

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGỌC LẠC
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: 01/2021/DS-ST
Ngày 12/01/2021
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 HUYỆN NGỌC LẠC TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Xuân Vinh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Trung Thành.

Bà Trần Thị Yến.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Lê Trọng Hà - Cán bộ Toà án nhân dân huyện NL, tỉnh Thanh Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện NL tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2021. Tại trụ sở Toà án nhân dân huyện NL xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **67/2019/TLST-DS** ngày 09/12/2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền”

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **75/2020/QĐST-DS** ngày 22 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tô Xuân D - Sinh năm 1957 và bà Trần Thị Bắc - Sinh năm 1960. (Có mặt). Cùng địa chỉ: Thôn MT, xã MT, huyện NL, tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn: Bà Lê Thị T - Sinh năm 1950. (Có mặt). Địa chỉ: Thôn 12, xã LS, huyện NL, Thanh Hóa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã MT, huyện NL, tỉnh Thanh Hóa. Người đại diện theo pháp luật: Ông Triệu Văn K - Chủ tịch. (Có mặt).

Người làm chứng:

- Anh Phạm Văn N – Sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn B, xã MS, huyện NL, tỉnh Thanh Hóa. (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Q – Sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn 12, xã LS, huyện NL, tỉnh Thanh Hóa. (Có mặt).

- Bà Phùng Thị Y – Sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn TT, xã LS, huyện NL, tỉnh Thanh Hóa. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, được bổ sung trong bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Tô Xuân D trình bày: Năm 1989 gia đình ông được NTLS giao diện tích đất 3.653m² tại thửa số 09, tờ bản đồ số 54 theo diện tích đo đạc của NTLS, trong đó có 1.000 m² đất ở, 2.653m² đất vườn. Đến năm 2005 thì diện tích đất của ông đang sử dụng được chuyển về địa giới hành chính của xã MT, huyện NL, được Ủy ban nhân dân (UBND) xã MT đo vẽ bản đồ địa chính mang tên hộ ông Tô Xuân D và gia đình ông tiếp tục sử dụng diện tích đó cho đến nay. Năm 2010 gia đình ông có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua nói chuyện, bà T có nói với ông là bà T có nhiều mối quan hệ trên xã, trên huyện, bà sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông, nhưng vợ chồng ông phải viết giấy chuyển nhượng đất cho bà T 1300m² đất vườn. Vì tin tưởng là chỗ chị em thân tình, nên ngày 18/11/2010 vợ chồng ông mới viết giấy chuyển nhượng đất với diện tích 1.300m² cho bà T. Ngày 27/11/2010 theo đề nghị của Chủ tịch UBND xã MT, ông đã nộp cho xã MT số tiền 65.000.000đ để UBND xã MT làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Ngày 29/11/2010 UBND xã MT đã nộp số tiền 65.000.000đ vào Kho Bạc nhà nước huyện NL, sau khi nộp tiền cho UBND xã thì bà T có yêu cầu ông viết cho bà T giấy biên nhận là trong số tiền ông nộp cho UBND xã MT nộp vào Kho bạc nhà nước bà T nộp 35.000.000đ để bà T có căn cứ đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông, sau khi viết giấy chuyển nhượng đất và giấy biên nhận tiền, bà T không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông, đến năm 2014 ông Nguyễn Minh Q Chủ tịch UBND xã MT bị chết do tai nạn giao thông. Từ năm 2015 đến nay ông đề nghị UBND xã MT lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T lại có đơn đề nghị dẫn đến đất tranh chấp, nên diện tích đất của gia đình ông không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch dân sự là giấy chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và bà Lê Thị T viết ngày 18/11/2010 là vô hiệu. Đối với số tiền ông nộp cho UBND xã MT ông tự nguyện không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà Trần Thị B trình bày: Bà thống nhất với nội dung ông D đã trình bày, bà không bổ sung thêm nội dung nào khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn là bà Lê Thị T trình bày: Do là chỗ thân quen với gia đình ông D, năm 2009 NTLS có bàn giao diện tích đất nhỏ lẻ về các xã lân cận, vợ chồng ông D có lên nhà bà nói với bà là đất của ông D đã bị NTLS lấy hết rồi. Bà đã cùng ông D lên phòng tài nguyên huyện NL hỏi thì được biết năm 2007, NTLS đã bàn giao cho gia đình ông D 1.000m² đất ở. Đối với diện tích đất 2.653 m² đất vườn, UBND tỉnh đã bàn giao cho xã MT để quy hoạch nhà ở cho các hộ dân. Ông D nói với bà và đề nghị bà xuống gặp anh Q là chủ tịch UBND xã MT xin mua đất mà ông D đang sử dụng. Bà đã đến gặp anh Q đặt vấn đề mua đất cho em gái bà, anh Q đã đồng ý bán cho bà với giá 65.000.000đ. Khi nộp tiền ông D nộp 30.000.000đ, bà nộp 35.000.000đ vào Quỹ của UBND xã MT. Sau khi nộp tiền xong, anh Q bảo ông D viết giấy bán đất cho bà và sau khi nộp tiền vào Kho bạc nhà nước huyện NL, anh Q đã bảo ông D viết tách ra cho bà một giấy nộp tiền 35.000.000đ (Còn giấy nộp tiền chỉ

đứng tên mình ông D). Sau đó anh Q có nói với bà và ông D, khi nào xin được ý kiến của huyện thì sẽ làm trích lục cho hai nhà. Kể từ đó đến nay UBND xã MT không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và ông D. Bà khẳng định bà mua đất là mua với UBND xã MT, không mua đất với ông D. Diện tích đất hai nhà mua chung với UBND xã MT, nên bà mới đề nghị tách hóa đơn nộp tiền 65 triệu thành hai giấy. Số tiền 35 triệu đồng bà trực tiếp nộp cho chị H cán bộ UBND xã MT. Nay ông D, bà B khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố giấy chuyển nhượng đất giữa ông D và bà viết ngày 18/11/2010 là vô hiệu bà không đồng ý. Bà đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết.

Tại Công văn số 05 ngày 19/3/2020, được bổ sung trong biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo pháp luật của UBND xã trình bày: Hiện tại theo hồ sơ đang lưu tại UBND xã MT chỉ có biên lai của ông D nộp tại kho bạc nhà nước huyện NL ngày 29/11/2010 (Bản phô tô) số tiền là 65.000.000đ với nội dung nộp đóng góp tự nguyện xây dựng cơ sở hạ tầng. Biên lai nộp tiền do ông Nguyễn Minh Q lúc đó là chủ tịch UBND xã MT ký và có xác nhận của kho bạc nhà nước huyện NL, sự việc xảy ra đã quá lâu, đã trải qua nhiều đời Chủ tịch và khi nhận nhiệm vụ giữa các nhiệm kỳ chủ tịch cũng không được bàn giao số tiền của bà T. Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 24/12/2020 người làm chứng là chị Lê Thị Huế nguyên thủ quỹ của UBND xã MT trình bày: Năm 2010 ông D và bà T có nộp tiền cho UBND xã MT, chị là người nhận số tiền 65.000.000đ, trong đó ông D nộp 30.000.000đ và bà T nộp 35.000.000đ, UBND xã MT nộp cho kho bạc nhà nước huyện NL. Ông Quyền là chủ tịch UBND xã MT có hứa với hai hộ là sẽ hợp lý hóa thửa đất tại thôn 2, xã MT cho hai hộ với số tiền 65.000.000đ là hai hộ nộp tiền mua đất với UBND xã MT, nhưng ông Tuấn đi nộp tiền tại kho bạc nhà nước huyện NL lại ghi là hộ nộp tiền tự nguyện để xây dựng cơ sở hạ tầng cho địa phương.

Tại bản tự khai ngày 28/12/2020 người làm chứng là ông Trịnh Đạt T nguyên Phó chủ tịch UBND xã MT trình bày: Khoảng tháng 11/2010 chủ tịch UBND xã MT là ông Nguyễn Minh Q có gọi ông sang phòng và nói với ông là ông D và bà T nộp tiền cho xã 65.000.000đ, kế toán xã mang tiền nộp vào kho bạc nhà nước theo quy định, còn việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông D và bà T thế nào ông không biết.

Tại phiên tòa anh Phạm Văn N trình bày: Tháng 11/2011 anh về công tác tại UBND xã MT. Anh được biết UBND xã có quy hoạch bán diện tích đất gia đình ông D đang sử dụng cho dân, còn việc chuyển nhượng đất giữa ông D và bà T thế nào ông không biết, không được chứng kiến.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Q trình bày: Nguồn gốc đất ông D chuyển nhượng cho bà T là đất của UBND xã MT nhận bàn giao của NTLS. Việc ông D chuyển nhượng đất cho bà T bà không biết.

Tại phiên tòa bà Phùng Thị Y trình bày: Bà không được chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa ông D và bà T, bà chỉ biết nguồn gốc đất UBND xã MT để quy hoạch bán đất cho nhân dân. Việc UBND xã MT bán đất cho bà T nhưng lại yêu cầu ông D viết giấy là không phù hợp pháp luật.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 28/4/2020 các đương sự xác định giá trị đất vườn 35.000/m². Tổng giá trị đất tranh chấp là 45.500.000đ.

Tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông Tô Xuân D, bà Trần Thị B và bà Lê Thị T lập ngày 18/11/2010 vô hiệu. Dành quyền cho bà Lê Thị T khởi kiện UBND xã MT theo quy định của pháp luật và buộc bà T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thẩm quyền giải quyết và tư cách của các đương sự cũng như trình tự thủ tục giải quyết vụ án của Tòa án là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[2]. Về việc áp dụng văn bản pháp luật: Giao dịch dân sự giữa các đương sự phát sinh tranh chấp trước ngày 01/01/2017, nhưng chưa được thực hiện và có nội dung phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, để giải quyết vụ án là phù hợp.

[3]. Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai; các Điều 500; 501; 502 của Bộ luật Dân sự.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

* Về việc đề nghị hủy giao dịch dân sự chuyển nhượng đất ngày 18/11/2010 Hội đồng xét xử thấy rằng: Các bên đều thừa nhận ngày 18/11/2010 ông D viết giấy chuyển nhượng đất, để bà T mua đất với UBND xã MT và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và ông D là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Giấy chuyển nhượng đất không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình T của hợp đồng theo khoản 2 Điều 117 và khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã ấn định cho các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng trong thời hạn một tháng, nhưng các bên không thực hiện, do đó giao dịch dân sự giữa vợ chồng ông D, bà B và bà T bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117; 118; 119 124 và Điều 407 Bộ luật Dân sự,.

* Xét về lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu thấy rằng: Hợp đồng ngày 09/5/2019 không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật và sau khi Tòa án ấn định thời gian cho các bên tiếp tục thực hiện thì các bên đều không thực hiện, nên xác định lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu là ngang nhau. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận các bên không nhận của nhau thứ gì, nên các bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[5]. Xét đề nghị của bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Lê Thị T không đồng ý tuyên bố giao dịch dân sự là giấy chuyển nhượng đất giữa ông D và bà viết ngày 18/11/2010 là vô hiệu, nhưng bà lại khẳng định bà không mua đất với ông D, bà B mà bà và ông D mua chung với UBND xã MT, nên đề nghị của bà Lê Thị T không có cơ sở chấp nhận.

Đối với số tiền 35.000.000đ bà nộp tiền mua đất của UBND xã MT bà T không yêu cầu UBND xã MT trả lại tiền cho bà, nên Hội Đồng xét xử không xem xét mà dành quyền cho bà T khởi kiện vụ án dân khác theo quy định của pháp luật.

[6]. Về ý kiến của UBND xã MT Hội đồng xét xử xét thấy: Đại diện của UBND xã MT trình bày người tiền nhiệm đã chết do tai nạn giao thông, nên không được nhận bàn giao số tiền ông D và bà T nộp cho UBND xã MT, nhưng căn cứ vào lời trình bày của ông Trịnh Đạt T, chị Lê Thị H và giấy nộp tiền vào Kho bạc nhà nước huyện NL ngày 29/11/2010 thể hiện việc UBND xã MT thu số tiền của ông D và bà T là có thật. Tuy nhiên ông D tự nguyện không yêu cầu trả lại, còn bà T không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử xét thấy: Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

[8] Về án phí: Bà Lê Thị T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Đối với chi phí thẩm định tài sản nguyên đơn yêu cầu và tự nguyện chịu, nên chấp nhận là phù hợp.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

* Căn cứ vào: Điều 167 Luật đất đai; các Điều 117; 118; 119; 124; 407; 500; 501; 502 của Bộ luật Dân sự. Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Tô Xuân D, bà Trần Thị Bắc và bà Lê Thị T lập ngày 18 tháng 11 năm 2010 bị vô hiệu.

Dành quyền cho bà Lê Thị T khởi kiện UBND xã MT theo quy định của pháp luật.

* Về án phí:

- Bà Lê Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng vô hiệu là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng)

- Ông Tô Xuân D và bà Trần Thị B không phải chịu án phí, trả lại cho ông D và bà B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền số AA/2018/0006882 ngày 06/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NL.

* Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 12/01/2021.

Nơi nhận:

- VKSND huyện NL;
- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- Cơ quan THA huyện NgọcLặc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Xuân Vinh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

