau khi nhận tiền xong Cán bộ địa chính xã và một số người của xã đã ra đo đất giao cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ. Ông Trần Xuân Đ đã xây tường và cho vợ chồng em gái tôi là Đỗ Văn T nuôi nhờ gà vịt và trồng rau 10 năm nay rồi.

- Chị Nguyễn Thị Đ vợ anh Đỗ Văn T: Đúng là vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ và đã xây tường và cho vợ chồng anh chị nuôi nhờ gà vịt và trồng rau. Anh chị có làm chiếc chuồng gà và làm cửa bằng lưới B40, nay anh chị đã dỡ bỏ trả lại đất cho ông Trần Xuân Đ không chăn nuôi nữa. Nay Tòa giải quyết anh chị không có gì liên quan trên mảnh đất đó nữa, nên anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C và những người có quyền lợi Nguyễn Văn N vụ liên quan (các con ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C) đều vắng mặt không có lý do.

- Bà Đỗ Thị K đại diện cho UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên vắng mặt có lý do và đề nghị xét xử theo quan điểm đã có trong hồ sơ vụ án.

***/- Đại diện VKSND thành phố TP H, tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:**

+ Về chấp hành pháp luật tố tụng của thẩm phán và Nguyên đơn, đại diện UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, đều thực hiện và chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên Tòa HĐXX và thư ký cùng nguyên đơn và người có quyền lợi Nguyễn Văn N vụ liên quan UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên đã thực hiện và chấp hành đúng quy định của BLTTDS. Bị đơn ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C và những người có quyền lợi Nguyễn Văn N vụ liên quan (các con ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C) nhiều lần vắng mặt và không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án nên vi phạm quy định của BLTTDS. Tòa án triệu tập Bị đơn và người có quyền lợi Nguyễn Văn N vụ liên quan (Các con ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C) đều vắng mặt lần 2 không có lý do mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ, do đó cần áp dụng điều 227 BLTTDS để xét xử vắng mặt.

+ Về nội dung giải quyết vụ án đã đề nghị hội đồng xét xử:

*/- Áp khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 128, Điều 137, Điều 410 BLDS năm 2005 và tiết b3 điểm b khoản 2.3 Điều 2 mục II NQ số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân Đ.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H và vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C theo giấy Đoàn Văn V tay ghi ngày 21/12/2009 có tiêu đề “ Giấy chuyển quyền sử dụng đất đai và thành quả lao động ”.

- Buộc vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải giao cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H GCNQSDĐ số 00001/QSDĐ/N1999 mang tên hộ ông Đoàn Xuân H do UBND huyện T, tỉnh Hưng yên cấp ngày 28/5/1999, để vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Sau khi làm thủ tục GCNQSDĐ xong vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H sẽ có trách nhiệm giao trả lại GCNQSDĐ số 00001/QSDĐ/N1999 mang tên hộ ông Đoàn Xuân H do UBND huyện T, tỉnh Hưng yên cấp ngày 28/5/1999 cho vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C. Vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân Đ, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ao ngày 21/12/1999 giữa vợ chồng ông Đoàn Xuân H và vợ chồng ông Trần Xuân Đ vì bị vô hiệu do vi phạm điều 128 và Điều 410 BLDS 2005. Căn cứ Điều 137 BLDS năm 2005 buộc vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ 169.349.472đ tiền ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đã lừa bán diện tích 32m² đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ. Đoàn Xuân H chấp nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Trần

Xuân Đ, bà Bùi Thị H tại phiên Tòa không yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả lại số tiền 169.349.472đ trên.

Vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H phải tự nguyện tháo dỡ 9,5m tường gạch sỉ (Gạch ba vanh) bao quanh, để trả lại diện tích 32m² đất Ao cho UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

*/- Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm toàn bộ án phí, nên trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp. Buộc bị đơn ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải chịu án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Xuân Đ có HKTT: huyện Xã A, TP H, tỉnh Hưng Yên, tỉnh TP H, tỉnh Hưng Yên. Bị đơn ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C có HKTT tại: Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên, . Đối tượng tranh chấp là 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên và xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên. Theo quy định tại các Điều 26, 34, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố TP H, tỉnh Hưng Yên. Bị đơn ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C và những người có quyền lợi Nguyễn Văn N vụ liên quan (các con ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C) đều vắng mặt không có lý do mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ; bà Đỗ Thị K đại diện cho UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên vắng mặt có lý do. Căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Quan hệ pháp luật: Ông Trần Xuân Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông vợ chồng ông với vợ chồng ông Đoàn Xuân H và bà Hoàng Thị C và buộc vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ 169.349.472 đ tiền mà vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đã chuyển nhượng 32m² đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên cho vợ chồng ông. Như vậy đã xác định đây là quan hệ pháp luật là “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”

[3]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Sự kiện pháp lý xảy ra vào ngày 21/12/2009 đến ngày 16/12/2019, Tòa án tiến hành thụ lý giải quyết vụ kiện; đối tượng tranh là “ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” Vì vậy cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

Sau khi xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, HĐXX xét thấy: Quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hiệu khởi kiện là 02 năm theo quy định tại Điều 136 BLDS năm 2005, Đoàn Xuân H do giao dịch dân sự dân sự bị vi phạm điều cấm của pháp luật (Trong 2 hợp đồng chuyển nhượng có 01 hợp đồng ông Đoàn Xuân H bà Hoàng

Thị C đã chuyển nhượng 32m² đất thuộc quyền quản lý của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ) và khi tranh chấp xảy ra vợ chồng ông Trần Xuân Đ đã yêu cầu UBND xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên giải quyết Đoàn Xuân H UBND xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên không giải quyết sau đó ông Trần Xuân Đ gửi cơ quan công an thành phố và được hướng dẫn gửi đơn đến Tòa án giải quyết theo thẩm quyền, Như vậy đây được coi là trở ngại khách quan, nên vẫn trong thời hạn khởi kiện.

[4] Xét về nguồn gốc 58,7m² đất mà vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H là do ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C được thừa kế của bố mẹ đẻ ông Đoàn Xuân H. Chính ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C cùng con trai là anh Đoàn Văn H đều thừa nhận như vậy. Ông Đoàn Xuân H và bà Hoàng Thị C đều khẳng định là trong quá trình chuyển nhượng hai bên đã giao tiền và giao đất cho nhau. Vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H đã xây tường bao và sử dụng hơn 10 năm nay, các con ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đều có mặt tại địa phương và đều biết không có ý kiến gì phản đối về việc chuyển nhượng đất này. Như vậy đã có cơ sở khẳng định mặc dù trong GCNQSDĐ mang tên hộ ông Đoàn Xuân H Đoàn Xuân H không có liên quan đến các con ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C. Nếu có liên quan thì các con ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đều biết và không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng này cả. Do vậy đã có đủ cơ sở kết luận đất này có nguồn gốc là do bố mẹ đẻ ông Đoàn Xuân H để lại cho vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C. Các con ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C không có liên quan, việc ghi trên GCNQSDĐ là do mẫu trước đây, do đó vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C có toàn quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ.

[5] Xét yêu cầu của ông Trần Xuân Đ đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 58,7m² đất thổ cư Đoàn Văn V tay giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C là hợp pháp và buộc vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả cho vợ chồng ông 169.000.000đ tiền mà vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đã lừa bán 32m² đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên cho vợ chồng ông.

HĐXX xét hợp đồng thứ 1: Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai và thành quả lao động đề ngày 21/12/2009 Đoàn Văn V tay (Bản gốc do ông Trần Xuân Đ giao nộp) có chữ ký của ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C, ông Trần Xuân Đ và có chữ ký làm chứng của anh Đoàn Văn T (Con trai ông Đoàn Xuân H), cùng ông Nguyễn Văn N là cháu ông Trần Xuân Đ ngồi làm chứng. Ông Đoàn Xuân H và bà Hoàng Thị C cũng thừa nhận đúng là có chuyển nhượng như ông Trần Xuân Đ trình bày và thừa nhận là sau khi chuyển nhượng và nhận tiền xong đã mời ông Vũ Xuân D địa chính xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên đến đo đất và giao đất cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ đúng ngày 21/12/2009. Sau khi giao đất xong ông Trần Xuân Đ nhận đất đã xây tường xung quanh và cho cháu là anh Đỗ Văn T làm nhờ chăn nuôi gà, vịt. Ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C vẫn

khẳng định là đất này đã chuyển nhượng “ Vợ chồng ông Trần Xuân Đ nói vợ chồng ông cướp đất là không đúng, đất của ông Trần Xuân Đ, thì ông Trần Xuân Đ vẫn sử dụng”. Lời trình bày của ông Trần Xuân Đ và vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C là hoàn toàn phù hợp với nhau và phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn N, anh Đỗ Văn T và ông Vũ Xuân D địa chính xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên và phù hợp với biên bản xác minh hiện trạng đo đạc mốc giới do ông Vũ Xuân D đo đạc ngày 21/12/2009. Ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đã nhận tiền và giao đất cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, đồng thời ông Trần Xuân Đ đã xây tường bao xung quanh và cho cháu là anh Đỗ Văn T sử dụng nuôi gà vịt. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên không tuân thủ về mặt nội dung và hình thức theo quy định của BLDS năm 2005, Đoàn Xuân H các bên đều thừa nhận là có chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền giao đất cho nhau từ ngày 21/12/2009. Vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H đã xây tường bao sử dụng và cho vợ chồng anh Đỗ Văn T, chị Đức làm nhòe chăn nuôi gà vịt.

Ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C cho rằng sau khi chuyển nhượng, nhận tiền giao đất ông bà đã đưa GCNQSDĐ cho ông Vũ Xuân D địa chính xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên để làm GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ. Đoàn Xuân H địa chính xã không làm và do gia đình ông bị thiếu đất để làm GCNQSDĐ cho 3 người con và hai nữa ông chỉ bán đất vườn thành quả lao động chứ không bán đất thổ cư cho ông Trần Xuân Đ, do vậy ông không đưa GCNQSDĐ cho ông Trần Xuân Đ để làm GCNQSDĐ nữa. HĐXX xét lời trình bày này của ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C thì thấy rằng: Tại hợp đồng thứ hai chính tay ông Đoàn Xuân H Đoàn Văn V “ Chuyển nhượng đất Ao bề mặt là 4 m theo bề mặt đất thổ cư độ dài là 8m”. Ngoài ra căn cứ lời trình bày của ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C là đã đưa GCNQSDĐ cho anh Vũ Xuân D để làm GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, phù hợp với lời trình bày của ông Vũ Xuân D và các tài liệu do ông Vũ Xuân D đo đạc có chữ ký của ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C, ông Trần Xuân Đ, nên đã có cơ sở kết luận ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H đất thổ cư (Đất ở) chứ không phải là đất nông nghiệp hoặc đất trồng cây lâu năm. Như vậy đã xác định được rằng sau khi nhận chuyển nhượng từ ngày 21/12/2009, vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H đã trả đủ tiền và nhận đất đã xây tường bao và cho vợ chồng anh Đỗ Văn T, chị Đức ở liền kề nuôi gà, vịt trồng nom giúp sử dụng liên tục ổn định, công khai, không có tranh chấp, phía vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C và các con không phản đối, nên cần căn cứ vào quy định tại tiết b3 điểm b khoản 2.3 Điều 2 mục II NQ số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

+ Chấp nhận đơn khởi kiện của Ông Trần Xuân Đ.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất Đoàn Văn V tay có tiêu đề “ Giấy chuyển quyền sử dụng đất đai và thành quả lao động ” đề ngày 21/12/2009,

Diện tích 58,7m² đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H đất thổ cư (Đất ở) chứ không phải là đất nông nghiệp hoặc đất trồng cây lâu năm.

+ Vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H được quyền sử dụng 58,7m² đất có các cạnh nêu trên (Có sơ đồ kèm theo).

+ Buộc vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải giao cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H GCNQSDĐ số 00001/QSDĐ/N1999 mang tên hộ ông Đoàn Xuân H do UBND huyện T, tỉnh Hưng yên cấp ngày 28/5/1999, để vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Sau khi làm thủ tục GCNQSDĐ xong vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H sẽ có trách nhiệm giao trả lại GCNQSDĐ số 00001/QSDĐ/N1999 mang tên hộ ông Đoàn Xuân H do UBND huyện T, tỉnh Hưng yên cấp ngày 28/5/1999 cho vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C.

Vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

HĐXX xét hợp đồng thứ 2: Xét yêu cầu của ông Trần Xuân Đ buộc vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả cho vợ chồng ông 169.349.472 đ mà vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đã bán 32m² đất Ao do UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên quản lý sử dụng liền kề phía sau của mảnh đất diện tích 58,7m² mà vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H ở trên. Hợp đồng chuyển nhượng thứ 2 này có tiêu đề “Giấy chuyển nhượng đất Ao theo hợp đồng “ đề ngày 21/12/2009 ”:

HĐXX xét về nguồn gốc của diện tích 32m² đất Ao này thì thấy rằng căn cứ vào lời thừa nhận của vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đúng 32m² đất này là đất Ao của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên , lời thừa nhận của vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phù hợp với chính tài liệu do ông Đoàn Xuân H cung cấp cho Tòa án 01 hợp đồng thầu khoán ao dài hạn của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên với người thầu cụ Hoàng Văn Đ (Bố đẻ bà Hoàng Thị C) đề ngày 01/5/1994; 01 phiếu thu tiền Ao đề ngày 01/5/1994; 01 giấy chuyển nhượng mang tên cụ Hoàng Văn Đ chuyển nhượng cho con rể là Đoàn Xuân H diện tích Ao theo hợp đồng thầu ngày 01/5/1994 đề ngày 1/1/1995. Phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên bà Đỗ Thị K cán bộ đị chính xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên cung cấp là: Phần đất bố vợ ông Đoàn Xuân H là cụ Hoàng Văn Đ thầu khoán của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên từ ngày 01/5/1994 thời hạn thầu là 5 năm, cho đến nay đã hết hạn thầu từ lâu rồi. Do hết hạn thầu và từ thời điểm hết hạn thầu cho tới nay người thầu là cụ Hoàng Văn Đ cũng như ông Đoàn Xuân H và vợ con không có ai làm bất kỳ các thủ tục gì để được sử dụng tiếp phần diện tích đất Ao này. Đến nay ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C nếu có bán đất này thì quan điểm của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên là yêu cầu ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả lại phần đất này của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên . Nếu ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng

Thị C có nhu cầu cần sử dụng tiếp thì phải đến làm thủ tục tại UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên và phù hợp với lời trình bày của ông Vũ Xuân D cán bộ địa chính xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên là khi đo đất ông không đo đất này mà nói là đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên . Như vậy đã có cơ sở kết luận 32m² đất Ao này là thuộc quyền quản lý của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên , chứ không phải đất của vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C.

HĐXX xét thấy căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất Ao theo hợp đồng do chính tay do ông Đoàn Xuân H Đoàn Văn V có chữ ký của ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C và con trai cùng chữ ký của ông Trần Xuân Đ nội dung “ Tên tôi là Đoàn Xuân H 51T vợ Hoàng Thị C 52T và các con đã bàn bạc và nhất trí chuyển nhượng đất ao bề mặt là 4m theo bề mặt của đất thổ cư, độ dài là 8m cho ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị H...”. Ông Đoàn Xuân H và bà Hoàng Thị C cho rằng chỉ cho mượn vì đây là đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên ông bà không có quyền bán hay cho là hoàn toàn không chính xác bởi cho mượn tại sao lại Đoàn Văn V hợp đồng chuyển nhượng như nêu trên. Chính ông Nguyễn Văn N là người làm chứng việc hai bên lập hợp đồng và ông Trần Xuân Đ đã giao một lần tiền cho cả hai hợp đồng là 480.000.000đ, sau khi nhận tiền hai bên đã mời địa chính xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên đến đo đất và ông Vũ Xuân D cán bộ địa chính đã đến đo Đoàn Xuân H chỉ đo theo hợp đồng chuyển nhượng 58,7m² đất thổ cư, còn 32m² ông Vũ Xuân D không đo và nói là đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên nên không đo. Lời khai của ông Nguyễn Văn N phù hợp với lời khai của ông Trần Xuân Đ và phù hợp với nội dung hợp đồng nêu trên. Vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đã nhận tổng số tiền là 480.000.000đ : 90,7m² = 5.292.171m² x 32m² = 169.349.472đ.

Như vậy đã có cơ sở kết luận chính vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C đã chuyển nhượng 32m² đất Ao do UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên quản lý sử dụng cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H. để lấy 169.349.472đ. Việc chuyển nhượng này là vi phạm điều cấm quy định tại điều 128 BLDS năm 2005, do đó hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu. Căn cứ điều 137 BLDS năm 2005 các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Nên buộc vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H số tiền 169.349.472đ đã nhận. Đoàn Xuân H tại phiên Tòa ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị H đã tự nguyện không yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền 169.349.472đ nữa. Do đó cần chấp nhận sự tự nguyện này của vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H.

Buộc vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H phải giao trả lại 32m² đất Ao cho UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật (Có sơ đồ kèm theo).

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Trần Xuân Đ tự nguyện chịu cả, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên không đặt ra xem xét giải quyết.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân Đ được chấp nhận, nên ông Trần Xuân Đ không phải chịu án phí DSST, cần trả lại cho ông Trần Xuân Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Buộc vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải chịu án phí 300.000đ tiền án phí DSST về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự trong vụ án được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, khoản 4 điều 91; điều 147 - Của bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 128, Điều 137, Điều 410 và các Điều 170, 688, 697, 699, 700, 701 BLDS năm 2005; Điều 106 luật đất đai năm 2003 và tiết b3 điểm b khoản 2.3 Điều 2 mục II NQ số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân Đ về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 58,7m² đất ở, giữa vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H và vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C theo giấy Đoàn Văn V tay ghi ngày 21/12/2009 có tiêu đề “ Giấy chuyển quyền sử dụng đất đai và thành quả lao động ” .

3. Vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H được quyền sử dụng diện tích 58,7m² đất trong tổng số 582,04m² tại thửa số 01, tờ bản đồ số 01 Địa chỉ: Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên (Theo GCNQSDĐ số 00001/QSDĐ/H1999 do UBND huyện T, tỉnh Hưng yên cấp ngày 28/5/1999). Có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đất Ao của xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên = 4m.
- Phía Nam giáp đường quốc lộ 39A = 4m.
- Phía Đông giáp đất của vợ chồng ông Đoàn Xuân H = 14,34m
- Phía Tây giáp đất của vợ chồng ông Đỗ Văn T = 15,70m.

(Có sơ đồ kèm theo)

4. Buộc vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải giao cho vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H GCNQSDĐ số 00001/QSDĐ/N1999 mang tên hộ ông Đoàn Xuân H do UBND huyện T, tỉnh Hưng yên cấp ngày 28/5/1999, để vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Sau khi làm thủ tục GCNQSDĐ xong vợ chồng ông Trần Xuân Đ

Đ, bà Bùi Thị H sẽ có trách nhiệm giao trả lại cho vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C.

Vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ao đề ngày 21/12/2009 có tiêu đề “Giấy chuyển nhượng đất Ao theo hợp đồng” vô hiệu. Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

6. Chấp nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H không yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải trả lại số tiền 169.349.472đ đã nhận của vợ chồng ông Trần Xuân Đ do chuyển nhượng đất của UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên , cho ông bà.

7. Buộc vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H phải tháo dỡ 9,5m tường gạch si (Gạch ba vanh) bao quanh. Buộc vợ chồng ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị H phải trả lại diện tích 32m² đất Ao cho UBND xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật (Có sơ đồ kèm theo)

Về án phí: Trả lại cho ông Trần Xuân Đ phải chịu 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: AA/2019/0001027, ngày 16/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TP H, tỉnh Hưng Yên.

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C phải chịu 300.000đ tiền án phí DSST.

Án xử sơ thẩm nguyên đơn ông Trần Xuân Đ và người có quyền lợi Nguyễn Văn N vụ liên quan bà Bùi Thị H có mặt tại phiên Tòa, đã báo cho ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị H biết được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Đoàn Xuân H, bà Hoàng Thị C và những người có quyền lợi liên quan anh Đoàn Văn V, anh Đoàn Văn T, anh Đoàn Văn D, anh Đoàn Văn H, chị Đoàn Thị N, chị Đoàn Thị N vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản sao bản án tại UBND nơi thường trú.

Nơi nhân:

- VKSND thành phố TP H, tỉnh Hưng Yên.
- Chi cục THADS .
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ và thi hành án,
- UBND xã Xã P, TP H, tỉnh Hưng Yên và
- xã L, TP H, tỉnh Hưng Yên , TP TP H, tỉnh Hưng Yên.tỉnh TP H, tỉnh Hưng Yên
- Các đương sự.
- Lưu HS.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa

Đỗ Quang Lịch