**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**THỊ XÃ ĐIỆN BÀN**
**TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 96/2019/DS-ST.
Ngày 21/11/2019
"V/v Tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

# NHÂN DANH
## NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
## TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN, TỈNH QUẢNG NAM

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
- *Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Nam Trung
- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà Võ Thị Lan
2/ Ông: Trần Phi Long

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, tham gia phiên toà** ông Nguyễn Phước**,** Chức vụ Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Toà án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2018/TLST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 148/2019/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Phạm Văn S – Sinh năm 1964
Địa chỉ: Tổ 48, phường Thọ Q, quận Sơn T, TP Đà Nẵng.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm V, Sinh năm 1958 (Có mặt)
Trú Ngọc T, Cẩm Ph, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam.

2/ Bị đơn: Bà Đinh Thị H – Sinh năm 1955 (Có mặt).
Địa chỉ: Khối Cổ A 5, phường Điện Nam Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự: Luật sư Hà Khánh V – Công ty Luật TNHH MTV Trung Tín thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ 83 Triệu Nữ Vương, TP Đà Nẵng. (Có mặt.)

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Đỗ D, Sinh năm 1955 (Có mặt)
Bà Đỗ Thị Ng, Sinh năm 1972 (Vắng mặt có lý do).
Bà Đỗ Thị Th, Sinh năm 1975 (Vắng mặt có lý do).

Cùng trú tại Thôn Thạch Nhôm Tây, xã Hòa Nh, huyện Hòa V, TP Đà Nẵng.

Ông Đỗ Phú B, Sinh năm 1981. (Có mặt)

Ông Đỗ Phú Đ, Sinh năm 1988. (Có mặt)

Cùng trú tại Khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 05/01/2016 và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là ông Phạm V trình bày: Vào ngày 05/11/2002 ông Phạm Văn S có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ D một lô đất tại thôn 6, xã Điện Nam, huyện Điện bàn (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn) lô dất vườn tạp chuyển đất ở diện tích 60 $m^2$, tạm giao hành lang giao thông 54 $m^2$, thửa đất 904d, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận QSD đất số H 666905 do UBND huyện Điện Bàn cấp vào ngày 20/4/1996 với giá tiền là 25.000.000đ và tiền giấy tờ thủ tục là 6.000.000đ. Hai bên đã lập hợp đồng số 12/HĐCN được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002, phòng địa chính huyện Điện Bàn kiểm tra xác nhận vào ngày 17/12/2002 và được UBND huyện Điện Bàn đăng ký chuyển nhượng vào ngày 03/01/2003. Khi ông S mua đất của ông D là ông D tự nguyện bán cho ông S, ông S không hề ép ông D bán đất cho ông. Sau khi chuyển nhượng do điều kiện khó khăn nên ông chưa làm nhà trên thửa đất, thì bà Đinh Thị H vợ ông Đỗ D tự ý xây dựng nhà trên đất của ông. Ngày 28/02/2003 ông làm đơn kiến nghị yêu cầu UBND xã Điện Nam (nay là UBND phường Điện Nam Đông) can thiệp giải quyết. UBND xã đã mời giải quyết và lập biên bản yêu cầu bà H đình chỉ xây dựng, nhưng bà H vẫn không chấp hành. Bà H cho rằng thửa đất nói trên là tài sản chung giữa bà và ông D, khi ông D bán cho ông không có sự đồng ý của bà. Sau nhiều năm hòa giải nhưng không thành. Nay ông làm đơn khởi kiện bà Đinh Thị H yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S với ông Đỗ D theo hợp đồng số 12/HĐCN ngày 11/11/2002 được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002 và buộc bà Đinh Thị H phải tháo dỡ nhà cửa trả lại quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn S.

Về việc bà Đinh Thị H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN ngày 15/11/2002 giữa ông Đỗ D và ông Phạm Văn S liên quan đến việc chuyển nhượng 60 $m^2$ đất thuộc thửa đất số 904, tờ bản đồ số 3 tại giấy chứng nhận QSD đất số H666905 ngày 20/4/1996 thì ông không đồng ý vì không có căn cứ, diện tích đất trên khi chuyển nhượng ông D có nói là do ông D và vợ trước bà Sư khai hoang, đất là của ông D, bà H không có quyền trong diện tích đất nói trên nên ông D có quyền chuyển nhượng.

Ngày 01/7/2019 đại diện theo ủy quyền nguyên đơn có bản khai trình bày Ngày 05/11/2002 ông Đỗ D có bán cho em ông là Phạm Văn S lô đất vườn tạp chuyển đất ở diện tích 60 $m^2$ tạm giao hành lan giao thông 54 $m^2$, theo hợp đồng số 12/HĐCN, được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002, UBND huyện Điện Bàn đăng ký ngày chuyển nhượng 03/01/2003. Nay ông D không đồng ý bán lô đất này và yêu cầu hủy

hợp đồng chuyển nhượng. Tổng số tiền ông Phạm Văn S đã chi phí mua lô đất như sau: Ông D nhận tiền mặt là 25.000.000 đồng; Tiền nộp vào ngân sách xã Điện Nam là 3.000.000 đồng; tiền thuế đất và lệ phí là 2.417.000 đồng; Tổng cộng là 30.417.000 đồng tương đương bằng giá trị của 6,08 lượng vàng sjc (tại thời điểm ông D bán lô đất, thì vàng lúc đó là 5.000.000 đồng/một lương sjc, giá vàng hiện nay là 39.150.000 đồng/một lương sjc). Nếu ông D có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông D phải bồi thường thiệt hại cho ông S là 39.150.000 đồng/ một lượng vàng sjc x 6,08 lượng vàng vậy tổng số tiền là 238.032.000 đồng. Đây là do việc trượt giá trị tại thời điểm ông D chuyển nhượng đất.

Bị đơn bà Đinh Thị H trình bày: Bà và ông Đỗ D là vợ chồng nhưng không có đăng ký kết hôn theo quy định, bà và ông Đỗ D sống chung với nhau từ năm 1980 (khoảng tháng 3, tháng 4/1980), vợ chồng bà sống cùng mẹ chồng ông D và hai con ông D (ông D đã có vợ là bà Trần Thị Sư và hai người con là bà Đỗ Thị Ng và Đỗ Thị Th), bà Sư đã chết năm 1975 do tai nạn giao thông. Trong thời gian từ năm 1975 (thời điểm bà Sư chết) thì cha con ông D sống cùng cha mẹ tại thôn 6 (nay là Cổ An 5) đến năm 1980 thì bà về sống cùng ông D cũng tại nhà cha mẹ ông D. Trước khi về sống chung với ông D thì bà ở cùng với cha mẹ bà và làm tại trại chăn nuôi của HTX 3 Điện Nam, ông D cùng làm tại trại chăn nuôi cùng với bà. Cùng thời điểm năm 1980 do sống chung với cha mẹ và các con ông D nhưng nhà chật nên bản thân bà cùng ông D khai hoang phần đất gần đường 607 bây giờ để làm một ngôi nhà tranh tre và sống cùng hai con của ông D. Trong thời gian sống chung với ông D, bà và ông D có hai con chung là Đỗ Phú B và Đỗ Phú Đ. Tại thời điểm năm 1988 thì gia đình có 06 người gồm: Đỗ D, Đinh Thị H, ông Đỗ D, ông Đỗ Phú B, ông Đỗ Phú Đ, bà Đỗ Thị Ng, bà Đỗ Thị Th. Cả gia đình cùng sống chung tại nhà làm trên thửa đất do vợ chồng bà và ông Đỗ D cùng khai hoang. Việc bà và ông D khai hoang và sử dụng diện tích đất này có nhiều người biết. Trong khoảng thời gian từ năm 1980 đến năm 1996 ông D có kê khai diện tích đất này hay không thì bà không biết. Nhưng năm 1996 ông Đỗ D có đứng tên kê khai diện tích đất mà bà và ông D cùng khai hoang và được cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 730 $m^2$, tờ bản đồ số 3, thửa đất số 904. Trong thời gian sống chung với ông D thì có thời gian khoảng năm 1992 do mâu thuẫn với các con riêng của ông D nên ông D có nói bà làm một nhà tạm ra ở riêng trên phần đất ông Đỗ B (cháu ông Đỗ D) gần thửa đất mà bà và ông D cùng khai hoang làm nhà. Còn nhà và đất mà ông D và bà khai hoang thì ông D cùng các con riêng của ông D ở. Ông D lúc đó làm công nhân tại Hòa Nhơn, Hòa Vang và thường đi làm rồi về ở ngôi nhà đó. Bản thân bà cùng hai con là B và Đ sống tại nhà tạm trên đất chú Ba được khoảng hai tháng thì ông D nói bà và hai con chuyển ra Hòa Nhơn sống cùng với em ruột của ông D, còn hai con riêng của ông D thi tiếp tục sống tại thửa đất bà và ông D khai hoang để đi học. Khoảng đến năm 1995 ông Đỗ D về quê và có bán một phần diện tích đất thuộc thửa

đất 904 (730m$^2$) cho ông Lê Viết B để lấy tiền ra mua nhà tại Hòa Nhơn, Hòa Vang để gia đình sống chung. Đến năm 2001 do ông D thường xuyên uống rượu và chửi bới nên bà và hai con B và Đ quay về quê làm nhà lại trên phần diện tích đất còn lại của thửa 904d để ở. Bà và ông D có chuyển nhượng đất nhiều lần cho nhiều người trên thửa đất 904 để lấy tiền chia cho các thành viên trong gia đình, khi chuyển nhượng cho các người đó thì bà đều có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Riêng việc chuyển nhượng diện tích đất cho ông Phạm Văn S thì bà không biết và không có ký khi làm thủ tục chuyển nhượng, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là chữ ký của bà, chữ kỹ của bà trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Văn S và ông Đỗ D do ông Phạm Văn S và ông D tự giả chữ ký. Nay ông Phạm Văn S khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông S thì bà không đồng ý. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà, bà yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN ngày 15/11/2002 giữa ông Đỗ D và ông Phạm Văn S liên quan đến việc chuyển nhượng 60 m$^2$ đất thuộc thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3 tại giấy chứng nhận QSD đất số H666905 ngày 20/4/1996.

Tại đơn phản tố ngày 09/4/2018 bà Đinh Thị H trình bày: Bà và ông Đỗ D là vợ chồng từ năm 1980, tong thời gian chung sống, bà và ông D đã cùng nhau khai phá mảnh đất tại thôn 6 Điện Nam (nay là Điện Nam Đông) và cùng nhau tạo lập một ngôi nhà trên mảnh đất này. Việc khai hoang mảnh đất này được bà con làng xóm hỗ trợ rất nhiều công sức, qua đó gia đình bà được chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất này vào ngày 20/4/1996, cụ thể tên hộ sử dụng đất Đỗ D, diện tích đất thổ cư 730 m$^2$, diện tích đất màu 310 m$^2$. Trong thời gian sử dụng đất này bà và ông Đỗ D bán một số diện tích đất cho một số người nhưng không có người nào tên là Phạm Văn S. Bà không hề ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN ngày 15/11/2002 để chuyển nhượng 60 m$^2$ đất cho ông Phạm Văn S. Bà đã phản đối việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nên ông D đã giả chữ ký của bà để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S. Ông D thừa nhận ký thay bà vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S. Bà khẳng định thửa đất số 904, tờ bản đồ số 3 là tài sản chung của bà với ông D, việc ông D tự ý chuyển nhượng và giả chữ ký của bà để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 60 m$^2$ với ông Phạm Văn S là xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà, bà yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN ngày 15/11/2002 giữa ông Đỗ D và ông Phạm Văn S liên quan đến việc chuyển nhượng 60 m$^2$ đất thuộc thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3 tại giấy chứng nhận QSD đất số H666905 ngày 20/4/1996.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư Hà Khánh V trình bày: Tôi thống nhất với lời trình bày của bà H. Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ D trình bày: Nguyên thửa đất 904, diện tích đất 730m$^2$, tờ bản đồ số 3 tại thôn 6, xã Điện Nam (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông) là do tôi và vợ trước là bà Trần Thị Sư khai hoang vỡ hóa. Tôi và bà Trần Thị Sư có 02 con chung là Đỗ Thị Th và Đỗ Thị Ng. Đến năm 1975 bà Sư chết, tôi có quen và cưới bà Đinh Thị H, khi cưới bà H chúng tôi không có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Sau khi lấy bà H, tôi và bà H cùng với hai con Ng và Th về sống cùng tại thửa đất tôi và bà Sư cùng khai hoang. Sau đó tôi và bà Đinh Thị H có hai con chung là Đỗ Phú B và Đỗ Phú Đ. Tại thời điểm năm 1988 thì gia đình có 06 người gồm: Đỗ D, Đinh Thị H, ông Đỗ D, ông Đỗ Phú B, ông Đỗ Phú Đ, bà Đỗ Thị Ng, bà Đỗ Thị Th. Cả gia đình tôi cùng chung sống trên diện tích đất tôi và bà Sư cùng khai hoang. Trong thời gian sử dụng diện tích đất trên thì tôi có đứng tên kê khai diện tích đất và được cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 730 m$^2$, tờ bản đồ số 3, thửa đất số 904. Khi tôi và bà H cùng các con sống trên diện tích đất đó, tôi và bà H có chuyển nhượng đất nhiều lần cho nhiều người trên thửa đất 904 để lấy tiền chia cho các thành viên trong gia đình, khi chuyển nhượng cho các người đó tôi đều có bàn bạc với bà H và gia đình, và tất cả các thành viên trong gia đình tôi đều có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Riêng việc chuyển nhượng diện tích đất cho ông Phạm Văn S thì bà H và các con tôi không biết, khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Phạm Văn S thì ông Phạm V là người giả chữ ký của bà H, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là chữ ký của bà H, chữ ký của bà H trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Văn S và ông Đỗ D do ông Phạm V tự giả chữ ký. Nay ông Phạm Văn S khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông S thì tôi không đồng ý vì diện tích đất trên là của hộ gia đình tôi, khi tôi chuyển nhượng đất cho ông S không có sự đồng ý của bà H và các con, bán đất rồi bà H và vợ con tôi không có nơi để ở. Tôi đồng ý với yêu cầu của bà H về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN ngày 15/11/2002 giữa ông Đỗ D và ông Phạm Văn S liên quan đến việc chuyển nhượng 60 m$^2$ đất thuộc thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3 tại giấy chứng nhận QSD đất số H666905 ngày 20/4/1996. Tôi không có chuyển nhượng đất cho ông Phạm Văn S nữa, tôi sẽ trả lại cho ông S số tiền tôi đã nhận là 25.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Phú B, ông Đỗ Phú Đ cùng trình bày: Chúng tôi là con của ông Đỗ D và bà Đinh Thị H cùng trú tại khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Về nguồn gốc hình thành thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3 tại thôn 6, xã Điện Nam (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam

Đông) thì tôi không rõ. Vào ngày 11/11/2002 cha tôi ông Đỗ D có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN cho ông Phạm Văn S với diện tích đất là 60m$^2$ tại thửa 904d, tờ bản đồ số 3. Trong quá trình lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông S ông Đỗ D không thông qua ý kiến của tôi và mẹ tôi bà Đinh Thị Hiền nên xảy ra tranh chấp kéo dài đến nay. Nay ông Phạm Văn S khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất số 12/HĐCN giữa ông Phạm Văn S và ông Đỗ D thì tôi không đồng ý vì diện tích đất trên là tài sản chung của cha mẹ tôi, cha tôi không được tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên khi chưa có sự đồng ý của mẹ tôi. Tôi đồng ý với yêu cầu của mẹ tôi về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN ngày 15/11/2002 giữa ông Đỗ D và ông Phạm Văn S liên quan đến việc chuyển nhượng 60 m$^2$ đất thuộc thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3 tại giấy chứng nhận QSD đất số H666905 ngày 20/4/1996.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Ng, bà Đỗ Thị Th cùng trình bày: Chúng tôi là con của ông Đỗ D. Vào ngày 11/11/2002 cha tôi ông Đỗ D có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN cho ông Phạm Văn S với diện tích đất là 60m$^2$ tại thửa 904d, tờ bản đồ số 3. Trong quá trình lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông S ông Đỗ D không thông qua ý kiến của chúng tôi và mẹ kế của tôi bà Đinh Thị H nên xảy ra tranh chấp kéo dài đến nay. Nay ông Phạm Văn S khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất số 12/HĐCN giữa ông Phạm Văn S và ông Đỗ D thì tôi không đồng ý vì diện tích đất trên là tài sản chung của cha mẹ tôi, cha tôi không được tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên khi chưa có sự đồng ý của mẹ tôi. Tôi đồng ý với yêu cầu của mẹ tôi về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN ngày 15/11/2002 giữa ông Đỗ D và ông Phạm Văn S liên quan đến việc chuyển nhượng 60m$^2$ đất thuộc thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3 tại giấy chứng nhận QSD đất số H666905 ngày 20/4/1996.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu đánh giá quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đảm bảo kể từ khi thụ lý vụ án.

Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn đề nghị: Căn cứ cào các Điều 130, Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 138, Điều 139, Điều 145, Điều 233, Điều 237 của Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993, Điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S đối với bà Đinh Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN lập ngày 11/11/2002 được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002 và được UBND huyện Điện Bàn (Nay là thị xã Điện

Bàn) xác nhận chuyển nhượng ngày 03/01/2003 giữa ông Phạm Văn S và ông Đỗ D. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN lập ngày 11/11/2002 được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002 được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002 và được UBND huyện Điện Bàn (Nay là thị xã Điện Bàn) xác nhận chuyển nhượng ngày 03/01/2003 giữa ông Phạm Văn S và ông Đỗ D vô hiệu. Buộc ông Đỗ D phải hoàn trả cho ông Phạm Văn S số tiền đã nhận là 25.000.000 đồng.

## 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: Tại đơn khởi kiện ông Phạm Văn S yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S với ông Đỗ D theo hợp đồng số 12/HĐCN ngày 11/11/2002 được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002 và buộc bà Đinh Thị H phải tháo dỡ nhà cửa trả lại quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn S tại thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3 có diện tích 60 $m^2$, tại thôn 6, xã Điện Nam (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông). Do đó quan hệ pháp luật tranh chấp giữa ông Phạm Văn S và bà Đinh Thị H là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên Bộ luật dân sự năm 1995 đang có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để giải quyết tranh chấp. Các đương sự tranh chấp về hợp đồng dân sự, bị đơn bà Đinh Thị H có nơi cư trú tại Khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Do đó căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, và Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung: Phần đất đang tranh chấp giữa các đương sự thuộc thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3, diện tích 60 $m^2$ tại thôn 6, xã Điện Nam (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông). Vào ngày 11/11/2002 ông Đỗ D đã chuyển nhượng cho ông S một lô đất diện tích 60 $m^2$ với giá theo hợp đồng ký kết là 40.000.000 đồng, nhưng thực tế ông D chỉ nhận 25.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đã hoàn thành thủ tục và được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002. Sau khi biết việc ông D chuyển nhượng đất cho ông S không thông qua ý kiến bà H, bà H đã xây một ngôi nhà trên phần đất đã chuyển nhượng cho ông S nhằm cản trở quyền sử dụng đất của ông S. Nên ông S khởi kiện bà Đinh Thị H yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S với ông Đỗ D theo hợp đồng số 12/HĐCN ngày 11/11/2002 được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002, được UBND huyện Điện Bàn (Nay là thị xã Điện Bàn) xác nhận chuyển nhượng ngày 03/01/2003 và buộc bà Đinh Thị

H phải tháo dỡ nhà cửa trả lại quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn S, nhưng bà H không chấp nhận và yêu cầu hủy hợp đồng số 12/HĐCN ngày 11/11/2002 được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002 và đã được Ủy ban nhân dân huyện Điện Bàn (nay là UBND thị xã Điện Bàn) đăng ký chuyển nhượng ngày 03/01/2003 giữa ông S với ông D. Xét lời nại của các đương sự thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 904, tờ bản đồ số 3, diện tích 730 $m^2$ tại thôn 6, xã Điện Nam (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông) do ông D khai hoang và sử dụng từ năm 1975 đến năm 1980, nhưng không kê khai đăng ký, vì tại thời điểm đã nêu toàn Hợp tác xã nông nghiệp 3 Điện Nam không có ai kê khai đăng ký. Đến khi thực hiện chỉ thị 299/TTg về kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và Nghị định 64/CP về đo đạt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đỗ D đứng tên đăng ký và được chính quyền địa phương công nhận quyền sử dụng trước ngày 18/12/1980. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002 hộ ông D đã thực hiện chuyển nhượng cho các ông, bà sau: Bà Lương Thị Ngọc L diện tích 60 $m^2$, ông Võ Văn Th diện tích 60 $m^2$, ông Phạm V diện tích 60 $m^2$ đều thông qua ý kiến của bà H. Do đó thửa đất diện tích 730 $m^2$ là tài sản chung của ông D, bà H, tại phiên tòa ông D thừa nhận khi về chung sống với bà H, ông D đã sát nhập mãnh đất này vào tài sản chung.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ông Đỗ D chung sống với bà Đinh Thị H từ năm 1980 nhưng không đăng ký kết hôn, theo Nghị quyết 35 ngày 09/6/2000 của Quốc hội thì dù ông D với bà H chưa đăng ký kết hôn vẫn xác định là vợ chồng hợp pháp nên tài sản của ông D cũng là tài sản chung vợ chồng. Do đó thời điểm xác lập quan hệ hôn nhân cũng như phát sinh các quyền, nghĩa vụ của vợ chồng được xác định từ năm 1980. Vì vậy Hội đồng xét xử có đủ căn cứ pháp lý khẳng định thửa đất số 904, tờ bản đồ số 3, diện tích 730 $m^2$ địa chỉ thôn 6, xã Điện Nam, Điện Bàn (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn) là tài sản chung của vợ chồng ông D, bà H theo quy định tại các Điều 233, Điều 237 của Bộ luật dân sự 1995, việc định đoạt tài sản chung của ông D phải được sự đồng ý của bà H mới có giá trị pháp lý. Trong trường hợp này ông D chuyển nhượng diện tích đất 60 $m^2$ tại thửa số 904d, tờ bản đồ số 3 địa chỉ thôn 6, xã Điện Nam, Điện Bàn (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn) không thông qua ý kiến bà H.

[4] Đối chiếu với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN ngày 15/11/2002 giữa ông Đỗ D và ông Phạm Văn S tại thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3, diện tích 60 $m^2$ địa chỉ thôn 6, xã Điện Nam, Điện Bàn (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn) theo giấy chứng nhận QSD đất số H666905 ngày 20/4/1996 được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân và đã được Ủy ban nhân dân huyện Điện Bàn (nay là UBND thị xã Điện Bàn) đăng ký chuyển nhượng ngày 03/01/2003 nên hợp đồng đã hoàn tất. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên thì thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3, diện tích 60 $m^2$ địa chỉ thôn 6, xã Điện Nam, Điện Bàn (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn) là tài sản chung của ông D, bà H. Việc ông D tự mình định đoạt thửa đất trên mà chưa được sự đồng ý của bà H là vi phạm điều cấm của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Do vậy quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà H là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền ông Phạm V thừa nhận việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN ngày 15/11/2002 giữa ông Đỗ D và ông Phạm Văn S tại thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3, diện tích 60 $m^2$ địa chỉ thôn 6, xã Điện Nam, Điện Bàn (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn) theo giấy chứng nhận QSD đất số H666905 ngày 20/4/1996 được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân và đã được Ủy ban nhân dân huyện Điện Bàn (nay là UBND thị xã Điện Bàn) đăng ký chuyển nhượng ngày 03/01/2003 là do ông cùng ông Phạm Văn S chung mua và để ông Phạm Văn S đứng tên trong hợp đồng. Vào ngày 25/6/2019 tại biên bản hòa giải ông V đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn S thừa nhận mình đã giả chữ ký của bà H để thực hiện hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN ngày 15/11/2002 giữa ông Đỗ D và ông Phạm Văn S Nên lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông D bị vô hiệu do đó căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[6] Từ những phân tích trên, Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN lập ngày 11/11/2002 được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002 và đã được Ủy ban nhân dân huyện Điện Bàn (nay là UBND thị xã Điện Bàn) đăng ký chuyển nhượng ngày 03/01/2003 vô hiệu.

[7] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN ngày 11/11/2002 được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002 và đã được Ủy ban nhân dân huyện Điện Bàn (nay là UBND thị xã Điện Bàn) đăng ký chuyển nhượng ngày 03/01/2003 vô hiệu nên cần bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S.

[8] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do giao dịch dân sự giữa ông Phạm Văn S với ông Đỗ D vi phạm điều cấm của pháp luật nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN ngày 15/11/2002 giữa ông Đỗ D và ông Phạm Văn S thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 40.000.000 đồng, tuy nhiên trong quá trình làm việc các đương sự đều thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 25.000.000 đồng do đó Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giá trị của Hợp đồng là 25.000.000 đồng. Vì vậy cần buộc ông Đỗ D phải hoàn trả cho ông Phạm Văn S số tiền đã nhận là 25.000.000 đồng.

[9] Về lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên trong giao dịch dân sự: Trong quá trình giải quyết đại diện nguyên đơn cho rằng tổng số tiền ông Phạm Văn S đã chi phí mua lô đất như sau: Ông D nhận tiền mặt là 25.000.000 đồng; Tiền nộp vào ngân sách xã Điện Nam là 3.000.000 đồng; tiền thuế đất và lệ phí là 2.415.000 đồng; Tổng cộng là 30.415.000 đồng tương đương bằng giá trị của 6,08 lượng vàng sjc (tại thời điểm ông D bán lô đất, thì vàng lúc đó là 5.000.000 đồng/một lương sjc, giá vàng hiện nay là 39.150.000 đồng/một lương sjc). Nếu ông D có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông D phải bồi thường thiệt hại cho ông S là 39.150.000 đồng/một lượng vàng sjc x 6,08 lượng vàng vậy tổng số tiền là 238.032.000 đồng, do yêu cầu bồi thường sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó tách phần yêu cầu bồi thường giữa ông Phạm

Văn S đối với ông Đỗ D ra giải quyết bằng một vụ án dân sự khác nếu các đương sự có yêu cầu.

[10] Đối với việc ông Phạm Văn S cùng ông Phạm V chung mua thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3, diện tích 60 $m^2$ địa chỉ thôn 6, Điện Nam, Điện Bàn (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn) việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này là do ông V trực tiếp thực hiện, việc ông V đã biết đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông D nhưng vẫn giao kết hợp đồng riêng cá nhân ông D và tại phiên tòa ông V thừa nhận chính ông giả chữ ký còn ông Phạm Văn S thì ghi chữ Đinh Thị H trong hợp đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó tách phần yêu cầu bồi thường giữa ông Phạm Văn S đối với ông Phạm V ra giải quyết bằng một vụ án dân sự khác nếu các đương sự có yêu cầu.

[11] Ngày 06/9/2018 Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn tiến hành xem xét thẩm định, định giá tài sản tại diện tích thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3 có diện tích 60 $m^2$, tại thôn 6, xã Điện Nam, Điện Bàn (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn). Nhà trệt, móng đá, tường 110, nền gạch men, mái lợp tôn, ô tơ 3,6 m trị giá 169.321.360 đồng. Diện tích đất 60 $m^2$ x 1.400.000 đồng/1$m^2$, trị giá 84.000.000 đồng.

[12] Căn cứ vào Điều 147, Điều 158 Bộ Luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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. Ông Phạm Văn S phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Bà Đinh Thị H không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố.

Vì các lẽ trên:

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ cào các Điều 130, Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 138, Điều 139, Điều 145, Điều 146, Điều 233, Điều 237 của Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993, Điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S đối với bà Đinh Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị H về yêu cầu hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN lập ngày 11/11/2002 được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002 và được UBND huyện Điện Bàn (Nay là thị xã Điện Bàn) xác nhận chuyển nhượng ngày 03/01/2003 giữa ông Phạm Văn S và ông Đỗ D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12/HĐCN lập ngày 11/11/2002 được UBND xã Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002 được UBND xã

Điện Nam chứng thực vào ngày 15/11/2002 và được UBND huyện Điện Bàn (Nay là thị xã Điện Bàn) xác nhận chuyển nhượng ngày 03/01/2003 giữa ông Phạm Văn S và ông Đỗ D vô hiệu.

Buộc ông Đỗ D phải hoàn trả cho ông Phạm Văn S số tiền đã nhận là 25.000.000 đồng. Khi ông Đỗ D trả đủ cho ông Phạm Văn S số tiền trên thì được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh sửa lại đối với thửa đất số 904d, tờ bản đồ số 3 có diện tích 60 $m^2$, tại thôn 6, xã Điện Nam, Điện Bàn (nay là khối Cổ An 5, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong bản án, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông Phạm Văn S phải chịu số tiền 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản đã nộp là 3.000.000 đồng, ông S đã nộp xong.

Căn cứ Điều 147 của  Bộ luật Tố tụng Dân sự. Điều 26, 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, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Phạm Văn S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008900 ngày 02/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, ông S đã nộp đủ án phí dân sự.

Bà Đinh Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008993 ngày 10/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn.

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 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự**.**

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Quảng Nam
- Những người tham gia tố tụng
- Thi hành án
- Lưu hồ sơ

(Đã ký)

**Nguyễn Nam Trung**