

Bản án số: 20/2025/DS-ST

Ngày: 04-7-2025

*V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất".*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thế Tương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Võ Luyện và ông Bùi Đức Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Ngoan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2025/TLST - DS ngày 25 tháng 03 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 59/2025/TB-TA ngày 06 tháng 6 năm 2025 giữa:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1980. Trú tại: Thôn K, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (nay là thôn K, xã B, tỉnh Hưng Yên). Hiện đang lao động tại Đài Loan. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình. (nay là Thôn T, phường T, tỉnh Hưng Yên) (Có mặt)

2. Bị đơn: Anh Bùi Công T1 - sinh năm 1986. Địa chỉ: Thôn K, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (nay là Thôn K, xã B, tỉnh Hưng Yên) (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị: Đào Thị L (vợ anh T1), sinh năm 1987. (Có mặt)
- Anh: Bùi Công D (chồng chị T), sinh năm 1980.

Người đại diện theo pháp luật của anh D: Ông Bùi Công D1, sinh năm 1953 (bố anh D) (Vắng mặt)

- Ông Phạm Hữu T2, sinh năm 1969 (Có mặt)
- Bà Bùi Thị N, sinh năm 1974. (Vắng mặt)

Đều có địa chỉ: Thôn K, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình. (nay là thôn K, xã B, tỉnh Hưng Yên)

- Bà Phạm Thị N1 - sinh năm 1952. Địa chỉ: Khu H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (nay là Khu H, phường T, tỉnh Đồng Nai).

(Có đơn xin xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị T trình bày:

Chị và anh Bùi Công D là vợ chồng, ngày 29/12/2010 vợ chồng chị có mua của ông Phạm Hữu T2 và bà Bùi Thị N một thửa ruộng giáp đường bê tông số thửa 206 có diện tích khoảng 373m² với giá 29.000.000 đồng, việc mua bán có lập biên bản mua bán, có chữ ký của anh D (ký đại diện hai vợ chồng) là bên mua và chữ ký của bên bán là ông T2 và bà N, và có chữ ký của người làm chứng là ông Bùi Công D1 (bố đẻ anh D) nhưng không có có chứng thực của ủy ban nhân dân xã. Hai bên đã giao nhận đầy đủ số tiền và bàn giao đất. Năm 2017 vợ chồng chị có mua của bà Phạm Thị N1 thửa đất ruộng số thửa 205 khoảng 282 m² giáp với thửa ruộng của ông T2 và giáp bờ ao nhà ông C với giá 20.000.0000 đồng. Thời điểm mua đất của bà N1 chị đang lao động nước ngoài, vợ chồng chị có thống nhất việc mua bán đất, nguồn tiền mua thửa đất trên là do chị T đi lao động nước ngoài làm ăn gửi về để anh D thanh toán cho bà N1, bà N1 đã viết giấy chuyển nhượng đất ruộng trên cho anh D, đã nhận đủ số tiền. Hai thửa ruộng số 205 và 206 sát nhau, phía Nam giáp ao nhà ông C, phía Đông giáp nhà bà M, phía Tây quay ra đường bê tông, phía Bắc đằng sau giáp vườn nhà ông T3 được vợ chồng chị canh tác sử dụng ổn định.

Thời điểm năm 2019 khi chị T đang lao động ở Đài Loan, anh T1 đặt vấn đề với chồng chị mua 02 thửa ruộng, số thửa 205 và 206, tổng diện tích hơn

650m² với tổng số tiền 195.000.000 đồng nhưng chị không đồng ý. Lợi dụng lúc ông D1 là bố chồng chị đi viện, anh D ở nhà cạy tủ lấy giấy tờ mua bán đất vì giấy tờ mua bán đất do ông D1 quản lý. Sau đó ông D1 biết sự việc và gọi điện báo cho chị biết, khi chị về nghỉ phép anh T1 xây nhà trên đất ruộng, chị đã thông báo với chính quyền xã tuy nhiên anh T1 vẫn cố tình xây nhà. Anh D2 thừa nhận có nhận số tiền 195.000.000 đồng với anh T1, tuy nhiên anh D2 bị tâm thần, có sở điều trị ngoại trú và tinh thần nhiều khi không tỉnh táo. Hai thửa đất là của cả hai vợ chồng, anh D2 tự ý bán đất đi mà không có sự đồng ý của chị là không đúng, anh T1 biết việc anh D2 có sở tâm thần tuy nhiên vẫn lợi dụng khi chị không có nhà để thực hiện giao dịch mua bán với anh D2. Vì vậy chị khởi kiện đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất giữa anh T1 và anh D2 vô hiệu, chị sẽ có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng anh T1 số tiền mua đất là 195.000.000đ và hỗ trợ vợ chồng anh T1 số tiền là 100.000.000 đồng, tổng số tiền là 295.000.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn B trình bày: Chị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và sẽ tự nguyện hỗ trợ cho anh T1 số tiền 300.000.000 đồng ngoài số tiền 195.000.000 đồng chị sẽ trả cho anh Thường K mua 02 thửa đất từ anh Bùi Công D, buộc vợ chồng anh T4 phải tháo dỡ các công trình để trả lại đất ruộng cho chị T.

Bị đơn anh Bùi Công T1 trình bày: Anh mua 02 thửa ruộng, số thửa 205 và 206 với tổng diện tích hơn 650m² của ông Bùi Công D từ ngày 07/3/2019 với tổng số tiền 195.000.000 đồng. Hai thửa ruộng anh T1 mua ở sát nhau, phía Nam giáp ao nhà ông C, phía Đông giáp nhà bà M, phía Tây quay ra đường bê tông, phía Bắc đằng sau giáp vườn nhà ông T3. Lần thứ nhất vào 07/3/2019 anh giao cho ông D 45.000.000 đồng, đến ngày 09/3/2019 anh giao cho anh D 150.000.00 đồng và có làm giấy tờ biên nhận tiền và giấy chuyển nhượng. Việc giao nhận tiền và chuyển nhượng thửa đất có những người chứng kiến là vợ anh T1 là chị Đào Thị L và một số người khác đều trú tại thôn K, xã Đ. Về nguồn gốc hai thửa ruộng anh T1 khai một thửa ruộng giáp đường bê tông số thửa 206, diện tích khoảng 373m² là do anh D mua của ông Phạm Hữu T2, bà Bùi Thị N, đều trú tại thôn K, xã Đ từ năm 2010. Thửa ruộng số thửa 205 khoảng 282m² giáp với thửa ruộng của ông T2 và giáp bờ ao nhà ông C là do anh D mua của bà Phạm Thị N1 từ năm 2017, hiện vợ chồng bà N1 đã chuyển vào Đồng Nai sinh sống. Thời điểm mua bán hai thửa đất trên anh T1 chỉ làm việc với anh D, chị T là vợ anh D đang lao động tại Đài Loan không biết về việc chuyển nhượng trên, việc mua bán chị

được lập biên bản viết tay không thông qua chính quyền xã. Hiện nay vợ chồng anh đã xây nhà cấp 4 lợp mái tôn trên diện tích khoảng 100m², sân đổ bê tông và hàng rào xung quang. Khi xây nhà anh có báo với chính quyền địa phương về việc xây nhà trên đất trồng lúa và đã bị chính quyền xã xử phạt 5.000.000 đồng về việc xây dựng trái phép. Anh T1 có biết việc anh D bị bệnh động kinh còn không biết việc anh D có sổ điều trị tâm thần, thời điểm mua bán đất với anh, anh D minh mẫn, tỉnh táo. Anh không đồng ý việc chị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất giữa anh và anh D vì hiện vợ chồng anh đã xây nhà và sinh sống trên thửa đất trên.

Tại Biên bản ghi lời khai của Đào Thị L cũng như tại phiên tòa, chị L nhất trí với lời trình bày của anh T1.

Biên bản ghi lời khai của ông Phạm Hữu T2 và tại phiên tòa, ông T2 trình bày: Năm 2010 vợ chồng ông có bán cho vợ chồng anh D chị T một thửa ruộng giáp đường bê tông số thửa 206 diện tích khoảng 373 m² tại thôn K, xã Đ, với giá 29.000.000 đồng, hai bên có lập biên bản giao tiền giao đất đầy đủ, không thông qua chính quyền xã. Vợ chồng ông đã bán đất ruộng cho vợ chồng chị T, vợ chồng chị T đã canh tác sử dụng thửa đất trên nên vợ chồng ông không có ý kiến, không tranh chấp gì với vợ chồng anh D chị T

Biên bản trình bày ý kiến của bà Nguyễn Thị N2 thể hiện: Ngày 18/12/2017 bà có chuyển nhượng cho anh D một thửa đất ruộng khu Đông Làng thuộc vùng chuyển đổi có diện tích khoảng 288m² địa chỉ tại Thôn K, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình. Thửa ruộng trên là của riêng bà không liên quan gì đến ông Vũ Mạnh T5 (chồng bà). Thời điểm bà bán đất chỉ có anh D ở nhà, chị T đi lao động nước ngoài. Bà không có tranh chấp gì đối với thửa đất ruộng đã bán cho anh D. Nay bà được biết anh D đã bán lại thửa đất ruộng trên cho anh Bùi Công T1 và anh T1 đã xây dựng nhà trên thửa đất đó, nên bà đề nghị Tòa án xem xét tạo điều kiện để vợ chồng anh T1 được sử dụng thửa đất ruộng trên.

Biên bản xác minh tại UBND xã Đ (nay là xã B) thể hiện: Hai thửa đất số 205 và thửa đất 206 là đất ruộng được địa phương chia cho các hộ cá nhân theo quy chuẩn quy định. Thửa số 205 có diện tích 282m² theo sổ quy chủ của thôn giao năm 1993 được cấp riêng cho bà Nguyễn Thị N2 theo quy định 652 và 948 của nhà nước. Năm 2007 đo đạc Vlap và bản đồ diện tích đất trên vẫn mang tên bà Nguyễn Thị N2. Thửa số 206 có diện tích 373m² theo sổ quy chủ của thôn giao năm 1993 được cấp cho hộ gia đình ông Phạm Hữu T2 và bà Bùi Thị N.

Năm 2007 đo đạc Vlap và bản đồ diện tích đất trên vẫn mang tên ông T2 và bà N. Việc hai thửa đất 205 và thửa đất 206 các bên là bà Phạm Thị N3 và ông Phạm Hữu T2 bà Bùi Thị N chuyển nhượng đất ruộng trên cho vợ chồng anh Bùi Công D và chị Nguyễn Thị T, sau đó anh D chuyển nhượng lại cho anh Bùi Công T1 không thông qua chính quyền xã, không có ủy ban chứng thực, việc mua bán là trái quy định. Anh Bùi Công T1 sau khi nhận chuyển nhượng đất từ anh D có thực hiện xây nhà trên đất, khi ủy ban xã biết việc xây dựng trên đã làm việc với anh T1 và xử phạt hành chính đối với hành vi xây dựng nhà trái phép trên đất trồng lúa theo quyết định xử phạt số 35/QĐ-XPVPHC ngày 31/5/2023 số tiền 3.000.000đồng thời điểm đó anh T1 đang xây tường bao, đến ngày 14/6/2023 anh T1 xây nhà địa phương lại tiếp tục làm việc và ra quyết định xử phạt đối với anh T1 số 36/QĐ-XPVPHC ngày 14/6/2023 số tiền là 5.000.000 đồng nhưng anh T1 không chấp hành. Sau khi các bên đương sự là vợ chồng chị T và anh T1 phát sinh tranh chấp, ủy ban đã tiến hành hòa giải, các bên thừa nhận việc mua bán đất và nhận tiền giữa anh T1 và anh D (chồng chị T) nhưng không thỏa thuận được với nhau. Đối với anh Bùi Công D có bệnh án sao lưu điều trị ngoại trú tâm thần thuộc diện được trạm y tế xã theo dõi và cấp thuốc. Anh Dũng có tiền sử bệnh động kinh nếu thường xuyên uống thuốc tinh thần và thể trạng bình thường nhưng bỏ thuốc không uống thường xuyên thì bệnh sẽ tái phát bệnh không kiểm soát được.

Tại Biên bản ghi lời khai ông Bùi Công D1 (bố đẻ anh Bùi Công D) thể hiện: Anh Dũng có bệnh tâm thần và có sổ tâm thần hàng tháng vẫn ra trạm y tế xã để lấy thuốc uống theo cấp phát. Hàng ngày anh D không lao động gì, chị lang thang đi chơi, nhiều hôm quên không uống thuốc thì lên cơn co giật. Tòa án gửi các văn bản tố tụng về nhà cho anh D, gia đình có nhận được có nói với anh D nhưng anh D đi chơi không để ý, không lên Tòa làm việc. Chị T là con dâu ông đi lao động tạ Đài Loan vẫn thường xuyên gửi tiền về nhà để lo việc nhà. Ông có biết việc mua bán đất giữa vợ chồng anh D chị T với vợ chồng ông T2 bà N, cũng như việc mua bán đất với bà Nguyễn Thị N4. nguồn tiền mua đất là do chị T đi lao động nước ngoài gửi về. Thời gian chị T đi lao động nước ngoài, anh D thường xuyên qua lại với anh T1 rủ rê uống rượu sau đó anh D có về nhà phá tủ lấy giấy tờ mua bán ruộng và đem bán cho hai thửa đất ruộng cho anh T1. Ông đề nghị Tòa án xem xét để anh T1 trả lại đất cho vợ chồng chị T và anh D.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Thửa đất số 205 tờ bản đồ số 4 tại thôn K, xã Đ có diện tích 282m² và Thửa đất số 206 tờ bản đồ số 4 có

diện tích 373m2 loại đất trồng lúa. Trên thửa đất có các tài sản bao gồm: 01 nhà 01 tầng xây gạch chỉ xây dựng năm 2023, 01 sân bê tông xây dựng năm 2023, 01 nhà tạm 01 tầng xây năm 2023, 02 trụ cổng, 01 cánh cổng bằng ống tuyp, 01 hàng rào lưới thép B40, 01 tường bao, đất cát nền móng

Tại biên bản định giá tài sản thể hiện: Giá trị đất nông nghiệp của hai thửa đất có tổng diện tích 556,2 m2 có tổng giá trị 58.401.000 đồng. Các tài sản trên đất bao gồm: 01 nhà 01 tầng xây gạch chỉ tường chịu lực 220mm, lợp mái tôn xộp có diện tích 158,5m2 có giá trị 776.151.803 đồng; 01 sân bê tông diện tích 394,9 m2 có giá trị 91.288.622 đồng; 01 nhà tạm 01 tầng xây gạch chỉ tường 110mm mái tôn xộp diện tích 2,8m2 có giá trị 6.090.516 đồng; 02 trụ cổng xây gạch chỉ có giá trị 3.709.756 đồng; 01 cánh cổng bằng ống tuyp nước giá trị 309.298 đồng; 01 hàng rào lưới thép B40 giá trị 1706.701 đồng; 01 tường bao xây gạch chỉ giá trị 71.305.981 đồng; đất cát nền móng công trình giá 196.468.140 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị L, ông T5, bà N, bà N4 thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quyền và nghĩa vụ của mình; anh D không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, không chấp hành các văn bản của Tòa án, vắng mặt lần thứ 2 không có lý do nên đề nghị giải quyết vắng mặt anh D; Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2020 giữa anh D và anh Thường vô hiệu do không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh T1 phải trả lại cho anh D, chị T quyền sử dụng đất thửa 205 và 206. Anh Dũng, chị T phải trả lại cho anh T1 195 triệu đồng. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi của hai bên là 50/50. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bồi thường cho bị đơn số tiền 300 triệu đồng. Đối với phần tài sản xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp buộc bị đơn phải tháo dỡ trả lại mặt bằng đất cho nguyên đơn, đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Tòa án nhận định

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Xét thấy nguyên đơn khởi kiện tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất tại thửa 205 và thửa 206 thuộc thôn K, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (nay là xã B, tỉnh Hưng Yên), đồng thời nguyên đơn chị T hiện đang lao động tại Đài Loan, vì vậy việc Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình (nay là tỉnh Hưng Yên) thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp và tư cách tố tụng: Chị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bùi Công D và anh Bùi Công T1 vô hiệu, vì vậy Tòa án đã xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn là bà T, bị đơn là ông T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông D, bà L, ông T2, bà N, bà N2 là đúng với quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà N2 vắng mặt nhưng đã có đơn xin vắng mặt, anh D và người đại diện là ông D1 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng, vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì thấy:

[4.1] Về hình thức hợp đồng: Ngày 09/3/2020 anh D chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa ruộng số 206 và 205 cánh đồng lang thuộc thôn K (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho anh Bùi Công T1 với giá 195.000.000 đồng. Hai bên lập giấy mua bán viết tay không thông qua chính quyền địa phương. Do đó, về hình thức hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực nên đã vi phạm khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Mặt khác chị T cho rằng thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng chị đang lao động tại nước ngoài, không ký vào hợp đồng, không biết việc chuyển nhượng. Anh Dũng có sở khám bệnh và điều trị tâm thần, hàng ngày vẫn phải uống thuốc theo sự chỉ định của bác sỹ. Mặc dù anh D chưa bị tuyên bố mất năng

lực hành vi dân sự nhưng việc anh D một mình thực hiện việc giao kết chuyển nhượng là không đảm bảo về chủ thể giao kết hợp đồng

[4.2] Về nội dung hợp đồng: Anh Dũng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Thường khi đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân, tài sản chung của vợ chồng anh D, chị T. Việc anh D tự ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng cho anh T1 mà không có sự đồng ý của chị T là vi phạm điều cấm của luật theo điểm a khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2020 giữa anh D và anh T1 vô hiệu do không tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung.

[4.3]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó anh T1 phải trả lại cho anh D, chị T quyền sử dụng đất thửa 205 và 206. Anh Dũng, chị T phải trả lại cho anh T1 195 triệu đồng.

[4.4] Về lỗi làm hợp đồng vô hiệu : Anh Dũng biết rõ quyền sử dụng đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân nhưng tự ý một mình thực hiện giao dịch chuyển nhượng không thông báo cho chị T biết, anh T1 biết rõ hai thửa đất là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa anh D và chị T, biết chị T đang lao động tại nước ngoài nhưng vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh D không thông báo cho chị T biết nên lỗi cần được xác định mỗi bên 50%. Xét thấy: Sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng anh thường đã thực hiện việc cải tạo đất bom cát, đổ nền giá trị 196.468.140 đồng, số tiền lãi chậm trả đối với số tiền 195 triệu đồng từ ngày 09/3/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 04/7/2025 đây cần được xác định là những thiệt hại. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho anh T1 số tiền 300 triệu đồng đối với thiệt hại xảy ra. Việc tự nguyện bồi thường số tiền 300 triệu đồng của nguyên đơn lớn hơn thiệt hại nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

[4.5] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất số 205 và 206 có các tài sản bao gồm: 01 nhà 01 tầng xây gạch chỉ, xây năm 2023, 01 sân bê tông xây dựng năm 2023, 01 nhà tạm 01 tầng xây năm 2023, 02 trụ cổng, 01 cánh cổng bằng ống tuyp, 01 hàng rào lưới thép B40, 01 tường bao, đất cát nền móng, tổng giá trị tài sản trên đất 1.146.400.817 đồng. Tuy nhiên đây là tài sản

xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp chưa được chuyển đổi đã 02 lần bị xử phạt vi phạm hành chính. Đối với phần tài sản này đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, không yêu cầu do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về án phí và quyền kháng cáo: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 37, Điều 68, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014; Căn cứ khoản 4 Điều 167 Luật đất đai 2013; Căn cứ vào Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất ruộng giữa anh Bùi Công T1 và anh Bùi Công D vào ngày 07/3/2019 đối với Thửa đất số 205 tờ bản đồ số 4 có diện tích 282m² và Thửa đất số 206 tờ bản đồ số 4 có diện tích 373m² tại thôn K, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (nay là thôn K, xã B, tỉnh Hưng Yên) là vô hiệu

Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc anh Bùi Công T1 phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên đất và trả lại cho anh Bùi Công D và chị Nguyễn Thị Thanh Q sử dụng đất số thửa 205 tờ bản đồ số 4 có diện tích 282m² và thửa đất số 206 tờ bản đồ số 4 có diện tích 373m² tại thôn K, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (nay là thôn K, xã B, tỉnh Hưng Yên).

Ghi nhận sự tự nguyện của chị T về việc thanh toán tiền lãi suất, bồi thường, hỗ trợ cho anh T1 số tiền 300.000.000đồng. Tổng số tiền chị T, anh D phải trả cho anh T1 là 495.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Đối với phần tài sản anh Bùi Công T1 xây dựng trái phép trên diện tích đất ruộng thuộc hai thửa đất 205 và thửa đất số 206 tại thôn K, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình (nay là thôn K, xã B, tỉnh Hưng Yên) đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cưỡng chế, tháo dỡ theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: Chị Nguyễn Thị T được trả lại số tiền 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0000132 thi hành án dân sự tỉnh T (nay là Cục thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên). Anh Bùi Công T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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, 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.

5. Quyền kháng cáo: Chị T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm

; bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Viện phúc thẩm VKSNDTC tại Hà Nội;
- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

(đã ký)

Ngô Thế Tương

