

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐỨC PHỔ
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 34/2023/DS-ST

Ngày: 21-8-2023

*V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất và 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 THỊ XÃ ĐỨC PHỔ, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Kha

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Cẩm

2. Bà Lê Thị Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thịnh - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16, 21 tháng 8 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 124/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 712/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 758/2023/QĐST-DS ngày 25/7/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M- sinh năm 1970 và ông Trần Ngọc H- sinh năm 1967

Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi. (Có mặt)

Bị đơn: Ông Trần Văn M1 –sinh năm 1985 và bà Võ Thị B –sinh năm 1984

Địa chỉ: Tổ dân phố K, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Trần Văn M1 ủy quyền cho bà Võ Thị B theo văn bản ủy quyền ngày 06/4/2023 (Bà B có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

- Ông Đặng Thiên N –sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị T –sinh năm 1966

(Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Ủy ban nhân dân phường P.

Người đại diện theo pháp luật ông: Ông Nguyễn Văn H1 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Trước đây vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Nguyễn Thị M có vay vốn của Ngân hàng N2 chi nhánh Đ nhưng do làm ăn thua lỗ nên Ngân hàng phát mãi tài sản của vợ chồng ông bà tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8, diện tích 608,1m² tại phường P.

Khi bán đấu giá, anh Nguyễn Văn T1 mua trúng đấu giá và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018. Sau đó vợ chồng ông, bà đến nhà anh T1 để chuộc lại và anh T1 ra giá 230.000.000 đồng. Do không có tiền nên vợ chồng ông, bà đứng ra bảo lãnh để những người gồm: Anh Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D, bà Huỳnh Thị H2, bà Võ Thị B1, bà Võ Thị R cho vợ chồng ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B vay tiền để mua lại nhà và đất của anh T1. Cụ thể ông Trần Văn P (con trai ruột của ông H bà M) cho vay số tiền 130.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị D cho vay số tiền 50.000.000 đồng; bà Võ Thị R cho vay số tiền 5.000.000 đồng; bà Huỳnh Thị H2 cho vay số tiền 5.000.000 đồng và 02 chỉ vàng; bà Võ Thị B1 cho vay số tiền 20.000.000 đồng. Tổng cộng được là 230.000.000 đồng, nhưng vợ chồng ông, bà không thể đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông, bà để cho vợ chồng con trai là ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B1 đứng ra giao dịch mua bán với anh Nguyễn Văn T1.

Sau khi vợ chồng Trần Văn M1 mua xong nhà, đất của anh Nguyễn Văn T1. Vợ chồng ông M1, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đặng Thiên N, bà Nguyễn Thị T2 (ở P, Kiên Giang). Sau khi biết việc mua bán này thì vợ chồng ông, bà đã làm đơn gửi Văn phòng đăng ký đất đai để dừng việc mua bán giữa vợ chồng Trần Văn M1 với vợ chồng Đặng Thiên N.

Nhà và đất này mặc dù vợ chồng Trần Văn M1 được Nhà nước công nhận nhưng số tiền mua nhà, đất là của vợ chồng ông bà đứng ra bảo lãnh. Vì vậy bà Nguyễn Thị M, ông Trần Ngọc H yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B với vợ chồng ông Đặng Thiên N, bà Nguyễn Thị T2 là vô hiệu. Yêu cầu vợ chồng Trần Văn M1, Võ Thị B trả lại thửa đất tại thửa đất số 53 tờ bản đồ số 8 tại phường P cho vợ chồng ông, bà.

2/Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B trình bày: Ông Trần Văn M1 là con ruột của bà Nguyễn Thị M

và ông **Trần Ngọc H.** Trước đây cha mẹ ông có vay của Ngân hàng một số tiền. Do không có tiền để trả nên Ngân hàng đã phát mãi tài sản nhà và đất bán đấu giá. Ông **Nguyễn Văn T1** là người mua và được **Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Q** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/05/2018 tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8 tại **xã P (Nay là phường P).**

Khoảng tháng 6/ 2018, vợ chồng ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** mua lại của anh **Nguyễn Văn T1** và đã được chuyển sang trang 4 cho vợ chồng ông vào ngày 18 tháng 7 năm 2018. Vì vậy vợ chồng ông là chủ sở hữu của thửa đất số 53 tờ bản đồ số 8 **xã P (nay là phường P).** Khi vợ chồng ông mua của anh **T1** là mua đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8 tại **xã P (nay là phường P)** với giá 230.000.000 đồng. Số tiền ông **M1**, bà **B** mua nhà, đất của anh **T1** là do vợ chồng ông, bà mượn của ông **Trần Văn P** –sinh năm 1987 đang cư trú **phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** số tiền 30.000.000 đồng; mượn của ông **Đặng Thiên N, Nguyễn Thị T** ở **tổ G, khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** số tiền 100.000.000 đồng; mượn của bà **Lê Thị H3 (Dì ruột của bà Võ Thị B)** ở **thôn Q, xã P** số tiền là 100.000.000 đồng.

Sau khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Văn T1** thì cho cha mẹ (bà **Nguyễn Thị M**, ông **Trần Ngọc H**) ở nhờ.

Đến năm 2021 do cần tiền để làm ăn nên có nói việc bán nhà và đất tại thửa đất số 53 tờ bản đồ số 8 **phường P** và cha mẹ ông cũng đồng ý để mua lại. Nhưng sau đó thì cha mẹ ông không đồng ý.

Để cần tiền làm ăn nên ngày 15/02/2022 thì vợ chồng ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 53 tờ bản đồ số 8 **phường P** cho vợ chồng ông **Đặng Thiên N**, bà **Nguyễn Thị T** ở **tổ G, khu phố D, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** với số tiền 600.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Ủy ban nhân dân phường P** chứng thực.

Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông **Trần Văn M1** và vợ chồng ông **Đặng Thiên N** là đúng quy định của pháp luật nên vợ chồng ông **Trần Văn M1** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3/Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thiên N và bà Nguyễn Thị T trình bày: Ông **Đặng Thiên N** và bà **Nguyễn Thị T** có nhận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8 tại **phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi** của vợ chồng ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** đã được **Ủy ban nhân dân phường P** chứng thực ngày 15/02/2022. Khi chuyển nhượng là chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 08 với số tiền là 600.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng thì đã nộp hồ sơ lên Văn phòng đăng ký đất đai nhưng do bà **M** có tranh chấp nên vợ chồng ông bà chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông **Đặng Thiên N** và bà **Nguyễn Thị T** cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** là đúng pháp luật nên đề nghị

Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** vô hiệu thì đề nghị vợ chồng ông **M1**, bà **B** hoàn trả tiền lại cho vợ chồng ông bà và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

4/Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường P trình bày: Ngày 15/02/2022 Ủy ban nhân dân phường P có tiếp nhận yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8 tại phường P, giữa bên chuyển nhượng ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** (cùng trú tại phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi) và bên nhận chuyển nhượng ông **Đặng Thiên N**, bà **Nguyễn Thị T** (cùng trú tại phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông **Trần Văn M1** và bà **Võ Thị B**. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực thì ông **M1**, bà **B**, ông **N1**, bà **T** minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Các bên tham gia giao kết hợp đồng đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định về chứng thực hợp đồng tại Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2022 của Chính phủ về cấp bản sao từ bản gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Do đó Ủy ban nhân dân phường P đã thực hiện chứng thực hợp đồng chuyển nhượng số 34 ngày 15/02/2022 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên theo quy định tại Điều 262 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân thủ theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa cho rằng:

- Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giữa ông **Nguyễn Văn T1** với ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** là hợp pháp và được đăng ký biến động tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tài sản là thửa đất 53, tờ bản đồ số 8 tại phường P thuộc quyền sở hữu của ông **M1**, bà **B**.

- Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giữa ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** với ông **Đặng Thiên N** và bà **Nguyễn Thị T** là hợp pháp đúng quy định của pháp luật.

- Việc ông **Trần Ngọc H**, bà **Nguyễn Thị M** khai nhận có đứng ra bảo lãnh để ông **M1**, bà **B** được mọi người thân quen, họ hàng cho vợ chồng ông **M1**, bà **B** mượn số tiền 230.000.000 đồng để mua thửa đất của ông **Nguyễn Văn T1**. Đây là quan hệ vay mượn giữa ông vợ chồng **M1**, bà **B** với những người cho vay.

Vì vậy các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Nguyễn Thị M khai nhận có trả lãi đối với số tiền 50.000.000 đồng mà vợ chồng bà mượn của bà Nguyễn Thị D (em gái của bà M) và trả 20.000.000 đồng cho bà Võ Thị Bích. Nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để làm rõ nội dung liên quan đến lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, ông Trần Ngọc H có đơn khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị B, ông Trần Văn M1 ở tổ dân phố K, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi trả lại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8 tại phường P và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền dụng đất giữa ông Đặng Thiên N, bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B là vô hiệu. Nên căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ.

[1.2] Đối với đề nghị tạm ngừng phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đức Phổ: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đều thừa nhận đứng ra bảo lãnh để ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị D, bà Huỳnh Thị H2, bà Võ Thị R, bà Võ Thị B1 cho vợ chồng ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B mượn tiền và những người cho mượn tiền đều xác nhận là cho vợ chồng ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B mượn tiền để mua lại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8 của ông Nguyễn Văn T1. Việc ông Trần Ngọc H, bà Nguyễn Thị M khai nhận có đứng ra bảo lãnh để những người nêu trên cho vợ chồng ông M1, bà B mượn số tiền 230.000.000 đồng để mua thửa đất của ông Nguyễn Văn T1. Mặt khác, vợ chồng ông Trần Văn M1 khai nhận nợ tiền của anh P 30.000.000 đồng, mượn của vợ chồng bà Nguyễn Thị T 100.000.000 đồng, mượn của bà Lê Thị H3 100.000.000 đồng để mua đất của ông Nguyễn Văn T1. Đây là quan hệ tranh chấp vay tài sản nên các bên có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Ngoài ra tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng “Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B là hợp pháp và được đăng ký biến động tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tài sản là thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8, phường P thuộc quyền sở hữu của ông M1, bà B và việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giữa ông bà Trần Văn M1, Võ Thị B với ông Đặng Thiên N, bà Nguyễn Thị T là hợp pháp đúng quy định của pháp luật”

Vì vậy Hội đồng xét thấy không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** trả lại thửa đất số 53 tờ bản đồ số 8 **phường P**. Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8, diện tích 608,1 m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 và công trình phụ do vợ chồng bà **Nguyễn Thị M**, ông **Trần Ngọc H** tạo lập.

Năm 2010 vợ chồng bà **Nguyễn Thị M**, ông **Trần Ngọc H** thế chấp đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 53 cho **Ngân hàng A – Chi nhánh huyện Đ** (nay là **thị xã Đ**) để vay tiền. Do không có tiền trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu xử lý tài sản. Ông **Nguyễn Văn T1** là người mua trúng tài sản bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8. Ông **Nguyễn Văn T1** được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018, số CN 944276 theo đúng quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8 và tài sản gắn liền với đất là của ông **Nguyễn Văn T1**.

Sau khi ông **Nguyễn Văn T1** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Nên ông **Nguyễn Văn T1** có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Ngày 06/7/2018, ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Nguyễn Thị Kim S** lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 08, diện tích 608,1m² cho ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B**. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P (nay là **phường P**). Ngày 10/7/2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q chi nhánh Đ đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung “Chuyển nhượng cho ông **Trần Văn M1** CMND số 212246137 và bà **Võ Thị B** CMND số 212246243, địa chỉ xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi”.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Nguyễn Thị Kim S** và ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** được lập thành văn bản, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P (nay là **phường P**) và đã được đăng ký vào sổ địa chính, sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Văn T1**, bà **Nguyễn Thị Kim S** và ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy không thể hiện nội dung việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ngôi nhà và tài sản gắn liền với đất nhưng ngôi nhà này là tài sản gắn liền với đất, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tài sản gắn liền với đất ông **Nguyễn Văn T1** không đăng ký quyền sở hữu nhà nên có căn cứ xác định thực tế giữa vợ chồng ông **Nguyễn Văn T1** có thỏa thuận chuyển nhượng toàn đất và tài sản trên đất cho vợ chồng cho ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B**.

Quá trình giải quyết vụ án mặc dù vợ chồng ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** và vợ chồng ông **Trần Ngọc H**, bà **Nguyễn Thị M** khai khác nhau về số tiền những người cho mượn tiền để vợ chồng ông **M1**, bà **B** mua đất. Nhưng bà

Nguyễn Thị M, ông Trần Ngọc H và những người cho mượn tiền gồm ông Trần Văn P, bà Võ Thị B1, bà Huỳnh Thị H2, bà Nguyễn Thị D, bà Võ Thị R1 đều thừa nhận là cho ông Trần Văn M1 mượn để mua lại nhà và đất tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8 tại phường P của ông Nguyễn Văn T1.

Vì vậy, đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 53 tờ bản đồ số 8 phường P là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Văn M1 và bà Võ Thị B.

Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B trả lại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8 diện tích 608,1m² là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 34, quyền số 01/2022-SCT/HĐ,GD do Ủy ban nhân dân phường P chứng thực ngày 16/02/2022 giữa vợ chồng ông Trần Văn M1 và vợ chồng ông Đặng Thiên N là vô hiệu: Hội đồng xét xử thấy rằng tại phần [2.1] đã xác định thửa đất số 53, tờ bản đồ số 8 phường P và tài sản gắn liền với đất là tài sản của ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B. Nên vợ chồng ông Trần Văn M1 có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giữa ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B và ông Đặng Thiên N, bà Nguyễn Thị T được lập thành văn bản, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường P và đã được đăng ký vào sổ địa chính, sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B và ông Đặng Thiên N, bà Nguyễn Thị T có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì vậy việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 34, quyền số 01/2022-SCT/HĐ,GD do Ủy ban nhân dân phường P chứng thực ngày 16/02/2022 giữa vợ chồng ông Trần Văn M1 và vợ chồng ông Đặng Thiên N là vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với việc ông Trần Ngọc H, bà Nguyễn Thị M khai nhận có đứng ra bảo lãnh để các ông bà Trần Văn P, Võ Thị B1, Nguyễn Thị D, Võ Thị R1, Huỳnh Thị H2 cho vợ chồng ông M1, bà B mượn số tiền 230.000.000 đồng để mua thửa đất của ông Nguyễn Văn T1 và tại phiên tòa khai cho trả lãi cho số tiền mượn bà Nguyễn Thị D và trả gốc 20.000.000 đồng cho bà Võ Thị R1 (không có chứng cứ chứng minh). Mặc khác vợ chồng ông Trần Văn M1 khai nhận nợ tiền của anh P 30.000.000 đồng, mượn của vợ chồng bà Nguyễn Thị T 100.000.000 đồng, mượn của bà Lê Thị H3 100.000.000 đồng để mua đất của ông Nguyễn Văn T1. Đây là quan hệ tranh chấp vay tài sản nên các bên có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc; định giá tài sản 9.000.000 đồng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

[5] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Buộc ông **Trần Ngọc H**, bà **Nguyễn Thị M** phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào 6.050.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà **Nguyễn Thị M**, ông **Trần Ngọc H** đã nộp tại biên lai số 0002746 ngày 06/10/2022 của **Chi Cục Thi hành dân sự thị xã Đ** (nay là **thị xã Đ**). Hoàn trả lại cho vợ chồng ông **Trần Ngọc H**, bà **Nguyễn Thị M** số tiền 5.750.000 đồng.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đức Phổ cho rằng: Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giữa ông **Nguyễn Văn T1** với ông bà **Trần Văn M1**, **Võ Thị B** là hợp pháp và được đăng ký biến động tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tài sản là thửa đất số 53 tờ bản đồ số 8 tại **phường P** thuộc quyền sở hữu của ông **M1**, bà **B** và việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của giữa ông bà **Trần Văn M1**, **Võ Thị B** với ông **Đặng Thiên N**, bà **Nguyễn Thị T** là hợp pháp đúng quy định của pháp luật phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu tạm ngừng phiên tòa Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ các Điều 105, 106, 117, 119, 158, 160, 221, 235, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu ông **Trần Văn M1**, bà **Võ Thị B** trả lại thửa đất số 53 tờ bản đồ số 8 **phường P**, **thị xã Đ**, **tỉnh Quảng Ngãi** và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 34, quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD do **Ủy ban nhân dân phường P** chứng thực ngày 16/02/2022 giữa vợ chồng ông **Trần Văn M1** và vợ chồng ông **Đặng Thiên N** là vô hiệu.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, đo đạc 5.000.000 đồng và chi phí định giá 2.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải các chi phí này.

Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Buộc ông **Trần Ngọc H**, bà **Nguyễn Thị M** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào 6.050.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà **Nguyễn Thị M**, ông

Trần Ngọc H đã nộp tại biên lai số 0002746 ngày 06/10/2022 của Chi Cục thi hành dân sự thị xã Đ. Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Nguyễn Thị M số tiền 5.750.000 đồng.

Về quyền kháng cáo: Ông Trần Ngọc H, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Văn M1, bà Võ Thị B, ông Đặng Thiên N, bà Nguyễn Thị T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ủy ban nhân dân phường P, thị xã Đ có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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, 7a 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 tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND thị xã Đức Phổ;
- Chi cục THADS thị xã Đức Phổ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Minh Kha