

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THÀNH
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 09/2018/ DS-ST

Ngày 10/10/2018

V/v: “ *Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THÀNH, TỈNH THANH HOÁ
- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Quách Hà Vĩnh
2. Ông Trương Văn Khắc

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thành tham gia phiên tòa: Ông Hàn Văn Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 10/10/2018 tại trụ sở TAND huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08 /2018/TLST- DS ngày 12 tháng 03 năm 2018 về “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu “ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2018/QĐST - DS ngày 06 tháng 09 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 32/2018/ QĐST - DS ngày 25 tháng 09 năm 2018 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Bùi Văn N - sinh năm: 1960

Địa chỉ: Thôn Hòa Lễ, xã Thành An, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá. Có mặt.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Khắc H – sinh năm 1986.

Địa chỉ: Thôn Toàn Thắng, xã Thiệu Toán, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

* Bị đơn: Anh Bùi Xuân Đ - Sinh năm: 1983

Địa chỉ: Thôn Đồng Tâm, xã Thành Tâm, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá. Vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Th - Sinh năm: 1958

Địa chỉ: Thôn Hòa Lễ, xã Thành An, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá. Có mặt.

2. Anh Bùi Huy H - Sinh năm: 1983

Địa chỉ: Thôn Hòa Lễ, xã Thành An, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá. Có mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã Thành An, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn T

Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thành An, huyện Thạch Thành. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 20 tháng 03 năm 2018 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Văn N trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ thôn Hòa Lễ, xã Thành An, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa với tổng diện tích sử dụng là 2544 m², trong đó có 1000 m² đất ở nông thôn sử dụng lâu dài, 1544 m² đất trồng cây lâu năm sử dụng đến 15/10/2043. Ngày 16/11/2006 ông và vợ ông là bà Trần Thị Th được UBND huyện Thạch Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 807761, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00340 đối với thửa đất trên. Trong khoảng thời gian ông đi làm xa nhà trong miền Nam, ngày 29/06/2016 vợ ông là bà Trần Thị Th ở nhà đã tự ý làm giấy tờ chuyển nhượng một phần đất ở cho anh Bùi Xuân Đ, sinh năm 1983, trú tại thôn Đồng Tâm, xã Thành Tâm, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa mà không cho ông biết, không có sự đồng ý của ông. Cụ thể, bà Th và anh Đ đã lập giấy chuyển nhượng đất ở và giả mạo chữ ký của ông để chuyển nhượng 150 m² đất ở có ranh giới được xác định là: phía Đông giáp lô đất cũ nhà ông và lô cao su nhà ông M, phía Bắc giáp lô đất vườn bà Th, phía Tây giáp nhà bà Th, phía nam giáp đường giao thông, cho anh Bùi Xuân Đ. Giấy chuyển nhượng này có xác nhận của trưởng thôn Hòa Lễ và UBND xã Thành An. Tuy nhiên theo thông tin vợ ông cho biết thì sau khi ký giấy chuyển nhượng, hai bên không cùng lên UBND xã xin xác nhận mà sau đó anh Đ có nhờ địa chính xã là người quen của anh Đ đi xin xác nhận của xã vào giấy chuyển nhượng. Bà Th và anh Đ thống nhất giá chuyển nhượng 150m² đất ở trên là 35.000.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*), tuy nhiên đến nay anh Đ mới trả cho bà Thiệu 27.000.000 đồng còn nợ lại 8.000.000 đồng chưa thanh toán. Sau đó, anh Đ tiếp tục chuyển nhượng lại phần đất trên cho anh Bùi Xuân H, đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Hòa Lễ, xã Thành An, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa. Khi thấy anh H quây rào để chuẩn bị tập kết vật liệu xây dựng trái phép trên đất nhà ông, ông đã yêu cầu anh H dừng lại để giải quyết tranh chấp nhưng anh H vẫn tiếp tục làm. Vào ngày 15/03/2017 ông cũng đã có đơn đề nghị gửi UBND xã Thành An, ban địa chính xã, ông trưởng thôn Hòa Lễ báo cáo sự việc anh H sử dụng đất nhà ông khi chưa có sự đồng ý của ông nhưng vẫn chưa được giải quyết. Hiện nay, anh H đã xây móng nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng. Giao dịch chuyển nhượng 150m² đất ở giữa bà Th và anh Đ, giữa anh Đ và anh H là vi phạm pháp luật về đất đai, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bởi lẽ thửa đất trên là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng ông, việc vợ

ông đơn phương đứng ra bán đất không có sự bàn bạc, trao đổi, không được sự đồng ý của ông là trái pháp luật. Do đó giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 29/06/2016 giữa vợ ông là bà Trần Thị Th và anh Bùi Xuân Đ, giao dịch chuyển nhượng 150 m² đất trên từ anh Bùi Xuân Đ sang cho anh Bùi Xuân H là vô hiệu.

Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa xem xét, giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150 m² giữa vợ ông là bà Trần Thị Th và anh Bùi Xuân Đ và giao dịch chuyển nhượng 150 m² đất trên từ anh Bùi Xuân Đ sang cho anh Bùi Xuân H là vô hiệu. Buộc anh Bùi Xuân H trả lại 150 m² đất ở đã nhận chuyển nhượng từ anh Bùi Xuân Đ cho ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Ông N và bà Th là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Th và anh Đ tự ý xác lập. Khi chứng thực chữ ký các bên không tuân thủ theo quy định của pháp luật. Mặc dù vậy anh Đ vẫn tiếp tục chuyển nhượng cho anh H. Đối tượng của chuyển nhượng phải được sự đồng ý của ông N hoặc có văn bản ủy quyền đồng ý của ông N. Nhưng các bên không tuân thủ. Phần lỗi của bà Th và anh Đ là 50/50. Được tính theo chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá tài sản được định giá là 2.500.000 đồng. Mỗi bên chịu 1.250.000 đồng. Do vậy đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Th với anh Đ và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Đ với anh H là vô hiệu để trả lại đất cho ông N và bà Th. Bà Th có trách nhiệm trả cho anh Đ tổng số tiền 28.250.000 đồng. Do ngày 15/03/2017 ông N đã có đơn và yêu cầu anh H dừng thi công công trình để giải quyết tranh chấp nhưng anh H vẫn tiếp tục thi công công trình đến ngày 06/04/2017 mới dừng, vì vậy ông N không phải bồi thường tiền móng. Việc này anh H có phần lỗi là 50%, anh Đ và bà Th chịu phần lỗi mỗi người 25% tương ứng với số tiền định giá công trình. Do vậy bà Th và anh Đ mỗi người phải bồi thường tiền móng cho anh H là $19.479.000 \text{ đ} \times 25\% = 4.869.000 \text{ đồng}$.

Tại bản tự khai ngày 26/03/2018 bị đơn anh Bùi Xuân Đ trình bày: Vào ngày 29/6/2016 anh mua miếng đất ở của gia đình ông Bùi Văn N và bà Trần Thị Th tại thôn Hòa Lễ, xã Thành An, huyện Thạch Thành với giá là 35.000.000 đồng. Miếng đất có diện tích 150 m² (chiều rộng 5m, chiều dài 30 m, phía Đông giáp lô cao su nhà ông Mạ, phía Bắc giáp lô đất vườn bà Thư, phía Tây giáp nhà bà Thư, phía nam giáp đường Phạm Văn Hình). Khi mua bán có lập giấy chuyển nhượng đất ở giữa các bên đề ngày 29/6/2016, giấy do bà Trần Thị Th và con trai bà Thiệu là anh Bùi Văn Tr làm, dưới sự chứng kiến của anh Bùi Huy H và đã được UBND xã Thành An, huyện Thạch Thành xác nhận. Sau đó đến ngày 01/7/2016 anh đã chuyển tiền mua bán đất cho bà Th với số tiền là 27.000.000 đồng. Số tiền còn lại 8.000.000 đồng anh và bà Th thỏa thuận khi nào bà Th, ông N làm xong sổ đỏ cho anh thì anh sẽ đưa nốt. Khi giao tiền giữa anh và bà Th có lập giấy biên nhận tiền đề ngày 01/7/2016 và bà Th hẹn sau 01 tháng sẽ làm xong sổ đỏ. Đến tháng 9/2016 anh qua nhà bà Th hỏi bà Th đã có sổ đỏ chưa, bà Th khi đó có nói lại: “ để bà chuộc lại mảnh đất nói trên” nên anh cũng đồng ý cho bà Th chuộc lại đất và thỏa thuận hẹn 15 ngày bà Th sẽ lên trả lại tiền và chuộc lại đất nhưng sau đó không thấy bà Th chuộc lại đất, anh đã lên nhà bà Th 2 lần để hỏi thì bà Th vẫn khất và xin thêm thời gian. Do trong quá trình mua

đất anh phải vay ngân hàng và đến ngày 11/3/2017 lúc đó anh đang cần tiền gấp để đáo hạn ngân hàng nên anh đã chuyển nhượng lại miếng đất cho anh Bùi Huy H. Khi chuyển nhượng cho anh H, anh và anh H lập giấy chuyển nhượng viết tay có chữ ký của Bùi Huy H và Bùi Xuân Đ đề ngày 11/3/2017, giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Anh H đã đưa trước cho anh 32.000.000 đồng, số còn lại anh cho anh H trả dần. Nay ông N và bà Th có đơn khởi kiện ra Tòa án nên anh đề nghị nếu bà Th, ông N chuộc lại mảnh đất thì trả tiền đất và tiền móng cho anh H. Nếu không chuộc lại thì làm giấy tờ sang tên cho anh H.

Tại bản tự khai ngày 20 tháng 03 năm 2018 và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th trình bày: Bà là chủ sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ thôn Hòa Lễ, xã Thành An, huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa với tổng diện tích sử dụng là 2544 m², trong đó có 1000 m² đất ở nông thôn sử dụng lâu dài, 1544 m² đất trồng cây lâu năm sử dụng đến 15/10/2043. Ngày 16/11/2006 bà và chồng bà là ông Bùi Văn N được UBND huyện Thạch Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 807761, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00340 đối với thửa đất trên.

Khi chồng bà đi làm xa nhà trong miền N, ngày 29/06/2016 bà làm giấy tờ chuyển nhượng một phần đất ở cho anh Bùi Xuân Đ mà không cho chồng bà biết, không có chữ ký của chồng bà. Cụ thể, bà và anh Đ đã lập giấy chuyển nhượng đất ở và giả mạo chữ ký của chồng bà để chuyển nhượng 150 m² đất ở có ranh giới được xác định là: phía Đông giáp lô đất cũ nhà bà và lô cao su nhà ông Mạ, phía Bắc giáp lô đất vườn bà Thư, phía Tây giáp nhà bà Thư, phía nam giáp đường giao thông cho anh Bùi Xuân Đ. Giấy chuyển nhượng này có xác nhận của trưởng thôn Hòa Lễ và UBND xã Thành An. Bà và anh Đ thống nhất giá chuyển nhượng 150m² đất ở trên là 35.000.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*), tuy nhiên đến nay anh Đông mới trả cho bà 27.000.000 đồng còn nợ lại 8.000.000 đồng chưa thanh toán. Sau đó, anh Đ tiếp tục chuyển nhượng lại phần đất trên cho anh Bùi Huy H, đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Hòa Lễ, xã Thành An, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa. Hiện nay, anh H đã xây móng nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng. Nay bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa xem xét, giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150 m² giữa bà và anh Bùi Xuân Đ và giao dịch chuyển nhượng 150 m² đất trên từ anh Bùi Xuân Đ sang cho anh Bùi Huy H là vô hiệu. Buộc anh Bùi Huy H trả lại 150m² đất ở đã nhận chuyển nhượng từ anh Bùi Xuân Đ cho bà. Bà không đồng ý bồi thường tiền móng nhà cho anh H vì khi mảnh đất chưa làm thủ tục sang tên giấy tờ và khi thấy anh H quây bờ rào để chuẩn bị tập kết vật liệu xây dựng trái phép trên đất nhà bà, gia đình bà đã yêu cầu anh H dừng lại để giải quyết tranh chấp nhưng anh H vẫn cố tình xây. Anh H thậm chí còn làm lén lút cả vào ban đêm. Gia đình bà đã ngăn cản nhưng anh H vẫn tiếp tục làm nên lỗi xây dựng trái phép là do anh H vì vậy anh H phải chịu trách nhiệm.

Tại bản tự khai ngày 26 tháng 03 năm 2018 và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Bùi Huy H trình bày: Vào ngày 29/6/2016 anh Đ mua miếng đất ở của gia đình ông Bùi Văn N và bà Trần Thị Th tại thôn Hòa Lễ, xã Thành An,

huyện Thạch Thành với giá là 35.000.000 đồng. Miếng đất có diện tích 150 m² (chiều rộng 5m, chiều dài 30 m, phía Đông giáp lô cao su nhà ông Mạ, phía Bắc giáp lô đất vườn bà Thụ, phía Tây giáp nhà bà Thụ, phía nam giáp đường Phạm Văn Hình). Khi mua bán có lập giấy chuyển nhượng đất ở giữa các bên đề ngày 29/6/2016, giấy do bà Trần Thị Th và con trai bà Th là anh Bùi Văn Tr làm và đã được UBND xã Thành An, huyện Thạch Thành xác nhận. Sau khi anh Đ đề cho bà Th có thời gian thu xếp để chuộc lại đất nhưng mãi vẫn không thấy bà Th ý kiến gì nên đến ngày 11/3/2017 anh Đ đã chuyển nhượng lại miếng đất cho anh. Khi chuyển nhượng cho anh, anh và anh Đ lập giấy chuyển nhượng viết tay có chữ ký của anh và anh Bùi Xuân Đ đề ngày 11/3/2017, giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Anh đã đưa trước cho anh Đ 32.000.000 đồng, số còn lại anh trả dần. Đến ngày 01/4/2017 ông N và bà Th đã có đơn lên xã Thành An để xin chuộc lại đất, tại buổi làm việc ngày 17/4/2017 ở hội trường thôn Hòa Lễ có đại diện UBND xã Thành An, anh đã đề nghị cho gia đình ông N, bà Th chuộc lại miếng đất với giá 70.000.000 đồng, do khi mua đất anh đã đầu tư xây dựng công trình trên đất. Bên ông N và bà Th chỉ đồng ý đưa lại cho anh số tiền 50.000.000 đồng. Vào ngày 16/8/2017 UBND xã Thành An tổ chức hòa giải nhưng các bên không thống nhất được do gia đình ông N và bà Th không đồng ý đền bù số tiền anh đã xây dựng trên đất. Nay ông N và bà Th có đơn khởi kiện đòi lại đất, anh cũng đồng ý trả cho vợ chồng ông N nhưng vợ chồng ông N phải trả cho anh tiền mua đất anh đã trả cho anh Đ số tiền 32.000.000 đồng, cộng với lãi suất theo ngân hàng nhà nước quy định tính từ thời điểm mua đất của anh Đ (ngày 11/3/2017) và số tiền xây móng là 50.000.000 đồng.

Về phía UBND xã Thành An: Sau khi ông Bùi Văn Nam có đơn kiến nghị, UBND xã Thành An đã có thông báo số 20/TB – UBND ngày 24/5/2017 hủy nội dung chứng thực chữ ký không đúng quy định và kết quả giải quyết đơn kiến nghị có nội dung: “” Theo quy định tại điều 24 Nghị định số 23/2015/NĐ – CP về chứng thực thì người chứng thực chữ ký phải ký trước mặt công chức tiếp nhận hồ sơ (đối với trường hợp chứng thực chữ ký tại bộ phận và trả kết quả hồ sơ hành chính theo cơ chế một cửa). Đối với quy định trên thì việc chứng thực chữ ký trong giấy tờ lập ngày 29/6/2016 đứng tên ông N có nội dung là chuyển nhượng đất, bà Th vợ ông N có nhận là bà và con dâu lập và tự ký tên ông N, nội dung chứng thực chữ ký trên là không đúng với quy định của pháp luật về chứng thực, việc chuyển nhượng đất của các bên với nhau phải lập thành hợp đồng chuyển nhượng và được sự nhất trí của các bên. Vậy UBND xã Thành An thông báo hủy nội dung chứng thực chữ ký trong văn bản đã chứng thực do gia đình ông N lập ngày 29/6/2016 cho tổ chức công dân biết”.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát: Về cơ bản tòa án đã tuân thủ đúng và đầy đủ theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định tư các đương sự. Tuy nhiên trong việc xác minh thu thập chứng cứ chưa thông báo lại bằng văn bản cho Viện kiểm sát kịp thời theo khoản 2 điều 22 thông tư liên tịch số 02/TTLT- VKSNDTC - TANDTC ngày 31/8/2016 quy định về việc phối hợp giữa viện kiểm sát và tòa án trong việc thi hành một số quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng điều 410,129,137 Bộ luật dân sự 2005

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Th với anh Đ và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Đ với anh H là vô hiệu. Buộc anh H phải trả lại đất cho ông N và bà Th. Vấn đề yêu cầu anh Đ, ông N và bà Th bồi thường tiền làm móng của anh H. Do anh H chưa nộp tiền tạm ứng án phí, tòa án chưa thụ lý yêu cầu độc lập của anh H nên đề nghị Tòa án không xem xét trong vụ án này mà dành quyền dân sự cho anh H khởi kiện trong một vụ án khác. Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Do bà Trần Thị Th chuyển nhượng đất cho anh Bùi Xuân Đ mà không được sự đồng ý của ông Bùi Văn N (chồng bà Th) nên ông N khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150 m2 giữa vợ ông là bà Trần Thị Th và anh Bùi Xuân Đ và giao dịch chuyển nhượng 150 m2 đất trên từ anh Bùi Xuân Đ sang cho anh Bùi Huy H là vô hiệu. Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (Viết tắt BLTTDS). Do sự kiện pháp lý giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Th với anh Bùi Xuân Đ vào ngày 29/06/2016. Vì vậy cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 807761, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00340, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ thôn Hòa Lễ, xã Thành An, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa với tổng diện tích sử dụng là 2544 m2, trong đó có 1000 m2 đất ở nông thôn sử dụng lâu dài, 1544 m2 đất trồng cây lâu năm sử dụng đến 15/10/2043, chủ sử dụng đất là ông Bùi Văn N và bà Trần Thị Th. Ngày 29/6/2016 các bên làm giấy chuyển nhượng một phần đất ở cho anh Bùi Xuân Đ, tổng diện tích 150 m2 (chiều rộng 5 m, chiều dài 30 m). Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể giữa các bên. Theo giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 29/6/2016 giữa gia đình bà Trần Thị Th với anh Bùi Xuân Đ có xác nhận của trưởng thôn về việc ông N, bà Th đúng là người địa phương, có đất ở hiện không có tranh chấp, gia đình có nguyện vọng chuyển nhượng là đúng sự thật và có xác nhận của UBND xã Thành An. Tuy nhiên cả bà Th, anh Đ là các bên trong giao dịch chuyển nhượng, đều thừa nhận ông N (chồng bà Th) không biết việc giao dịch trên. Việc làm giấy do bà Trần Thị Th và con trai bà Th là anh Bùi Văn Tr làm. Ông N không ký bất kỳ giấy tờ gì để chuyển nhượng đất cho anh Đ. UBND xã Thành An cũng đã có thông báo hủy nội dung chứng thực chữ ký trong văn bản đã chứng thực do gia đình ông N lập ngày 29/6/2016 với nội dung: “ chứng thực chữ ký trong giấy tờ lập ngày 29/6/2016 đứng tên ông N có nội dung là chuyển nhượng đất, bà Th vợ ông N có nhận là bà và con dâu lập và tự ký tên ông N, nội dung chứng thực chữ ký trên là không đúng với quy định của pháp luật về chứng

thực, việc chuyển nhượng đất của các bên với nhau phải lập thành hợp đồng chuyển nhượng và được sự nhất trí của các bên”. Như vậy mảnh đất là tài sản chung của vợ chồng ông N và bà Th. Việc bà Th tự mình định đoạt mảnh đất trên mà không được sự đồng ý của ông N là vi phạm điều cấm của luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N. Vì vậy cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150 m² giữa bà Trần Thị Th và anh Bùi Xuân Đ lập ngày 29/6/2016 là vô hiệu

[2.1]. Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Do giao dịch dân sự giữa bà Trần Thị Th với anh Bùi Xuân Đ là vi phạm điều cấm của pháp luật nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Th và anh Đ thống nhất giá chuyển nhượng 150m² đất ở trên là 35.000.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*), tuy nhiên đến nay anh Đ mới trả cho bà Thiệu 27.000.000 đồng còn nợ lại 8.000.000 đồng chưa thanh toán. Vì vậy cần buộc anh Đ trả lại mảnh đất cho gia đình ông N và bà Th phải trả cho anh Đ số tiền thực tế đã nhận là 27.000.000 đồng.

[2.2]. Theo kết luận tại biên bản định giá tài sản ngày 03/7/2018 giá trị của mảnh đất tranh chấp là 37.500.000 đồng. Nên thiệt hại thực tế phát sinh trong giao dịch giữa bà Th với anh Đ được xác định là: 37.500.000 đồng – 35.000.000 đồng = 2.500.000 đồng.

[2.3] Về lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên trong giao dịch dân sự: Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Th biết mảnh đất là tài sản chung trong thời kì hôn nhân của bà và ông N. Do đó, việc bà Th tự mình định đoạt tài sản chung là trái quy định của pháp luật. Nên lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với anh Đ bị vô hiệu là thuộc về bà Th. Tuy nhiên xét việc anh Đ đã biết đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N nhưng vẫn giao kết hợp đồng với riêng cá nhân bà Th là vi phạm điều cấm của pháp luật nên anh Đ cũng có một phần lỗi. Do vậy trong trường hợp này lỗi của các bên là như nhau. Nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại phát sinh từ giao dịch do mình thực hiện tức bằng 2.500.000 đồng: $2 = 1.250.000$ đồng. Do đó, xác định số tiền bà Th phải trả cho anh Đ là $27.000.000đ + 1.250.000 = 28.250.000đ$ (Hai mươi tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

[3]. Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bùi Xuân Đ với anh Bùi Huy H: Ngày 11/3/2017 anh Đ đã chuyển nhượng lại mảnh đất đã mua của bà Th cho anh H. Khi chuyển nhượng anh Đ lập giấy chuyển nhượng viết tay có chữ ký của anh Đ và anh H đề ngày 11/3/2017, giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Anh đã đưa trước cho anh Đ 32.000.000 đồng, số còn lại anh trả dần. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm anh H mới trả cho anh Đ 32.000.000 đồng. Vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và anh H có liên quan đến giao dịch giữa anh Đ và bà Th nên cần xem xét giải quyết trong cùng một vụ án sẽ triệt để, chính xác và phù hợp pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy: Đất đai là bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu. Nhưng anh Đ chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với anh Đ là vô hiệu nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ với anh H là vô hiệu.

[3.1]. Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Do giao dịch dân sự giữa anh Đ với anh H là vi phạm điều cấm của pháp luật nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Anh Đ và anh H thống nhất giá chuyển nhượng mảnh đất trên là 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*), tuy nhiên đến nay anh H mới trả cho anh Đ 32.000.000 đồng còn nợ lại 38.000.000 đồng chưa thanh toán. Vì vậy cần buộc anh H trả lại mảnh đất cho anh Đ để anh Đ trả lại mảnh đất này cho gia đình ông N và bà Th. Anh Đ phải trả cho anh H số tiền thực tế đã nhận là 32.000.000 đồng. Do anh Đ sau đó đã chuyển nhượng mảnh đất trên cho anh H vì vậy cần buộc anh H phải trả lại cho gia đình ông N mảnh đất này.

[3.2]. Xét yêu cầu của anh H: Anh H không yêu cầu gì đối với anh Đ mà cho rằng ông N và bà Th có đơn khởi kiện đòi lại đất, anh cũng đồng ý trả cho vợ chồng ông N nhưng vợ chồng ông N phải trả cho anh tiền mua đất anh đã trả cho anh Đ số tiền 32.000.000 đồng, cộng với lãi suất theo ngân hàng nhà nước quy định tính từ thời điểm mua đất của anh Đ (ngày 11/3/2017) và số tiền xây móng là 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa anh H yêu cầu anh Đ, ông N và bà Th bồi thường số tiền xây móng mà anh đã bỏ ra là 40.000.000 đồng. Về phía ông N không đồng ý bồi thường tiền xây dựng công trình, móng nhà cho anh H. Hội đồng xét xử xét thấy: Giao dịch dân sự giữa anh Đ và anh H là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Khi mua mảnh đất, anh Đ và anh H chưa làm thủ tục sang tên giấy tờ mà anh H đã tiến hành xây dựng công trình trên đất khi chưa có sự cho phép của chính quyền địa phương là trái pháp luật. Mặt khác khi mảnh đất vẫn đang có sự tranh chấp, gia đình ông N thấy anh H quây bở rào để chuẩn bị tập kết vật liệu xây dựng trái phép trên đất nhà ông, gia đình ông N đã yêu cầu anh H dừng lại để giải quyết tranh chấp nhưng anh H vẫn cố tình xây. Vào ngày 15/03/2017 ông N cũng đã có đơn đề nghị gửi UBND xã Thành An, ban địa chính xã, ông trưởng thôn Hòa Lễ báo cáo sự việc anh H sử dụng đất nhà ông khi chưa có sự đồng ý của ông nhưng vẫn chưa được giải quyết. Gia đình ông N, đã ngăn cản nhưng anh H vẫn tiếp tục làm đến ngày 06/04/2017 mới dừng nên lỗi xây dựng trái phép là do anh H, vì vậy anh H phải chịu trách nhiệm, buộc anh H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái pháp luật để trả lại mảnh đất cho ông N và bà Th. Ông N không phải chịu trách nhiệm bồi thường cho anh H. Do anh Đ và bà Th giao dịch chuyển nhượng đất trái pháp luật, sau đó anh Đ chuyển nhượng cho anh H nên anh H đã xây móng trên mảnh đất đã mua. Việc anh H phải tháo dỡ công trình xây dựng gây thiệt hại đến lợi ích của anh H có phần lỗi của anh Đ và bà Th. Nhưng do trong giai đoạn chuẩn bị xét xử anh H không có yêu cầu độc lập cụ thể gì đối với anh Đ và bà Th. Anh H chưa nộp tiền tạm ứng án phí, tòa án chưa thụ lý yêu cầu độc lập của anh H, nên yêu cầu của anh H tại phiên tòa vượt quá phạm vi khởi kiện trong vụ án này. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này mà dành quyền dân sự cho anh H khởi kiện anh Đ và bà Th về phần bồi thường thiệt hại trong một vụ án khác là phù hợp pháp luật.

[4]. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.400.000đ. Theo quy định của pháp luật đương sự phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được chấp nhận.

Trong vụ án này yêu cầu của ông N được chấp nhận toàn bộ nên anh Bùi Xuân Đ và anh Bùi Huy H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Mỗi người phải chịu 1/2 số chi phí, tức bằng 700.000đ. Khoản tiền này ông N đã nộp tạm ứng, vì thế anh Đ và anh H phải hoàn trả cho ông N số tiền này.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông N được chấp nhận nên anh Đ phải chịu án phí dân sự như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Bà Th phải bồi thường thiệt hại nên phải chịu án phí dân sự như đối với trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch là 300.000 đồng. Trả lại cho ông Bùi Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các điều 122, 127, 128, khoản 2 Điều 138, điều 219, 223 và điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm a, b khoản 3 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn N. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/06/2016 giữa bà Trần Thị Th với anh Bùi Xuân Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2017 giữa anh Bùi Xuân Đ với anh Bùi Huy H là vô hiệu

1.1. Buộc anh Bùi Huy H phải trả lại cho ông Bùi Văn N và bà Trần Thị Th mảnh đất diện tích 150 m² (dài 30 m, rộng 5 m). Địa chỉ mảnh đất tại Thôn Hòa Lễ, xã Thành An, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Khu đất có độ dài các cạnh và ranh giới cụ thể như sau:

Phía Đông dài 5 m, tính từ đất nhà bà Thư kéo sang nhà chị Nguyệt, giáp đồi cao su nhà ông Nam; Phía Tây dài 5 m, tính từ đất nhà bà Thư kéo sang nhà chị Nguyệt, giáp đường tỉnh lộ 516; Phía Nam dài 30 m tính từ đất đồi cao su nhà ông Nam kéo ra ngoài đường tỉnh lộ 516, giáp đất nhà chị Nguyệt; Phía Bắc dài 30 m tính từ đất đồi cao su nhà ông Nam kéo ra ngoài đường tỉnh lộ 516, giáp đất nhà bà Thư.

1.2. Buộc anh Bùi Huy H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng để trả lại cho ông Bùi Văn N và bà Trần Thị Th mảnh đất diện tích 150 m² (dài 30 m, rộng 5 m). Địa chỉ mảnh đất tại Thôn Hòa Lễ, xã Thành An, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa. Thời hạn tháo dỡ trong 1 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Buộc bà Trần Thị Th phải trả cho anh Bùi Xuân Đ số tiền là 28.250.000đ (Hai mươi tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

2 . Buộc anh Bùi Xuân Đ phải trả cho anh Bùi Huy H số tiền thực tế đã nhận là 32.000.000 đ (Ba mươi hai triệu đồng chẵn).

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Bùi Xuân Đ và anh Bùi Huy H mỗi người phải hoàn trả cho ông Bùi Văn N số tiền 700.000đ (Bảy trăm nghìn đồng).

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bà Trần Thị Th phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), anh Bùi Xuân Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Bùi Văn N số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) ông N đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thành theo biên lai thu số AA/2015/0002220 ngày 05/03/2018.

Từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Bùi Văn N, anh Bùi Xuân Đ, anh Bùi Huy H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chưa thi hành án, hàng tháng bà Trần Thị Th, anh Bùi Xuân Đ, anh Bùi Huy H còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại điều 357 BLDS năm 2015 trên số tiền phải thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn ông Bùi Văn N, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Lê Khắc H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th, anh Bùi Huy H. Vắng mặt bị đơn anh Bùi Xuân Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã Thành An. Ông Bùi Văn N, bà Trần Thị Th, anh Bùi Huy H có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Bùi Xuân Đ, UBND xã Thành An có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận::

- VKSND huyện TT;
- Các đương sự;
- Lưu.hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Văn Hùng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Quách Hà Vĩnh

Trương Văn Khắc

Phạm Văn Hùng

