TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN QUỲNH PHỤ** **TỈNH THÁI BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:**14**/2023/DS -ST
Ngày 15 - 8 - 2023
V/v Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỲNH PHỤ, TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Huy Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Trọng Thứ và ông Trần Quang Đương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hướng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2023/TLST-DS ngày 31 tháng 01 năm 2023 về *"Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2023/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số:15/2023/QĐST - DS ngày 28 tháng 7 năm 2023; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Ch - sinh năm 1958;

Địa chỉ: Thôn Q, xã I, huyện K, tỉnh Gia Lai.

Bị đơn: Ông Đào Văn T - sinh năm 1968;

Địa chỉ: Tổ 10A- Khu phố 1x, Phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Â, sinh năm 1958;

Địa chỉ: thôn B, xã Q, huyện Q, tỉnh Thái Bình.

2. Bà Phan Thị S, sinh năm 1969

Địa chỉ: Tổ 10A- Khu phố 1x, Phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người làm chứng:

Ông Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1962, trú tại thôn Ng, xã Q, huyện Q, tỉnh Thái Bình.

Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1963, trú tại thôn B, xã Q, huyện Q, tỉnh Thái Bình.

(Tại phiên tòa có mặt ông Ch, bà Â, bà S, ông Đ; ông T, bà S vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch trình bày:

Ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị Â là vợ chồng, đã đăng ký kết hôn năm 1980 tại Uỷ ban nhân dân xã Q, huyện Q. Trong thời kỳ hôn nhân ông Ch và bà Â có tài sản chung là thửa đất số 1464 diện tích 187 m^2, thửa số 1465, diện tích 328 m^2 (theo bản đồ 299), theo bản đồ VLAP nay là thửa số 388, tờ bản đồ số 38, diện tích 580m^2, trong đó đất ở nông thôn là 200m^2, đất trồng cây lâu năm là 380m^2. Địa chỉ thửa đất ở thôn B, xã Q, huyện Q, tỉnh Thái Bình, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên thửa đất có ngôi nhà cấp 4. Năm 1984, vì điều kiện kinh tế khó khăn, ông Ch đi làm kinh tế mới ở tỉnh Gia Lai còn bà Â và các con còn nhỏ ở nhà. Khoảng năm 1992, bà Â tự thỏa thuận bán thửa đất trên cho ông Đào Văn T với số tiền 2.000.000 đồng mà không thông báo, thỏa thuận gì với ông Ch, cả hai có viết "giấy biên nhận". Do đi làm ăn xa và không có thông tin cho nên ông Ch không biết. Ngày 26/10/2022, ông T lại cho bà Â chuộc lại nhà đất với số tiền 200.000.000 đồng, cả hai có viết "văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại đất thổ cư". Do thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm, ông Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Phụ tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện dưới hình thức "Giấy biên nhận" và "Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại đất thổ cư" ngày 26/10/2022 giữa bà Â và ông T vô hiệu. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

- *Đối với bị đơn ông Đào Văn T*: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt. Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Phụ đã tiến hành ủy thác cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tống đạt các văn bản của Tòa án, lấy lời khai của bị đơn. ông Đào Văn T biết việc ông Ch khởi kiện nhưng từ chối ký vào biên bản, từ chối cung cấp lời khai.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Â trình bày:* Bà nhất trí với lời trình bày của ông Ch đã nêu ở trên, sau khi bán vườn đất cho ông T, mẹ con bà về nhà mẹ đẻ bà ở xã A sinh sống. Nay bà cũng đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện dưới hình thức "Giấy biên nhận" và "Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại đất thổ cư" ngày 26/10/2022 giữa bà và ông T vô hiệu. Đối với số tiền 2.000.000 đồng bà đã nhận của ông T, bà không phải trả lại ông T, bà cũng không yêu cầu ông T phải trả lại bà số tiền 200.000.000 đồng. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

- *Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị S*: Ngày 27/10/2022, bà S có đơn đề nghị gửi Ủy ban nhân dân xã Q thể hiện việc bà không đồng ý ông T bán lại thửa đất cho bà Â với lý do ông T thần kinh không ổn định,

không tỉnh táo, minh mẫn tự ý bán đất không bàn bạc với bà, đề nghị Ủy ban nhân dân xã Q thông báo cho bà biết nếu ông Ch, bà Â lên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất, sau đó bà cũng không có ý kiến gì nữa. Quá trình giải quyết vụ án, bà S vắng mặt, Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Phụ đã tiến hành ủy thác cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tống đạt các văn bản của Tòa án, lấy lời khai của bà S nhưng bà S đều không ở nhà nên đều không lấy được lời khai của bà S.

- Người làm chứng ông Nguyễn Tiến Đ trình bày tại phiên tòa: Vào ngày 26/10/2022, ông chứng kiến việc bà Â chuộc lại thửa đất đã bán cho ông T với số tiền là 200.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền, ông T đã giao giấy biên nhận cho bà Â.

- Người làm chứng bà Nguyễn Thị S trình bày tại phiên tòa: Vào ngày 26/10/2022, bà chứng kiến việc bà Nguyễn Thị Â vợ ông Nguyễn Văn Ch tại thôn B, xã Q, huyện Q giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông Đào Văn T. Sau khi đếm tiền xong, ông T đã ký nhận vào tờ Giấy giao nhận tiền và đưa chìa khóa nhà cho bà Â. Theo bà được biết, trước đây bà Â đã chuyển nhượng thửa đất cho ông T. Sau khi mua đất của bà Â, ông T ở nhưng không đáng kể, sau đó vào miền Nam sinh sống, khi có việc thì về nhà người thân ở, không ở trên mảnh đất này. Đến ngày 26/10/2022, ông T và bà Â tự nguyện thỏa thuận về việc ông T cho bà Â chuộc lại thửa đất với số tiền 200.000.000 đồng.

Các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 16/5/2023, thể hiện: thửa số 388, tờ bản đồ số 38, diện tích 580,7m^2, trong đó đất ở nông thôn là 200m^2, đất trồng cây lâu năm là 380,7m^2. Địa chỉ tại thôn B, xã Q, huyện Q: trị giá 1.000.000 đồng/m2 đất ở. Đất trồng cây lâu năm: 45.000 đồng/m2. Trên thửa đất có 01 nhà cấp 4, lợp ngói, diện tích 20 m^2, trị giá 2.000.000 đồng.

Biên bản xác minh với ông Đào Văn Thuyết, sinh năm 1954, trú tại thôn B, xã Q, huyện Q, anh trai của ông Đào Văn T, ông Thuyết cung cấp: Vào khoảng năm 1992-1993, ông Đào Văn T có mua nhà cửa hoa màu của bà Nguyễn Thị Â với giá 2.000.000 đồng và có sinh sống tại thửa đất đó đến khoảng năm 1997 -1998 thì ông T và vợ là bà Phan Thị S, con cái vào miền Nam sinh sống cho đến nay. Năm 2022, ông T về quê chơi, ở nhà ông mấy tháng. Ông T đã cho bà Â chuộc lại thửa đất mà ông T đã mua với giá 200.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tay với nhau. Khi nghe tin ông T cho bà Â chuộc lại thửa đất thì bà S đi máy bay về nhà ông, đến Ủy ban nhân dân xã Q gửi đơn đề nghị vào ngày 27/10/2022. Sau đó bà S trở lại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, từ đó đến nay không về.

Biên bản xác minh với ông Phan Nguyên Nh, sinh năm 1948, địa chỉ thôn Ng, xã Q, huyện Q, ông Nh cung cấp: Vào năm 1992, ông được ông Đào Văn T mời ra làm chứng về việc mua đất cùng hoa màu, nhà cửa của bà Nguyễn Thị Â. Ông đã chứng kiến bên bán bà Nguyễn Thị Â, người làm chứng của bên bán là ông Nguyễn Công M. Bên mua là ông Đào Văn T và người làm chứng bên mua là ông. Tài sản mua bán là hoa màu, nhà cửa và đất ở tại thôn B, xã Q, huyện Q, với giá trị 2.000.000 đồng. Chữ viết trong văn bản là do bà Â viết tay. Sau khi ông T, bà S mua đất của bà Â thì

khoảng 1-2 tháng sau đến ở, đến khoảng năm 1998-1999 thì gia đình ông T, bà S vào miền Nam sinh sống.

Biên bản xác minh với bà Nguyễn Thị D, công chức địa chính xã Q, huyện Q, bà D cung cấp: Bà nhận công tác vào ngày 01/6/2018 đến nay. Kể từ khi nhận công tác, bà không biết gì về việc giao dịch đất giữa bà Nguyễn Thị Â và ông Đào Văn T. Ngày 27/10/2022, bà Phan Thị S, là vợ của ông T có làm đơn đề nghị gửi tới Uỷ ban nhân dân xã Q với nội dung ngày 26/10/2022 bà Â có làm hợp đồng với ông T về việc mua bán đất nhưng bà không đồng ý do ông T không tỉnh táo. Bà S đề nghị bằng lời nói nếu gia đình bà Â làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thông báo cho bà S được biết, sau đó bà S đi về. Kể từ đó đến nay, bà S không liên lạc, không có văn bản đề nghị gì khác với Uỷ ban nhân dân xã. Đối với sổ mục kê năm 1992, tại trang số 24, số thửa 1465 có viết Đào Văn T bằng mực xanh đè lên chữ viết màu đen, khi bà nhận bàn giao sổ thì đã có. Việc tự ý tẩy chữ và viết đè lên trong sổ mục kê mà không có dấu của Uỷ ban nhân dân xã đóng lên và cũng không ghi vào phần ghi chú là không đúng theo quy định của pháp luật. Theo Bản đồ VLAP, thửa đất số 388, diện tích hiện nay 580,7 m^2 có ghi tên Đào Văn T và Phan Thị S là thể hiện hiện trạng người sử dụng đất, không phải là căn cứ xác định chủ sử dụng đất.

Biên bản xác minh với ông Nguyễn Viết G, sinh năm 1956, trú tại thôn Ng, xã Q – Nguyên cán bộ địa chính xã Q, giai đoạn 1999 - 2016: trong thời gian công tác, ông không xác nhận và được đề nghị về việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Â và ông Đào Văn T. Được Tòa án mời đến làm việc ông mới biết việc giao dịch đất giữa bà Â và ông T bằng văn bản viết tay giữa bà Â, ông T. Ông cũng được biết ngày 26/10/2022, ông T đã cho bà Â chuộc lại thửa đất với số tiền 200.000.000 đồng. Đối với sổ mục kê năm 1992, tại trang số 24, số thửa 1465 có viết Đào Văn T bằng mực xanh đè lên chữ viết màu đen, không phải do ông viết, khi nhận bàn giao sổ thì đã có. Ông khẳng định nếu sửa họ tên trong sổ mục kê phải có đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã và phải ghi rõ nội dung ghi chú, sửa đổi.

Biên bản xác minh với ông Đào Công M, Trưởng thôn B, xã Q, huyện Q: Ông mới đảm nhận chức vụ trưởng thôn B khóa 2020 đến 2025. Việc mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị Â và ông Đào Văn T ông không được biết cũng như không được chứng kiến. Văn bản thỏa thuận của ông T và bà Â ngày 26/10/2022 ông cũng không biết, khi được Tòa án mời lên làm việc ông mới biết.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự gồm: ông Ch, bà Â chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T, bà S không chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. *Về nội dung:* Căn cứ vào Điều 26, 35, 147 Bộ Luật Tố tụng Dân sự; Điều 137, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 693, 695 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết 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 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, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng: không đặt ra giải quyết. *Về án phí:* Do yêu cầu của ông Ch được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. *Về chi phí định giá và thẩm định:* Ông Ch nhận nộp chi phí thẩm định và định giá tài sản nên không đặt ra giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- *Về thẩm quyền:* Ông Nguyễn Văn Ch khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản giữa bà Nguyễn Thị Â và ông Đào Văn T vô hiệu. Đây là quan hệ pháp luật "*Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản*". Bị đơn ông Đào Văn T đang cư trú tại phường L, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và tài sản đang tranh chấp tại thôn B, xã Q, huyện Q, tỉnh Thái Bình. Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình. Tòa án đã tiến hành xét xử vào ngày 28 tháng 7 năm 2023 nhưng hoãn phiên tòa do vắng mặt ông T, bà S. Tại phiên tòa ngày 15 tháng 8 năm 2023 có mặt ông Ch, bà S; ông T, bà S vắng mặt lần thứ hai không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- *Về thời hiệu khởi kiện:* Khi bán đất thể hiện bằng "Giấy biên nhận" năm 1992 và văn bản chuộc lại đất vào ngày 26/10/2022 từ ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị Â không thông báo gì cho chồng là ông Nguyễn Văn Ch biết. Đến ngày 26/10/2022 ông Ch biết được quyền lợi của mình bị xâm phạm, ngày 26/01/2023 ông đã làm đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Â và ông T vô hiệu. Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự, thời hiệu khởi kiện của ông Ch vẫn còn.

[2] Về nội dung vụ án:

Các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị Â là vợ chồng, có tài sản chung là thửa đất số 1464 số thửa 1464, diện tích 187 m^2, thửa số 1465, diện tích 328 m^2 (theo bản đồ 299); theo bản đồ VLAP là thửa số 388, tờ bản đồ số 38, diện tích 580,7m^2, trong đó đất ở nông thôn là 200m^2, đất trồng cây lâu năm là 380,7m^2, địa chỉ thửa đất ở thôn B, xã Q, huyện Q, tỉnh Thái Bình, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1984, vì điều kiện kinh tế khó khăn, ông Ch đi làm kinh tế mới ở tỉnh Gia Lai, bà Â và các con ở nhà. Khoảng năm 1992, bà Â tự thỏa thuận bán thửa đất trên cho ông Đào Văn T với số tiền 2.000.000 đồng mà không thống nhất, thỏa thuận với ông Ch nên ông Ch không biết. Khi mua bán, bà Â viết giấy biên nhận cho ông T với nội dung: *"Giấy biên nhận. Tôi là Nguyễn Thị Â nhượng đất*

bán vườn hoa màu nhà cho anh Đào Văn T, đã nhận đủ số tiền là 2.000.000 đồng. Lúc dao tiền bên mua có anh Phan Văn Nh làm chứng, ở xã Q. Bên bán có chú Nguyễn Công M đứng ra làm chứng, ở xã A". Chỉ có bà Â, ông M ký tên còn ông Nh, ông T không ký tên và ông T giữ giấy biên nhận. Sau đó bà Â, ông T không làm thủ tục chuyển nhượng, công chứng, sang tên tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi mua tài sản là nhà đất của bà Â, ông T sinh sống đến năm 1998, vợ chồng ông T, bà S cùng gia đình chuyển vào tỉnh Đồng Nai sinh sống cho đến nay, nhà đất không ai ở. Gia đình ông T không tạo lập được tài sản trên đất kể từ khi mua của bà Â. Năm 2022, ông T về quê ở xã Q chơi, bà Â và ông T tự thỏa thuận với nhau không thông báo, bàn bạc gì với ông Ch, bà S. Ông T cho bà Â chuộc lại thửa đất nêu trên với số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 26/10/2022, tại gian nhà ông T mua của bà Â vào năm 1992 ở thôn B, xã Q, với sự làm chứng của ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị S, bà Â đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông T, ông T đã trả giấy biên nhận cho bà Â, cả hai viết "văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại đất thổ cư" nhưng sau đó không làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại Cơ quan có thẩm quyền.

Tại sổ mục kê năm 1992, tại trang số 24, số thửa 1465 có viết "Đào Văn T" bằng mực xanh đè lên chữ viết màu đen. Theo bản đồ VLAP thửa số 388, tờ bản đồ số 38 có ghi tên ông Đào Văn T và bà Phan Thị S, kết quả xác minh với công chức địa chính xã Q không xác định được ai là người viết đè lên và việc làm này không đúng quy định. Đối với việc thửa số 388 ghi tên ông T và bà S vì thời điểm đó đo đạc hiện trạng sử dụng đất, không phải là căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất trên đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã Quỳnh Hoa chưa tiếp nhận thủ tục nào liên quan đến việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên.

Căn cứ vào các tình tiết, chứng cứ nêu trên trên Hội đồng xét xử xác định: Khi bán tài sản là nhà đất cho ông T, bà Â viết "Giấy biên nhận" không đề ngày tháng năm, nhưng qua lời khai của bà Â, những người làm chứng ông Th, ông Nh đều khai thời điểm bà Â bán nhà đất cho ông T vào khoảng năm 1992 nên có căn cứ xác định thời điểm bà Â viết giấy biên nhận bán nhà đất cho ông T vào năm 1992. Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; bà Â đã viết giấy biên nhận bán nhà đất cho ông T, đến nay, ông T chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua nhà đất của bà Â, ông T không xây mới nhà cửa, không đầu tư sản xuất kinh doanh, không trồng thêm cây lâu năm mà chỉ ở một thời gian đến năm 1998 chuyển đến phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai sinh sống cho đến nay, nhà đất không ai quản lý và sử dụng. Ngày 26/10/2022, ông T cho bà Â chuộc lại thửa đất trên bằng "Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại đất thổ cư" nhưng cả hai chưa làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, theo hướng dẫn tại Mục 2.2 Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì có căn cứ tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng "Giấy biên nhận" và "Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại đất thổ cư" ngày 26/10/2022 giữa bà Â và ông T vô hiệu.

Mục 2.2 Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

"....2.2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực)

Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Toà án giải quyết như sau:

a) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Toà án huỷ hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Toà án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b.2. Trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Uỷ ban nhân dân có thẩm quyền, Uỷ ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng;

b.3. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm qui định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó"

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng: Năm 1992, bà Â bán nhà đất cho ông T với giá 2.000.000 đồng, ngày 26/10/2022, bà Â mua lại nhà đất của ông T với giá 200.000.000 đồng. Ông Ch, bà Â đề nghị không giải quyết về hậu quả của hợp đồng, ông T, bà S đã biết về việc ông Ch khởi kiện nhưng không có ý kiến trình bày, do đó về hậu quả hợp đồng Tòa án không xét.

[3] Về án phí, chi phí khác: Do yêu cầu của ông Ch được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí định giá và thẩm định: Ông Ch tự nguyện nộp chi phí thẩm định và định giá tài sản, ông không đề nghị gì khác nên không đặt ra giải quyết.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158; khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 137, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 693, 695 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Căn cứ Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12, Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện bằng "Giấy biên nhận" giữa bà Nguyễn Thị Â với ông Đào Văn T vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện bằng *"Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại đất thổ cư"* ngày 26/10/2022 giữa ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị Â vô hiệu.

- Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng: Không đặt ra giải quyết.

2. Về án phí: Ông Đào Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Chi phí thẩm định và định giá tài sản: không đặt ra giải quyết.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Ch và bà Nguyễn Thị Â có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 15 tháng 8 năm 2023). Ông Đào Văn T, bà Phan Thị S có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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
- Đương sự;
- TAND tỉnh Thái Bình;
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- VKSND huyện Quỳnh Phụ;
- Chi cục THADS huyện Quỳnh Phụ;
- Lưu hồ sơ./.

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

Trần Huy Hoàng