

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIÊN DU
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST
Ngày 19 - 10 - 2022
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 TIÊN DU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Mạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quang Lưu và bà Lê Thị Xuân.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lụa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Du.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hoà - Kiểm sát viên.

Ngày 19/10/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh; xét xử sơ thẩm công khai vụ thụ lý số: 55/2022/TLST- DS ngày 20 tháng 4 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2022/QĐXX-ST ngày 15/9/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 40/2022/QĐST-DS ngày 30/9/2022; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Vạn, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn Vĩnh Phúc, xã Phú Lâm, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Bùi Thị Hiền, sinh năm 1957 (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Nguyễn Văn Thành, Luật sư (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Văn phòng Luật sư Thành Đạt, số 325, tổ 1, phường Mỹ Độ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Anh Nguyễn Tuấn Anh, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn Vĩnh Phúc, xã Phú Lâm, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Anh Ngô Đức Tài, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn Ân Phú, xã Phú Lâm, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt);

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Quang Lâm, sinh năm 1947 (Có mặt);
2. Chị Lê Thị Nhi, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

3. Anh Lê Quang Văn, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

4. Anh Lê Quang Đồng (Lê Quang Võ), sinh năm 1981 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Vĩnh Phúc, xã Phú Lâm, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

5. Chị Lê Thị Đông, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Lũng Giang, TT.Lim, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Nhi, anh Văn, anh Đồng, chị Đông: Bà Bùi Thị Hiền, sinh năm 1957 (Có mặt);

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Thành Đạt, số 325, tổ 1, phường Mỹ Độ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

6. Chị Bùi Thị Thu, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Vĩnh Phúc, xã Phú Lâm, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Thu: Anh Ngô Đức Tài, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn Ân Phú, xã Phú Lâm, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt);

7. Bà Nguyễn Thị Thuỷ, sinh năm 1963 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn Vĩnh Phúc, xã Phú Lâm, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án của nguyên đơn bà Ngô Thị Vạn và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Bùi Thị Hiền trình bày:

Ông Lê Quang Lâm và bà Ngô Thị Vạn là vợ chồng, có 04 con chung là chị Lê Thị Nhi, anh Lê Quang Văn, anh Lê Quang Đồng và chị Lê Thị Đông. Quá trình sinh sống, gia đình bà đã tạo lập được thửa đất số 406, tờ bản đồ 15 diện tích 298 m², tại thôn Vĩnh Phúc, xã Phú Lâm, huyện Tiên Du (gọi tắt là thửa số 406). Thửa đất này đã được UBND huyện Tiên Du cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Lê Quang Lâm ngày 25/12/2000.

Ngày 05/11/2018, ông Lâm đã tự ý chuyển nhượng một phần đất nằm trong thửa 406 cho vợ chồng anh Tuấn Anh có diện tích là khoảng 80 m²; chiều dài giáp nhà bà Thuỷ 19 m, chiều ngang giáp đường làng 4 m, chiều ngang giáp nhà anh Hiền 20 m, chiều ngang giáp nhà ông Tuấn 4 m, với giá là 90.000.000 đồng. Giữa ông Lâm và anh Tuấn Anh đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSDĐ) và thanh toán tiền cho nhau số tiền là 80.000.000 đồng, tuy nhiên việc này ông Lâm không bàn bạc và xin ý kiến của bà Vạn cùng các con. Bà Vạn và các con đều không biết việc ông Lâm bán phần diện tích đất này cho anh Tuấn Anh.

Bà Vạn xác định thửa đất 406 cấp cho hộ gia đình ông Lâm không phải cấp cho cá nhân ông Lâm nên việc ông Lâm tự ý lập hợp đồng CNQSDĐ mà không được sự đồng ý của bà Vạn và các con là không đúng quy định của pháp luật. Khoảng tháng 9, 10 năm 2021 gia đình bà đi làm thủ tục chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các cấp chính quyền không đo đạc cho gia đình bà phần đất trên không hiểu lý do gì, trong khi việc mua bán giữa ông Lâm và anh Tuấn Anh chưa hoàn tất việc sang tên giấy chứng nhận và trong khi gia đình bà vẫn phải đóng thuế đất.

Do đó, bà Vạn làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tiên Du giải quyết :

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang Lâm với anh Nguyễn Tuấn Anh, do ông Lâm bán cho anh Tuấn Anh 1 phần đối với thửa đất số 406.

Đề nghị giải quyết hợp đồng vô hiệu, hai bên trả nhau những gì đã nhận. Ông Lâm trả lại cho anh Tuấn Anh bằng tiền, số tiền 80.000.000 đồng, anh Tuấn Anh trả lại đất cho gia đình ông Lâm đã nhận vào năm 2018.

Sau khi thẩm định tài sản được biết phần tranh chấp có diện tích 70,6 m², tuy nhiên chỉ có 1 phần diện tích 30,4 m² là của gia đình bà, còn 40,2 m² của gia đình bà Thủy bà không nhất trí vì diện tích đất trên gia đình bà sử dụng từ rất lâu.

Ngoài ra nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thành trình bày:

Ông nhất trí với nội dung bà Vạn và bà Hiền trình bày. Ông đề nghị Toà án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang Lâm với anh Nguyễn Tuấn Anh, do ông Lâm bán cho anh Tuấn Anh 1 phần đối với thửa đất số 406 là vô hiệu. Đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, ông Lâm trả lại cho anh Tuấn Anh bằng tiền, số tiền 80.000.000 đồng, anh Tuấn Anh trả lại đất cho gia đình ông Lâm đã nhận vào năm 2018 đúng như hồ sơ đất gia đình ông. Anh Nguyễn Tuấn Anh phải vét hết đất trả lại nguyên trạng là ao, di chuyển toàn bộ cây cối, tài sản trên phần đất tranh chấp. Ông thừa nhận việc đơn vị đo đạc đo phần đất tranh chấp là lỗi đi anh Nguyễn Tuấn Anh đang sử dụng có diện tích 70,6 m² là đúng, tuy nhiên không đúng vị trí trên bản đồ, sai với hồ sơ kỹ thuật thửa đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông Lâm. Ông đề nghị không cần thiết phải đưa bà Thủy vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nếu bà Thủy có yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án của bị đơn anh Nguyễn Tuấn Anh và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Ngô Đức Tài trình bày:

Ngày 05/11/2018, anh Nguyễn Tuấn Anh và gia đình ông Lâm có thoả thuận về việc anh mua của gia đình ông Lâm khoảng hơn 70 m² là một phần diện tích thửa đất số 406. Khi mua bán hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng có ghi bên chuyển nhượng gồm: ông Lâm và bà Vạn, bên nhận chuyển nhượng gồm anh và vợ là Bùi Thị Thu, tuy nhiên khi ký hợp đồng chỉ có anh và ông Lâm, được mọi người giao đại diện gia đình ký, còn bà Vạn và chị Thu không ký. Anh Nguyễn Tuấn Anh mua phần đất trên để làm lối đi, lối thoát nước ra ngõ lớn. Nội dung hợp đồng thoả thuận bên gia đình ông Lâm bán cho gia đình anh diện tích đất được mô tả theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất của hộ ông Lâm như sau: “Cạnh 6-7 dài 19 m giáp nhà bà Thủy, cạnh 7-8 dài 3,9 m giáp ao nay là đường, cạnh 8-3 dài 20,2 m giáp ông bà Hiền, trong giáp Tuân theo phơ đất”. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng, gia đình anh giao trước 80.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng khi nào gia đình ông Lâm cùng gia đình anh làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thanh toán số tiền còn lại. Cùng ngày hôm đó, anh đã giao đủ số tiền 80.000.000 đồng cho ông Lâm, hai bên có viết giấy nhận tiền, ông Lâm và anh đều ký đầy đủ. Thời điểm mua bán có sự chứng kiến và đồng thuận của cả gia đình ông Lâm. Lý do hai bên chưa làm hợp đồng công chứng chứng thực là do gia đình ông Lâm nói giấy CNQSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng, khi nào gia đình ông trả nợ xong lấy giấy chứng nhận về sẽ làm hợp đồng chuyển cho anh. Thời điểm mua, phần diện tích đất này là ao nên sau khi mua vợ chồng anh đã tân lấp làm thành đường đi như hiện nay và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Nay bà Vạn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa anh Tuấn Anh và ông Lâm là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, hai bên trả lại những gì đã nhận, anh không đồng ý trả lại đất cho gia đình ông Lâm. Anh Tuấn Anh đã được Toà án giải thích hậu quả hợp đồng vô hiệu, về phía anh vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, lấy bằng hiện vật làm lối đi, trường hợp không được chấp nhận, hợp đồng vô hiệu, anh yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu, gia đình anh Tuấn Anh trả lại đất đúng theo hợp đồng và theo hồ sơ đo đạc, buộc ông Lâm trả lại số tiền đã nhận và bồi thường số tiền do chênh lệch giá tại thời điểm hiện nay theo như định giá và lối hoàn toàn của ông Lâm. Phần đất tranh chấp trước đó là ao, vợ chồng anh Tuấn Anh phải tân lấp hết nhiều tiền mới thành lối đi như hiện nay, tuy nhiên đã định giá

phần đất tranh chấp với giá là đất thổ cư và hiện trạng, giá trị như hiện nay nên anh Nguyễn Tuấn Anh nhất trí giá và không yêu cầu gì đối với việc tân lấp.

Sau khi thẩm định tài sản được biết phần tranh chấp có diện tích 70,6 m², tuy nhiên chỉ có 1 phần diện tích 30,4 m² là của gia đình ông Lâm, còn 40,2 m² của gia đình bà Thuỷ anh không có ý kiến gì, việc chuyển nhượng phần đất không phải của gia đình ông Lâm, anh Tuấn Anh không biết, ông Lâm phải hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Việc gia đình anh Tuấn Anh và gia đình bà Thuỷ thoả thuận được sử dụng phần ngõ do gia đình bà Thuỷ có tân lấp một phần, số tiền 15.000.000 đồng, bà Thuỷ và gia đình anh Tuấn Anh không có ý kiến gì.

Anh đại diện cho chị Bùi Thị Thu nhất trí với ý kiến của anh Nguyễn Tuấn Anh.

Ngoài ra anh không có ý kiến yêu cầu gì khác.

**Tại lời trình bày có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang Lâm trình bày:*

Năm 2018, ông và anh Nguyễn Tuấn Anh có ký hợp đồng chuyển nhượng 1 phần thửa đất 406. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng có ghi bên chuyển nhượng gồm: Ông và bà Vạn, bên nhận chuyển nhượng gồm anh Nguyễn Tuấn Anh và vợ là Bùi Thị Thu, nhưng sự thật là ông tự bán không hỏi ý kiến của vợ và các con vì ông nghĩ mình là chủ hộ gia đình mà đất cấp cho hộ ông Lê Quang Lâm thì ông có quyền tự bán đất của hộ gia đình không cần hỏi ý kiến và đồng ý của vợ và các con. Ông bán đất cho anh Nguyễn Tuấn Anh với giá thoả thuận là 90.000.000 đồng nhưng anh Tuấn Anh mới trả cho ông 80.000.000 đồng, số tiền này ông vẫn giữ chưa sử dụng với mục đích chi tiêu riêng cho cá nhân ông nên giấu vợ con ông. Lý do hai bên chưa thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng CNQSDĐ là do năm 2017 gia đình ông có thể chấp thửa đất trên tại Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Chi nhánh huyện Tiên Du. Nay ông tìm hiểu pháp luật ông đã hiểu việc chuyển nhượng đất của hộ không được sự đồng ý của vợ và các con là vi phạm làm mất quyền của các thành viên. Nay bà Vạn làm đơn khởi kiện đòi lại đất do ông chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tuấn Anh ông thấy đúng, buộc anh Tuấn Anh phải trả lại cho gia đình ông diện tích đất đã chuyển nhượng. Ông xin chấp hành trả lại cho anh Tuấn Anh số tiền 80.000.000 đồng, ông không nhất trí trả theo giá thị trường và chênh lệch giá.

Sau khi thẩm định tài sản được biết phần tranh chấp có diện tích 70,6 m², tuy nhiên chỉ có 1 phần diện tích 30,4 m² là của gia đình ông, còn 40,2 m² của gia đình bà Thuỷ ông không nhất trí vì diện tích đất trên gia đình ông sử dụng từ rất lâu.

Ngoài ra ông không có ý kiến yêu cầu gì khác.

**Tại lời trình bày có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thuỷ trình bày:*

Phần ngõ đi gia đình bà Vạn, ông Lâm đang tranh chấp với gia đình anh Tuấn Anh và chị Thu, bà được Toà án thông báo có diện tích 70,6 m². Bà là chủ sử dụng thửa đất 403, diện tích 310 m², tại thôn Vĩnh Phúc, xã Phú Lâm, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mẹ bà là Phùng Thị Hoàn (đã chết), cho bà đứng tên năm 2011. Phần ngõ đi hai gia đình tranh chấp có 1 phần đất của gia đình bà, phần đất phía Tây Nam, bà được biết có diện tích là 40,2 m². Nguồn gốc diện tích trên là của gia đình bà; trước đây là ao, sau đó gia đình bà tân sử dụng 2007, 2008. Trước đó gia đình bà và gia đình anh Tuấn Anh có tranh chấp ngõ đi phần đất phía Bắc, bà đã biết đất của gia đình bà thiếu về phía ngõ đi, phần Tây Nam của thửa đất tuy nhiên cụ thể đến đâu bà không rõ nên bà xây tường bao như hiện nay, nhưng phía dưới vẫn còn chân tường ra ngoài tường bao. Thực chất phần ngõ đi đó 1 phần là của gia đình bà, trước đó bà là người tân lấp. Phần cổng ngõ của gia đình bà và tường giáp ngõ bà xây dựng năm 2011. Gia đình anh Tuấn Anh cũng đã thoả thuận phải trả công tân tạo cho bà số tiền 15.000.000 đồng để được cùng đi vào nhà. Trong vụ án này hai gia đình đang tranh chấp ngõ đi, gia đình ông Lâm bán đất cho gia đình anh Tuấn anh có phần đất gia đình bà là vi phạm, bà đề nghị đất gia đình bà đến đâu giữ nguyên hiện trạng đến đó. Bà không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án người làm chứng anh Lê Văn Hiền và chị Mẫn Thị Hiền trình bày:

Vợ chồng anh chị là hàng xóm của ông Lê Quang Lâm, anh chị sử dụng thửa đất số 1034, diện tích 203 m², tại Thôn Vĩnh Phúc, xã Phú Lâm, huyện Tiên Du, chưa được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất là của ông nội anh Hiền là cụ Lê Văn Trác, để lại cho bố anh là ông Lê Văn Kiểm, sau đó cho anh trai Lê Văn Đoàn, chị Lê Thị Diễm ở. Vợ chồng anh chị ở trên thửa đất từ năm 2002 đến nay. Anh chị xây dựng nhà năm 2004, xây dựng công trình phụ, tường bao phần giáp ngõ hai bên gia đình nhà ông Lâm và gia đình ông Tuấn Anh tranh chấp. Năm 2000 gia đình nhà ông Lâm không hiểu vì lý do gì đã làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện Tiên Du cấp giấy cả phần đất gia đình anh chị sử dụng. Nguồn gốc phần đất vườn đó là của từ đời ông anh Hiền là cụ Lê Văn Trác sử dụng, anh chị được biết là có trên bản đồ từ năm 1968. Ông Lâm đã khởi kiện gia đình anh chị, sau khi giám định chữ ký ông Đoàn trong hồ sơ chữ ký các hộ giáp ranh không phải chữ ký ông Đoàn, ông Lâm đã rút đơn khởi kiện, gia đình anh chị biết giấy chứng nhận

của gia đình ông Lâm đã cấp là sai do cấp 1 phần đất của gia đình anh chị vào gia đình ông Lâm, tuy nhiên do bận làm ăn nên anh chị chưa khởi kiện. Hiện trạng gia đình anh chị sử dụng từ tường bao giáp phần ngõ tranh chấp trở vào. Hai gia đình tranh chấp ngõ đi, không nằm trên phần đất vợ chồng anh chị đang quản lý sử dụng nên trong vụ án này vợ chồng anh chị không có ý kiến yêu cầu gì. Đối với phần đất gia đình ông Lâm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 1 phần đất của gia đình anh chị, anh chị sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với phần ngõ đi hai bên gia đình đang tranh chấp anh chị là hàng xóm của các gia đình, anh chị được biết, ngõ đi trước kia là ao, 1 phần gia đình bà Thủy tân lấp, sau này gia đình anh Tuấn Anh phải trả tiền cho bà Thủy mới được sử dụng ngõ đi như hiện nay.

Ngoài ra anh chị không có ý kiến yêu cầu gì khác. Anh chị xin từ chối tham gia tố tụng, xin vắng mặt tại các phiên hoà giải và các phiên toà.

*Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du phát biểu ý kiến đã đánh giá việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, 203, 208, 209, 210, 220 BLTTDS; căn cứ Điều 116, 117, 119, 122, 129, 131, 385, 398, 407, 408, 427, 429, 500, 501, 502, 688 LDS năm 2015, Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016; Điều 167, 188 Luật đất đai 2003; Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Vạn.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Lâm với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Tuấn Anh ngày 05/11/2018 vô hiệu. Buộc anh Tuấn Anh phải trả lại phần diện tích đất là 30,4 m² cho hộ gia đình bà Vạn.

Buộc ông Lâm phải có trách nhiệm trả lại cho anh Tuấn Anh số tiền 80.000.000 đồng đã nhận của anh Tuấn Anh khi chuyển nhượng đất và phải trích trả phần tiền chênh lệch của phần đất đã chuyển nhượng là 370.124.573 đồng.

Bà Vạn, ông Lâm là người cao tuổi nên được miễn án phí DSST. Anh Tuấn Anh phải chịu án phí DSST theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn là bà Ngô Thị Vạn yêu cầu Tòa án: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang Lâm với anh Nguyễn Tuấn Anh, do ông Lâm bán cho anh Tuấn Anh 1 phần đối với thửa đất số 406 vào năm 2018. Đề nghị giải quyết hợp đồng vô hiệu, hai bên trả nhau những gì đã nhận. Ông Lâm trả lại cho anh Tuấn Anh bằng tiền, số tiền 80.000.000 đồng đã nhận, còn anh Tuấn Anh trả lại đất cho gia đình ông Lâm đã chuyển nhượng vào năm 2018 theo đúng hợp đồng và theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất.

Nguyên đơn bà Vạn có đơn khởi kiện và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định. Các bên tham gia giao kết hợp đồng tự nguyện, có đủ năng lực, hợp đồng có lập thành văn bản.

Vụ án có bị đơn là anh Nguyễn Tuấn Anh có HKTT tại thôn Vĩnh Phúc, xã Phú Lâm, huyện Tiên Du; bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Về thời hiệu của hợp đồng: Trong Hợp đồng CNQSDĐ nêu trên không ghi ngày chuyển nhượng tuy nhiên hai bên thừa nhận được ký kết ngày 05/11/2018 cùng với ngày viết giấy "Biên nhận" về việc giao tiền ghi ngày 05/11/2018, tuy nhiên đến khoảng tháng 9, tháng 10 năm 2021, bà Vạn mới biết ông Lâm CNQSDĐ cho anh Tuấn Anh. Như vậy, căn cứ Điều 429 BLDS năm 2015 thì thời hiện khởi kiện giải quyết tranh chấp hợp đồng là vẫn còn.

Trong vụ án không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu.

Vì vậy, Toà án xác định đây là vụ án dân sự có quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do đó căn cứ Điều 26, 35, 39 BLTTDS; Toà án nhân dân huyện Tiên Du đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

- Thủ tục tố tụng:

Trọng vụ án có anh Lê Văn Hiền và chị Mẫn Thị Hiền là người làm chứng trong vụ án này anh chị trình bày đầy đủ nội dung, cam kết khai đúng, không có ý kiến gì và không đề nghị gì liên quan, đồng thời từ chối tham gia tố tụng, xin vắng mặt tại phiên toà vì vậy Toà án không đưa anh chị vào tham gia tố tụng và triệu tập tới phiên toà. Nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn yêu cầu không đưa bà Nguyễn Thị Thuỷ vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tuy nhiên HĐXX xét thấy bà Thuỷ có liên quan trực tiếp đến vụ án vì vậy đã đưa bà Thuỷ vào tham gia tố tụng; ngoài ra bà Vạn, bà Hiền, ông Lâm và ông Thành, đề nghị đưa thêm người tham gia tố tụng là Công ty cổ phần và tư vấn dịch vụ kỹ thuật tài nguyên và môi trường Bắc Ninh, UBND xã Phú Lâm, UBND huyện Tiên Du, HĐXX xét thấy đây là vụ án tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ, những người mà các đương sự và Luật sư đề nghị đưa vào tham gia tố

tụng với tư cách tố tụng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không phù hợp, đồng thời Toà án đã thu thập đầy đủ, tài liệu, chứng cứ, những thành phần trên không liên quan đến vụ án nên HĐXX không đưa vào tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 05/11/2018, anh Tuấn Anh và ông Lâm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận về việc ông Lâm bán cho anh Tuấn Anh một phần diện tích thửa đất số 406, nội dung hợp đồng mô tả phần đất chuyển nhượng: “Cạnh 6-7 dài 19 m giáp nhà bà Thuỷ, cạnh 7-8 dài 3,9 m giáp ao nay là đường, cạnh 8-3 dài 20,2 m giáp ông bà Hiền, trong giáp tuân theo phơ đất”, có vẽ sơ đồ chi tiết kèm theo hợp đồng tại điều 1. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng, anh Tuấn Anh giao trước 80.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng khi nào làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thanh toán số tiền còn lại. Cùng ngày hôm đó, ông Lâm đã nhận đủ số tiền 80.000.000 đồng của anh Tuấn Anh, hai bên có viết giấy nhận tiền, ông Lâm và anh Tuấn Anh đều ký đầy đủ.

HĐXX xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm và anh Nguyễn Tuấn Anh.

Về hình thức: Đối với loại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là loại bắt buộc phải được công chứng, chứng thực, tuy nhiên hai bên đương sự đã không thực hiện là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nguyên nhân anh Tuấn Anh cho rằng thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm đang thế chấp tại ngân hàng và ông Lâm thừa nhận là đúng.

Chủ thể giao kết hợp đồng: Các bên đương sự ông Lâm và anh Nguyễn Tuấn Anh đều có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự khi tham gia giao dịch. Ông Lâm biết việc giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình gồm có 06 thành viên nhưng vẫn tự ý chuyển nhượng một phần thửa đất cho anh Tuấn Anh. Trong hợp đồng ghi rõ bên chuyển nhượng có ông Lâm, bà Vạn, bên nhận chuyển nhượng có anh Tuấn Anh và chị Thu. Tuy nhiên khi ký hợp đồng và giao nhận tiền chỉ có ông Lâm và anh Tuấn Anh ký, như vậy là vi phạm, thiếu chủ thể giao kết hợp đồng, không đảm bảo quyền lợi của vợ và các con ông Lâm.

Về nội dung, đối tượng hợp đồng: Ông Lâm chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tuấn Anh một phần diện tích thửa đất số 406, được mô tả nêu trên, gia đình anh Nguyễn Tuấn Anh đã tân lấp, trồng cây, đổ bê tông, làm cổng, làm lối đi từ sau khi ký kết hợp đồng, bà Vạn, ông Lâm, các con không có ý kiến phản đối; đến cuối năm 2021 do anh Nguyễn Tuấn Anh làm cổng, không cho bà Vạn cùng sử dụng ngõ đi đã mua, không cho xe vào đổ đất, lấp ao nên gia đình bà mới đi khởi kiện, chứng tỏ gia đình bà đều biết việc ông Lâm chuyển nhượng phần đất đó cho anh Nguyễn Tuấn Anh và trong thời gian dài không có ý kiến gì. Các đương sự đề nghị

thẩm định tài sản, qua kết quả đo đạc, định vị, làm việc với các hộ liền kề,... kết quả phần diện tích đất của ông Lâm chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tuấn Anh hiện trạng làm ngõ đi ra đường, có 30,4 m² của gia đình ông Lâm, 40,2 m² đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Nguyễn Thị Thủy. Như vậy ông Lâm đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tuấn Anh 1 phần đất không phải thuộc quyền sử dụng của mình.

HĐXX xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm và anh Tuấn Anh vi phạm về hình thức, chủ thể, nội dung, đối tượng hợp đồng, do đó hợp đồng nêu trên là vô hiệu, xâm phạm tới quyền của bà Vạn và các con ông bà. Bà Vạn có đơn yêu cầu huỷ hợp đồng nêu trên là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về vấn đề giải quyết hậu quả hợp đồng: Nguyên đơn bà Vạn, yêu cầu giải quyết hợp đồng hậu quả hợp đồng vô hiệu, ông Lâm nhất trí; ông bà đề nghị hai bên trả nhau những gì đã nhận, buộc anh Tuấn Anh phải trả lại toàn bộ diện tích phần đất tranh chấp đã bán cho theo đúng hợp đồng và theo đúng hồ sơ diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà, ông Lâm trả lại số tiền đã nhận là 80.000.000 đồng, buộc anh Nguyễn Tuấn Anh phải vét toàn bộ đất, chặt cây, tháo dỡ tài sản, trả lại nguyên trạng cho gia đình bà. Anh Nguyễn Tuấn Anh nhất trí trả diện tích đất đã mua cho gia đình ông Lâm theo quy định pháp luật, tuy nhiên ông Lâm phải trả lại số tiền đã nhận và trả theo giá thị trường phần giá trị chênh lệch.

HĐXX xét thấy: Như đã phân tích nêu trên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lâm và anh Nguyễn Tuấn Anh là vô hiệu, ông Lâm thừa nhận có việc nhận số tiền 80.000.000 đồng, do đó các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận vì vậy anh Nguyễn Tuấn Anh phải trả cho hộ ông Lâm phần đất có diện tích 30,4 m², ông Lâm phải trả cho anh Nguyễn Tuấn Anh số tiền 80.000.000 đồng. Mặt khác anh Nguyễn Tuấn Anh có yêu cầu ông Lâm phải trả giá trị chênh lệch theo giá thị trường, các đương sự không có ý kiến gì về chứng thư thẩm định giá vì vậy làm căn cứ giải quyết vụ án, giá đất là 8.996.891 đồng/1 m², giá trị phần đất tranh chấp là 635.187.000 đồng.

Anh Tuấn Anh cho rằng nguyên nhân hai bên chưa được làm thủ tục công chứng và chứng thực vì thời điểm 2018 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm đang thế chấp tại ngân hàng, ông Lâm thừa nhận sự việc trên. Quan kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lâm tại trang bổ sung thể hiện hộ ông Lâm thế chấp và vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Tiên Du thế chấp ngày 21/3/2017 đến ngày 05/4/2021 xoá thế chấp, tại thời điểm giao kết hợp đồng giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của gia đình ông Lâm thế chấp tại ngân hàng nên hai bên không thể thực hiện việc công chứng hợp đồng là đúng. Để xảy ra sự việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu lỗi chủ yếu là do ông Lâm đã tự ý quyết định bán 1 phần đất của gia đình, không được sự đồng ý của vợ và các con; tuy nhiên gia ông Lâm, bà Vạn và các con trong thời gian dài không có ý kiến về việc anh Tuấn Anh đổ đất, trồng cây, làm cổng ngõ, đổ bê tông trên phần đất đã mua. Ngoài ra các bên không tuân thủ về mặt hình thức, hợp đồng không được công chứng, chứng thực; do đó anh Nguyễn Tuấn Anh cũng có 1 phần lỗi trong sự việc này. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả ông Lâm và anh Tuấn Anh đều ý thức chuyển nhượng phần đất tranh chấp có diện tích được đo đạc là 70,6 m², do đó các bên phải chịu trách nhiệm với toàn bộ diện tích trên mặc dù thực tế phần đất của ông Lâm chỉ có 30,4 m², số tiền chênh lệch giá trị phần đất tranh chấp 70,6 m² là 555.187.000 đồng. Đối với phần chênh lệch này do ông Lâm có lỗi nhiều hơn nên phải trả cho anh Nguyễn Tuấn Anh giá trị bằng 2/3 số tiền chênh lệch. Yêu cầu của anh Nguyễn Tuấn Anh là có căn cứ nên được chấp nhận. Đề nghị giải quyết hợp đồng vô hiệu của bà Vạn, ông Lâm hai bên trả nhau những gì đã nhận. Ông Lâm đồng ý trả trả lại cho anh Tuấn Anh bằng tiền, số tiền 80.000.000 đồng, không đồng ý trả giá trị số tiền chênh lệch là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Phần công tân lắp, tài sản trên phần đất tranh chấp anh Nguyễn Tuấn Anh không yêu cầu nên HĐXX không xem xét.

Đối với bà Thủy: Bà chỉ đề nghị giữ nguyên hiện trạng phần đất của gia đình, trong vụ án này không có ý kiến yêu cầu gì nên HĐXX không xét.

Đối với anh Lê Văn Hiền và chị Nguyễn Thị Hiền: Đối với phần đất gia đình ông Lâm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 1 phần đất của gia đình anh chị, anh chị sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Trong vụ án này anh chị không yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét.

[3] Xét lời đề nghị của đại diện VKS nhân dân huyện Tiên Du là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn bà Vạn được chấp nhận vì vậy bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Tuấn Anh được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lâm phải chịu án phí DSST theo quy định tuy nhiên là người cao tuổi nên miễn án phí cho ông Lâm.

[5] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Mỗi bên đương sự phải chịu ½ chi phí thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận bà Vạn đã nộp 20.000.000 đồng, số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản. Anh Nguyễn Tuấn Anh phải trả cho bà Vạn số tiền 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 156, 157, 165, 227, 235, 244, 262, 264, 266, 271 và điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 129, 131, 212, 213, 407, 408, 427, 500, 501, 502, 503, BLDS năm 2015,

Căn cứ Điều 33, 35 Luật Hôn nhân và gia đình 2014;

Căn cứ vào Điều 5, 17 Luật công chứng 2014;

Căn cứ vào Điều 100, Khoản 3, điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị Quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Vạn. Chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của anh Nguyễn Tuấn Anh.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 406, tờ bản đồ 15, diện tích 298 m² giữa ông Lê Quang Lâm và anh Nguyễn Tuấn Anh là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Tuấn Anh phải trả cho hộ ông Lê Quang Lâm phần đất có diện tích 30,4 m², nằm trong thửa đất số 406, tờ bản đồ 15, diện tích 298 m² tọa lạc tại thôn Vĩnh Phúc, xã Phú Lâm, huyện Tiên Du, mang tên hộ ông Lê Quang Lâm đã được UBND huyện Tiên Du cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000. Ông Lê Quang Lâm phải hoàn trả cho anh Nguyễn Tuấn Anh số tiền 80.000.000 đồng đã nhận theo Biên nhận ngày 05/11/2018 được ký kết giữa các bên. Buộc ông Lê Quang Lâm phải trả cho anh Nguyễn Tuấn Anh phần giá trị đất chênh lệch là 370.125.000 đồng, tổng số tiền ông Lê Quang Lâm phải trả anh Nguyễn Tuấn Anh là 450.125.000 đồng.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành thì phải chịu lãi suất tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2, điều 468 Bộ luật dân sự 2015 cho đến khi thi hành xong.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Tuấn Anh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Nguyễn Tuấn Anh 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0002160 ngày 15/8/2022 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du nhưng tạm giữ để đảm bảo thi hành án.

Miễn án phí DSST cho ông Lê Quang Lâm.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Ngô Thị Vạn; bị đơn anh Nguyễn Tuấn Anh mỗi bên phải chịu 10.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản; xác nhận nguyên đơn bà Vạn đã nộp 20.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá; Anh Nguyễn Tuấn Anh phải trả cho bà Vạn số tiền là 10.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BN;
- VKS huyện Tiên Du;
- THA DS huyện Tiên Du;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Mạnh

Miễn án phí DSST cho ông Lê Quang Lâm.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Ngô Thị Vạn; bị đơn anh Nguyễn Tuấn Anh mỗi bên phải chịu 10.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản; xác nhận nguyên đơn bà Vạn đã nộp 20.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá; Anh Nguyễn Tuấn Anh phải trả cho bà Vạn số tiền là 10.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Quyết định 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 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Chủ tọa phiên tòa

Trần Quang Lưu Lê Thị Xuân

Vũ Mạnh