

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH HƯNG
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 12/2024/DS-ST

Ngày: 19-6-2024

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Yên Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Dương Thanh Minh

Ông Nguyễn Văn Lạc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 81/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2024/QĐXX-ST ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1950, địa chỉ số nhà C, đường C nối dài, khu phố R, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An; chị Chu Thị H1, sinh năm 1980, địa chỉ: Ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang; chị Chu Thị H2, sinh năm 1983; anh Chu Văn D, sinh năm 1985; chị Chu Thị N, sinh năm 1987; anh Chu Văn G, sinh năm 1989; chị Chu Thị T, sinh năm 1992; chị Chu Thị Anh T1, sinh năm 1994, cùng địa chỉ: Số nhà C, đường Cách mạng tháng 8 nối dài, khu phố R, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An và chị Chu Thị Phương T2, sinh năm 1997, địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Chu Thị H1, Chu Thị H2, Chu Văn D, Chu Thị N, Chu Văn G, Chu Thị T, Chu Thị Anh T1 và Chu Thị Phương T2 là bà Trần Thị H (Theo các giấy ủy quyền ngày 31/10/2022). (Bà H có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Bình M, sinh năm 1950 và bà Trần Thị S, sinh năm 1952. Cùng địa chỉ: số nhà C, đường C nối dài, khu phố R, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An. (Ông M và bà S có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân (UBND) huyện V, tỉnh Long An do ông Trần Văn C – Chủ tịch làm đại diện (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện V: Ông Trần Hữu H3 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, ông H3 có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn V, huyện V có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 13/02/2003, giữa vợ chồng bà Trần Thị H, ông Chu Văn D1 (sinh năm 1948, mất năm 2018) cùng vợ chồng ông Trần Bình M và bà Trần Thị S có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 190, lô B, đường C nối dài, ngang 5m, dài 20m (100 m²) tọa lạc tại ấp R, thị trấn V với giá 37.000.000đ (ba mươi bảy triệu đồng). Theo đó, vợ chồng bà H, ông D1 đã trả cho vợ chồng ông M, bà S tổng cộng là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) còn lại 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) hẹn khi làm thủ tục chuyển nhượng sẽ thanh toán đủ. Ông M và bà S đã giao đất cho ông D1, bà H sử dụng. Ngay sau khi nhận đất, gia đình bà H đã tiến hành đổ đất tôn nền và xây dựng nhà cấp 4 để ở tại thửa đất này từ năm 2003 cho đến nay. Nhưng sau đó, vợ chồng ông M, bà S cứ hứa hẹn nhiều lần mà không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và ông D1. Vì quá bức xúc, gia đình bà H đã gửi đơn yêu cầu đến UBND thị trấn V hòa giải nhiều lần vào các năm 2011, 2017, 2019.

Tại biên bản hòa giải ngày 03/12/2019, ông M đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu phía gia đình bà H trả tiếp 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) thì gia đình bà H cũng đồng ý với điều kiện sau khi ông M làm đầy đủ thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời gian trong biên bản hòa giải ngày 03/12/2019 mới trả đủ tiền. Nhưng từ đó đến nay, vợ chồng ông M vẫn hứa hẹn mà không thực hiện. Sau đó, ngày 04/8/2022 phía gia đình bà H tiếp tục gửi đơn yêu cầu UBND thị trấn V giải quyết nhưng lần này ông M, bà S không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà H cùng các con đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông Trần Bình M và bà Trần Thị S thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 190 lô B, đường C nối dài, ngang 5m, dài 20m diện tích 100 m² (đo đạc thực tế là diện tích đất 100,2 m² thuộc thửa 1656, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An, hiện UBND thị trấn V đang quản lý).

Bà H cùng các nguyên đơn yêu cầu ông M và bà S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng. Nếu không được chấp nhận thì các nguyên đơn cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu mà sẽ yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác vì nguyện vọng của bà H là mong muốn được ông M và bà S thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, vì gia đình bà H đông người gồm có bà H và 08 người con chỉ có một chỗ ở duy nhất này. Trường hợp ông M, bà S không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình bà tại thửa đất gia đình bà H đang ở và đang tranh chấp thì bà H yêu cầu ông M, bà S đổi cho gia đình bà H diện tích đất khác tương ứng. Bà H không đồng ý nhận lại tiền theo ý kiến trình bày của ông M và bà S.

Bị đơn Bà Trần Thị S trình bày:

Vào ngày 13/02/2003, giữa vợ chồng bà S, ông M với vợ chồng bà Trần Thị H và ông Chu Văn D1 có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 190, lô B, đường C nội dài, ngang 5m, dài 20m (100 m²) tọa lạc tại ấp R, thị trấn V với giá 37.000.000 đồng (ba mươi bảy triệu đồng). Sau đó, vợ chồng bà H có trả cho vợ chồng ông M, bà S 20.000.000 đồng và ông Trần Bình M có viết biên nhận. Sau đó ngày 04/5/2003 vợ chồng bà H trả tiếp 4.000.000 đồng cho vợ chồng ông M và hẹn tháng 4 âm lịch sẽ trả tiếp 6.000.000 đồng nhưng chưa trả. Còn lại 7.000.000 đồng hẹn khi làm thủ tục chuyển nhượng sẽ thanh toán đủ. Tuy nhiên, nếu bà H cho rằng vợ chồng ông M, bà S đã nhận đủ 30.000.000 đồng thì bà S cũng đồng ý (thực tế chỉ nhận 24.000.000 đồng). Sau đó, do không được cơ quan có thẩm quyền cho chuyển mục đích sử dụng vị trí đất chuyển nhượng cho bà H nên ông M và bà S không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận được. Bà H và ông D1 có gửi đơn yêu cầu đến UBND thị trấn V vào các năm 2011, 2017, 2019 và năm 2022 nhưng vẫn không có kết quả vì vị trí đất bà H đang ở Nhà nước đã thu hồi nhưng ông M và bà S không biết, do ông M và bà S nghĩ rằng vị trí đất đã chuyển nhượng cho bà H vẫn còn nằm trong diện tích đất thửa 190 còn lại của ông, bà nên mới có sự hứa hẹn nhiều lần với bà H. Chỉ đến thời điểm năm 2021-2022, khi nhà nước cho ông M và bà S chuyển mục đích sử dụng phần đất còn lại của thửa 190 thì ông M, bà S mới biết vị trí đất có nhà bà H đang ở đã bị nhà nước thu hồi và không cho ông M, bà S tái định cư, cũng không cho chuyển mục đích sử dụng nên không có đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho gia đình bà H.

Bà S cho rằng gia đình bà có rất nhiều đất tại khu vực này (hơn 1ha đất nông nghiệp) nhưng đã bị thu hồi nhiều lần vào các năm 1999, 2006 gần hết đất, chỉ còn lại một phần thửa đất 190 ngang 12 mét, dài 20 mét là cho gia đình bà chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thổ để cất nhà ở giáp với đất chuyển nhượng cho bà H hiện bà H đang ở. Diện tích đất bà H tranh chấp trước đây cũng thuộc 1 phần thửa 190 của vợ chồng ông M nhưng Nhà nước đã thu hồi và nằm trên bạt taluy của đường T nên không thể chuyển nhượng cho bà H được. Hiện tại vợ chồng ông M, bà S chỉ còn thửa đất 190 và đã chuyển mục

đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở. Các lô được nhà nước tái định cư cho vợ chồng ông M, bà S thì ông, bà đã cho các con nên không còn thừa đất nào để đổi đất theo nguyện vọng và yêu cầu của bà H.

Do diện tích đất vợ chồng ông M, bà S và vợ chồng ông D1, bà H thỏa thuận chuyển nhượng đã bị Nhà nước thu hồi không còn nên vợ chồng ông M tự nguyện trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 30.000.000 đồng và đồng ý bồi thường thiệt hại với hình thức tính theo mức lãi suất 1%/tháng từ ngày nhận tiền đến nay (đồng ý tính từ ngày làm giấy biên nhận là ngày 13/02/2003). Ngoài ra, vợ chồng ông M, bà S còn trình bày đối tượng bị thu hồi đất, giải quyết bồi thường và tái định cư là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giá đất bồi thường thấp hơn nhiều so với giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Ông M, bà S đề nghị cơ quan có thẩm quyền tạo điều kiện cho bà H và các con bà được mua lại diện tích đất mà gia đình bà H đang ở vì hoàn cảnh gia đình bà H rất khó khăn.

Ông Trần Bình M thống nhất toàn bộ với lời trình bày và ý kiến của bà Trần Thị S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Tại Công văn số 3727/UBND-TNMT ngày 06/9/2023, UBND huyện Vĩnh Hưng phúc đáp Công văn số 209/TA-DS ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng về việc cung cấp thông tin liên quan đến vụ án tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H đối với ông Trần Bình M, bà Trần Thị S với các nội dung như sau:

Thửa đất bà Trần Thị H tranh chấp với ông Trần Bình M và bà Trần Thị S có nguồn gốc thuộc một phần thửa số 190, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thị trấn V trước đây là của ông Trần Bình M và bà Trần Thị S và đã được cơ quan Nhà nước thu hồi. Hồ sơ thu hồi và giải quyết tái định cư có liên quan thửa đất số 190 nói trên hiện do Ban Q.

Diện tích đất bà H cùng gia đình đang sử dụng và có tranh chấp thuộc khu A (theo mảnh trích đo địa chính số 19-2023 ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V) có số thửa 1656, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thị trấn V là đất đã được thu hồi, đền bù, giải tỏa. Gia đình bà H không thuộc diện ưu tiên xét cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi, đền bù giải tỏa để xây dựng cụm dân cư. Hiện nay, UBND huyện chưa có chủ trương giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất, đối với phần đất này.

- UBND thị trấn V, huyện V thể hiện ý kiến tại Công văn số 472/CV.UBND ngày 18/6/2024 như sau:

UBND thị trấn V không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Do điều kiện công tác nên đề nghị xét xử vắng mặt.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với đương sự: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 và 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Nhận thấy giữa nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất vào ngày 13/02/2003 các bên có thỏa thuận thực hiện việc mua bán diện tích đất tại một phần thửa số 190, lô B, đường C nối dài, ngang 5m, dài 20m ($100m^2$), tọa lạc tại ấp R, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An với giá 37.000.000 đồng. Bà H, ông D1 đã trả cho ông M, bà S tổng cộng 30.000.000 đồng, còn 7.000.000 đồng hẹn khi làm thủ tục chuyển nhượng sẽ thanh toán đủ. Lý do các bên chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên là do năm 1999, năm 2006 Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của ông M, bà S, theo chủ trương sẽ tái định cư lại cho ông M, bà S diện tích đất ngang 17m, dài 20m. Đến năm 2020, Nhà nước mới cho ông M, bà S chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chỉ cho chuyển mục đích ngang 12m, dài 17m; còn diện tích đất chuyển nhượng cho bà H, ông D1 thì Nhà nước không cho chuyển mục đích sử dụng vì diện tích đất này nằm trên bạt taluy của đường T. Do đó, có thể xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà H, ông D1 và ông M, bà S là có thật.

Xét về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất tại một phần thửa số 190, lô B, đường C nối dài, ngang 5m, dài 20m: Vào ngày 13/02/2003 giữa bà H, ông D1 và ông M, bà S thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 5m, dài 20m thuộc thửa 190, tờ bản đồ số 2: Mặc dù giữa ông M và bà S với ông D1, bà H có thực hiện giao dịch mua bán đất nhưng không có lập hợp đồng mà chỉ có giấy tay về việc nhận tiền (các bên thống nhất bà H đã đưa cho ông M, bà S 30.000.000 đồng); chưa đi đăng ký nên thủ tục mua bán chưa hoàn tất đã vi phạm về hình thức. Hơn nữa, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại thửa 190 do ông Trần Bình M đứng tên trong giấy được cấp năm 1997 thì mục đích sử dụng là đất nông nghiệp. Đến năm 1999, năm 2006 Nhà nước thu hồi, đền bù đối với diện tích đất tại thửa 190; năm 2020, Nhà nước mới cho ông M, bà S chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chỉ cho chuyển mục đích ngang 12m, dài 17m, đối với diện tích đất chuyển nhượng cho bà H, ông D1 thì Nhà nước không cho chuyển mục đích sử dụng vì diện tích đất này đã bị thu hồi và nằm trên bạt taluy của đường T. Do đó diện tích đất trong giao dịch chuyển nhượng giữa bà H với ông M, bà S vào năm 2003 là không đúng quy định. Tại công văn 3727 ngày 06/9/2023 của UBND huyện V thể hiện: Thửa đất bà Trần Thị H tranh chấp với ông Trần Bình M, bà Trần Thị S có nguồn gốc thuộc một phần thửa số 190, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thị trấn V trước đây là của ông Trần Bình M và bà Trần Thị S và đã được cơ quan Nhà nước thu hồi. Diện tích đất bà H cùng gia đình đang sử dụng và có tranh chấp thuộc khu A (theo mảnh trích đo địa chính số 19-2023 ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V) có số thửa 1656, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thị trấn V là đất đã được thu hồi, đền bù, giải tỏa. Gia đình bà H không thuộc diện ưu tiên xét cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất khi Nhà nước

thu hồi, đền bù giải tỏa để xây dựng cụm dân cư. Hiện nay, UBND huyện chưa có chủ trương giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất, đối với phần đất này. Như vậy, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất ngang 5m, dài 20m vào năm 2003 giữa ông M, bà S với bà H, ông D1 đã được Nhà nước thu hồi, hiện do UBND thị trấn quản lý. Như vậy, nhận thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông D1 với ông M và bà S đã vi phạm về hình thức lẫn nội dung nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu: Bà H đã được nghe Tòa án giải thích, hiểu và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không xem xét.

Về ý kiến bà H nếu ông M, bà S không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận năm 2003 thì phải bồi cho bà một chỗ ở khác có diện tích tương đương: Trước yêu cầu này của bà H, ông M và bà S không đồng ý và pháp luật không quy định nên ý kiến bà H là không có căn cứ chấp nhận.

Về ý kiến của ông M, bà S là đồng ý trả lại cho bà H số tiền đã nhận chuyển nhượng diện tích đất là 30.000.000 đồng. Đồng thời, đồng ý trả lãi theo mức lãi suất 1%/tháng tính từ ngày nhận tiền đến nay (ngày 13/02/2003) nên đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của ông M, bà S: Bà H không đồng ý và nhận thấy việc tự nguyện của bị đơn sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H nên đề nghị không chấp nhận.

Từ phân tích trên căn cứ Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 122, 123, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 106, 107 Luật đất đai 2003; các Điều 166, 167, 188 Luật đất đai 2013 đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại một phần thửa số 190, lô B, đường C nội dài, ngang 5m, dài 20m (100m²), tọa lạc tại ấp R, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An giữa bà Trần Thị H, ông Chu Văn D1 với ông Trần Bình M, bà Trần Thị S vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Đất tranh chấp tọa lạc tại thị trấn V, huyện V nên căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan vắng mặt nhưng đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về thời hiệu: Do không có đương sự nào yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện nên căn cứ quy định tại Điều 184, Điều 185 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu đối với vụ án này.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Các bên đương sự thống nhất nội dung: Vào ngày 13/2/2003, giữa vợ chồng bà Trần Thị H, ông Chu Văn D1 cùng vợ chồng ông Trần Bình M và bà Trần Thị S thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 190, lô B, đường C nối dài, ngang 5m, dài 20m (100 m^2) tọa lạc tại ấp R, thị trấn V với giá 37.000.000đ (ba mươi bảy triệu đồng). Theo đó, vợ chồng bà H đã trả cho vợ chồng ông M, bà S được tổng cộng là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) còn lại 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) hẹn khi làm thủ tục chuyển nhượng sẽ thanh toán đủ. Ngay sau khi nhận đất gia đình bà H đã tiến hành đổ đất tôn nền và cất nhà ở từ năm 2003 cho đến nay. Nhưng từ đó đến nay, vợ chồng ông M, bà S cứ hứa hẹn mà không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D1, bà H. Sự việc trên bà H đã gửi đơn đến UBND thị trấn V hòa giải nhiều lần vào các năm 2011, 2017, 2019. Lần cuối cùng ngày 04/8/2022 phía gia đình bà H có yêu cầu UBND thị trấn V giải quyết nhưng ông M, bà S không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà H cùng các đồng nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông Trần Bình M và bà Trần Thị S thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 190 lô B, đường C nối dài, ngang 5m, dài 20m diện tích 100 m^2 (đo đạc thực tế là diện tích đất $100,2\text{ m}^2$ thuộc thửa 1656, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An, hiện UBND thị trấn V đang quản lý). Các bên đã thống nhất các nội dung trên nên đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bà H có yêu cầu nếu không chuyển nhượng được diện tích đất này thì yêu cầu ông M, bà S đổi cho bà H diện tích đất khác tương ứng để gia đình bà H có chỗ ở.

Ông M và bà S cho rằng do diện tích đất vợ chồng ông M, bà S và vợ chồng bà H, ông D1 thỏa thuận chuyển nhượng đã bị Nhà nước thu hồi không còn nên vợ chồng ông M, bà S tự nguyện trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 30.000.000 đồng và đồng ý bồi thường thiệt hại với hình thức tính theo mức lãi suất 1%/tháng từ ngày nhận tiền đến nay (đồng ý tính từ ngày làm giấy biên nhận là ngày 13/02/2003). Ngoài ra, ông M, bà S còn đề nghị cơ quan có thẩm quyền tạo điều kiện cho bà H và các con bà được mua lại diện tích đất mà gia đình bà H đang ở vì hoàn cảnh gia đình bà H rất khó khăn không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bà Trần Thị H đã được Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng giải thích, đã hiểu và xác định không yêu cầu Tòa án Vĩnh Hưng giải quyết hậu quả của giao

dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu.

Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá đã được thực hiện trong quá trình giải quyết vụ án.

[4.2] Tại phiên tòa, bà H vẫn giữ quan điểm như đơn khởi kiện và phần trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, phía ông M và bà S vẫn giữ quan điểm đã trình bày tại biên bản ghi lời khai và biên bản hòa giải tại Tòa án.

[4.3] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2003 giữa ông Chu Văn D1 (người mua) với ông Trần Bình M (người bán) chỉ viết giấỵ tay là không phù hợp với quy định của pháp luật. Cụ thể việc thỏa thuận chuyển nhượng không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực nên đã vi phạm quy định về hình thức; Hơn nữa, diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đã bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, cụ thể căn cứ Công văn số 3727/UBND-TNMT ngày 06/9/2023, UBND huyện V thì: Thửa đất bà Trần Thị H tranh chấp với ông Trần Bình M và bà Trần Thị S có nguồn gốc thuộc một phần thửa số 190, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thị trấn V trước đây là của ông Trần Bình M và bà Trần Thị S và đã được cơ quan Nhà nước thu hồi. Diện tích đất bà H cùng gia đình đang sử dụng và có tranh chấp thuộc khu A (theo mảnh trích đo địa chính số 19-2023 ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V) có số thửa 1656, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thị trấn V là đất đã được thu hồi, đền bù, giải tỏa. Gia đình bà H không thuộc diện ưu tiên xét cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi, đền bù giải tỏa để xây dựng cụm dân cư. Hiện nay, UBND huyện chưa có chủ trương giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất, đối với phần đất này, do đó có căn cứ để xác định đối tượng chuyển nhượng không còn nên đã bị vô hiệu từ thời điểm xác lập. Bà H cùng các đồng nguyên đơn yêu cầu ông M và bà S thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích tại một phần thửa đất số 190 lô B, đường C nối dài, ngang 5m, dài 20m, diện tích 100 m² (đo đạc thực tế là diện tích đất 100,2 m² thuộc thửa 1656, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An, hiện UBND thị trấn V đang quản lý) là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.4] Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: 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. Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Trong giao dịch dân sự này hai bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự bị vô hiệu và diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng Nhà nước đã thu hồi và ông M, bà S đã nhận tiền bồi thường. Đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã không còn. Bà H và các con bà H đang cất nhà trên thửa đất 1656 hiện UBND thị trấn V đang quản lý và UBND thị trấn V cũng không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không xem xét. Bà H cùng các nguyên đơn do bà H đại diện không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không đồng ý nhận lại tiền do ông M và S trả và bồi thường thiệt hại là quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại

Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau này nếu có yêu cầu sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[4.5] Đối với ý kiến và yêu cầu của bà H về việc trong trường hợp không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thì yêu cầu ông M, bà S đòi cho bà H và các con bà diện tích đất khác tương ứng, thấy rằng: Ông M, bà S không đồng ý với yêu cầu này của bà H, trong thỏa thuận giữa các bên cũng không đề cập nội dung này và pháp luật cũng không có quy định nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[4.6] Đối với ý kiến của ông M, bà S đề nghị cơ quan có thẩm quyền tạo điều kiện cho bà H và các con bà được mua lại diện tích đất mà gia đình bà H đang ở vì hoàn cảnh gia đình bà H rất khó khăn, Tòa án cũng đã gửi văn hỏi UBND huyện và được phúc đáp tại Công văn số 3727/UBND-TNMT ngày 06/9/2023 có nội dung: Gia đình bà H không thuộc diện ưu tiên xét cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi, đền bù giải tỏa để xây dựng cụm dân cư. Hiện nay, UBND huyện chưa có chủ trương giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất, đối với phần đất này và yêu cầu này của ông M, bà S không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên không xem xét.

[4.7] Đối với việc ông Trần Bình M và bà Trần Thị S tự nguyện trả lại tiền đã nhận của ông D1 và bà H và tự nguyện bồi thường thiệt hại tính theo mức lãi suất 1%/tháng đối với số tiền đã nhận và tính từ ngày 13/02/2003 đến ngày xét xử. Nhận thấy, bản chất của việc tự nguyện này cũng là hình thức giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả khi giao dịch dân sự vô hiệu và để đảm bảo cho việc giải quyết hậu quả hợp đồng khi bà H có tranh chấp và không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, Hội đồng xét xử không ghi nhận sự tự nguyện trả lại tiền của ông M, bà S mà sẽ được xem xét giải quyết sau bằng vụ án khác, nếu có yêu cầu.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ:

Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 3.000.000 đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu do lỗi của hai phía nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Bà H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông M và bà S có nghĩa vụ trả lại cho bà H $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 1.500.000 đồng.

[6] Về án phí:

Bà Trần Thị H cùng các đồng nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 92, 147, 157, 165, 184, 227, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 122, 123, 129, 131, 357, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 1, 3, 28, 38 Luật đất đai năm 1993; các điều 105, 106, 135, 136 Luật đất đai năm 2003; các điều 166, 167, 170, 188, 202, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H cùng các đồng nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Trần Bình M và bà Trần Thị S.

1. Tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại “Biên nhận” ngày 13 tháng 02 năm 2003 đối với một phần thửa đất số 190, lô B, đường C nối dài, ngang 5m, dài 20m (100 m²) tọa lạc tại ấp R, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An (đo đạc thực tế là diện tích đất 100,2 m² thuộc thửa 1656, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An, hiện UBND thị trấn V đang quản lý, khu A theo mảnh trích đo địa chính số 19-2023 ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V) được xác lập giữa ông Chu Văn D1, bà Trần Thị H với ông Trần Bình M và bà Trần Thị S là vô hiệu.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Tổng chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng, do các bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí này.

Nguyên đơn bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) nên bà Trần Thị S và ông Trần Bình M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị H 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

3. 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Bà Trần Thị H cùng các đồng nguyên đơn: Chu Thị H1, Chu Thị H2, Chu Văn D, Chu Thị N, Chu Văn G, Chu Thị T, Chu Thị Anh T1, Chu Thị Phương T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà H cùng các đồng nguyên đơn đã

nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng theo biên lai số 0003787 ngày 25/10/2022 sang tiền án phí.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS/H Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Huỳnh Thị Yến Linh