

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH THƯỢNG
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 54/2023/DS-ST

Ngày: 19-9-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Danh Si Phal

2. Ông Nguyễn Hoàng Hồ

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Út Sang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng tham gia phiên tòa:
Ông Cao Thế Linh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2023/TLST-DS, ngày 27 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2023/QĐXXST-DS ngày 11/8/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 36/2023/QĐST-DS ngày 31/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Ng, sinh năm 1964 (có mặt)

Ông Bùi Xuân N, sinh năm 1959 (chồng bà Ng, có mặt)

Bị đơn: Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Bà Trần Thị Th, sinh năm 1964 (vợ ông Đ, vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã Y, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/3/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Vũ Thị Ng, ông Bùi Xuân N trình bày:

Ngày 26/4/2022 vợ chồng bà Vũ Thị Ng, ông Bùi Xuân N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Th phần đất mé sông dọc Quốc Lộ 63 có chiều ngang 10 mét (đối diện với nhà của vợ chồng ông Đ, bà Th), tọa lạc

tại ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang với giá là 350.000.000 đồng. Vợ chồng bà Ng, ông N đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Đ, bà Th. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì đến ngày 05/5/2022 vợ chồng bà Ng, ông N thấy nhiều công trình xây dựng cặp mé sông bị lực lượng chức năng cưỡng chế tháo dỡ. Qua tìm hiểu vợ chồng bà Ng, ông N mới biết phần đất mé sông là thuộc hành lang an toàn giao thông N nhà nước không cho cất nhà. Vợ chồng bà Ng, ông N mua đất dự định cất nhà nhưng nay nhà nước không cho cất nên vợ chồng bà Ng, ông N có đến gặp vợ chồng bà Th, ông Đ thỏa thuận để xin nhận lại số tiền mua đất là 350.000.000 đồng nhưng vợ chồng bà Th, ông Đ không đồng ý. Nay bà Ng, ông N yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 26/4/2022 giữa vợ chồng vợ chồng bà Ng, ông N với vợ chồng ông Đ, bà Th là hợp đồng vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Đ, bà Th trả lại cho bà Ng, ông N số tiền chuyển nhượng đất là 350.000.000 đồng.

Bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Th được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt với lý do việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà Th với vợ chồng bà Ng, ông N đã xong nên vợ chồng ông Đ, bà Th không còn liên quan gì đến vợ chồng bà Ng, ông N. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 13/6/2023 của Tòa án, bị đơn ông Vũ Văn Đ trình bày: Ngày 26/4/2022 vợ chồng ông Đ, bà Th có chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà Ng phần đất dưới mé sông dọc theo Quốc lộ 63 có chiều ngang 10 mét (nằm đối diện với nhà ông Đ) với giá 350.000.000 đồng. Vợ chồng ông Đ đã nhận đủ tiền và đã dùng số tiền này để trả nợ và chi tiêu trong gia đình. Nay bà Ng yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc vợ chồng ông Đ, bà Th trả lại số tiền 350.000.000 đồng, ông Đ yêu cầu Tòa án cho thời gian vài ngày để trao đổi lại với bà Th tìm cách giải quyết, vì vợ ông Đ đang đi nuôi con gái sanh tại bệnh viện không có mặt ở nhà, nên ông Đ không tự quyết định được.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ:

Nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 13/3/2023; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 26/4/2022; Giấy nhận tiền cọc mua đất ngày 23/4/2022; 03 ảnh chụp hiện trạng các công trình xây dựng cặp mé sông bị tháo dỡ.

Bị đơn cung cấp: Không có.

Tài liệu do Tòa án thu thập: Biên bản lấy lời khai ông Vũ Văn Đ ngày 13/6/2023; Công văn trả lời số 100/UBND-KT&HT ngày 15/03/2023 của UBND

huyện U Minh Thượng về việc xác định phần đất mé sông thuộc hành lang an toàn giao thông đường thủy nội địa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022 giữa vợ chồng ông N, bà Ng với vợ chồng ông Đ, bà Th là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Đ, bà Th hoàn trả cho vợ chồng ông N, bà Ng tiền nhận chuyển nhượng đất là 350.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Th được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia xét xử nhưng đều vắng mặt không có lý do. Trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Đ, bà Th cũng không có yêu cầu phản tố. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Bùi Xuân N, bà Vũ Thị Ng với bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Th là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể, vợ chồng bà Ng, ông N yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022 giữa vợ chồng vợ chồng bà Ng, ông N với vợ chồng ông Đ, bà Th là hợp đồng vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Đ, bà Th trả lại cho bà Ng, ông N số tiền là 350.000.000 đồng.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022 thì vợ chồng Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Th có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Xuân N, bà Vũ Thị Ng phần đất mé sông dọc theo Quốc Lộ 63 (nằm đối diện trước cửa nhà của vợ chồng ông Đ, bà Th) có chiều ngang là 10 mét, tọa lạc tại ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng tỉnh Kiên Giang với giá là 350.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/6/2023 bị đơn ông Vũ Văn Đ cũng thừa nhận là vợ chồng ông Đ, bà Th có chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà Ng phần đất mé sông với giá 350.000.000 đồng. Vợ chồng ông Đ, bà Th đã nhận đủ tiền và đã dùng số tiền này để trả nợ và chi tiêu trong gia đình.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022 giữa vợ chồng ông Đ, bà Th với vợ chồng ông N, bà Ng nhận thấy: Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà Th với vợ chồng ông N, bà Ng chỉ có vợ chồng ông Đ, bà Th và vợ chồng ông N, bà Ng ký tên, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định. Phần đất vợ chồng ông Đ, bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà Ng là nằm dưới mé sông dọc theo Quốc lộ 63 đoạn từ cầu Công sự về cầu Vĩnh Thái.

Trong thời gian qua, Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng đã thụ lý và giải quyết một số vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất dưới mé sông thuộc Kênh Làng Thứ 7 (dọc theo Quốc lộ 63) thuộc ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang (gần với phần đất đang tranh chấp). Để có cơ sở giải quyết các tranh chấp liên quan đến phần đất mé sông, Tòa án đã làm công văn trao đổi với UBND huyện U Minh Thượng đề nghị trả lời là các phần đất mé sông (dọc theo Quốc lộ 63) đoạn từ chợ Công sự về cầu Vĩnh Thái (phần đất vợ chồng ông Đ, bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà Ng cũng nằm trên đoạn đường này) là đất hành lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do Nhà nước quản lý hay thuộc quyền quản lý của ai?

Tại Công văn trả lời số 100/UBND-KT&HT ngày 15/03/2023 của UBND huyện U Minh Thượng (bút lục số 10) có nội dung: Phần đất mé sông dọc Quốc lộ 63 nằm trên Kênh Làng Thứ 7 (thuộc địa bàn huyện U Minh Thượng) trong phạm vi > 35 mét, thì thuộc hàng lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước quản lý.

Như vậy, phần đất vợ chồng ông Đ, bà Th làm giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà Ng là thuộc hàng lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước quản lý, không thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bà Th, ông Đ. Do đó, việc hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất mé sông do nhà nước quản lý là trái pháp luật, nên hợp đồng vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”.

Theo quy định trên, khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nên việc vợ chồng ông

N, bà Ng yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà Th trả lại số tiền 350.000.000 đồng là phù hợp theo quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất buộc vợ chồng ông Đ, bà Th phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông N, bà Ng số tiền là 350.000.000 đồng.

Hiện tại phần đất vợ chồng bà Ng, ông N nhận chuyển nhượng còn bỏ trống, vợ chồng ông N, bà Ng chưa quản lý sử dụng. Đây là phần đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước quản lý, nên vợ chồng ông N, bà Ng không có nghĩa vụ giao trả đất lại cho bất cứ cá nhân nào, mà phải giữ nguyên hiện trạng để nhà nước quản lý theo quy định pháp luật.

Ngoài các vấn đề trên, các đương sự trong vụ án không có yêu cầu về bồi thường thiệt hại hoặc tranh chấp khác.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Th phải chịu tiền án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Bùi Xuân N, bà Vũ Thị Ng được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0005847 ngày 22/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1 và 2 Điều 131, khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Xuân N, bà Vũ Thị Ng đối với bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Th về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/04/2022 giữa nguyên đơn ông Bùi Xuân N, bà Vũ Thị Ng với bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Th là hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Th có trách nhiệm liên đới trả cho ông Bùi Xuân N, bà Vũ Thị Ng số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

4. Khi bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi

hành án xong số tiền phải thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án 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.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Th phải chịu tiền án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Bùi Xuân N, bà Vũ Thị Ng được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0005847 ngày 22/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

“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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;
- Viện kiểm sát ND huyện U Minh Thượng;
- Chi cục Thi hành án DS huyện U Minh Thượng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Tuấn Khanh