

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIÊN LÃNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 16/2024/DS-ST
Ngày 03-10-2024
V/v tranh chấp về chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN LÃNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Duy Viên;

Ông Phạm Văn Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Nguyễn - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1990; nơi cư trú: Thôn V, xã Đ, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960; nơi cư trú: Thôn K, xã B, huyện T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lương Thị H1, sinh năm 1984 và anh Lương Văn V, sinh năm 1990; cùng nơi cư trú: Thôn K, xã B, huyện T, thành phố Hải Phòng; anh V vắng mặt, chị H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Phạm Hữu K, bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị T1; đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; anh Lương Văn H2 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị H trình bày:

Đầu tháng 01/2022 chị Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị M thỏa thuận với nhau về việc chị H nhận chuyển nhượng diện tích đất 315m² của bà M tại thôn K, xã B, huyện T, thành phố Hải Phòng. Theo thỏa thuận, diện tích đất bà M chuyển nhượng cho chị H là đất ở, thuộc thửa đất có diện tích 668m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận) cho bà M. Giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng; chị H đặt cọc cho bà M 120.000.000 đồng; ngày 18-01-2022 chị H tiếp tục thanh toán cho bà M 250.000.000 đồng; còn lại 50.000.000 đồng, các bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc có sự chứng kiến của ông Phạm Hữu K (chú ruột mẹ đẻ chị H), anh Lương Văn H2 (con trai bà M), bà Phạm Thị T1 (mẹ chồng chị H). Do tin tưởng nên thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng chị H và bà M không lập giấy tờ chuyển nhượng mà chỉ ghi giấy nhận tiền cọc.

Ngày 30-01-2022, chị H và bà M thống nhất lập biên bản mua bán đất ở nhằm ghi nhận cụ thể về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất. Nội dung biên bản: “Gia đình bà M có mảnh đất số 110 tờ bản đồ số 01 tại thôn K, xã B, T, Hải Phòng, phía Đông giáp đất canh tác, phía Nam giáp đất bà S và ông N; phía Tây giáp ông Q; phía Bắc giáp ngõ xóm, tổng diện tích 668m². Nay bán cho bà Nguyễn Thị H ở Đ, Hải Phòng diện tích cụ thể: Phía Bắc giáp ngõ xóm 15m; phía Nam giáp bà S 15m; phía Đông giáp đất canh tác 21m; phía Tây giáp đất bà M 21m; tổng diện tích 315m² với tổng số tiền 420.000.000 đồng. Tiền giao cụ thể ngày 30-01-2022 là 120.000.000 đồng”. Biên bản có chữ ký của bà M, chị H, có sự chứng kiến của ông K và bà Nguyễn Thị M1 là trưởng thôn K thời điểm đó.

Các bên đã tiến hành đo đạc, xác định vị trí phần đất chuyển nhượng (là phần ao và một phần vườn) như kết quả Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ. Do thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng đang bùng phát dịch Covid 19 nên chị H chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ngay được. Đến ngày 21-4-2023 cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T đến đo đạc để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng thì phát hiện phần diện tích đất bà M chỉ nhận chuyển nhượng cho chị không nằm trong thửa đất số 110, tờ bản đồ số 01, loại đất ở, đã được cấp Giấy chứng nhận cho bà M như thỏa thuận chuyển nhượng của các bên mà là diện tích đất canh tác (đất nông nghiệp). Sau đó chị đã nhiều lần gặp, liên lạc với bà M để thống nhất phương án giải quyết nhưng bà M không hợp tác, không đồng ý trả cho chị diện tích 315m² đất ở như biên bản thỏa thuận chuyển nhượng.

Để đảm bảo quyền lợi của mình, chị H yêu cầu Tòa án: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng (Biên bản mua bán đất ở viết tay đề ngày 30-01-2022) quyền sử dụng diện tích 315m² đất, thuộc thửa đất 110, tờ bản đồ 01; địa chỉ: Thôn K, xã B, huyện T giữa chị Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị M vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc bà M phải trả cho chị số tiền chuyển nhượng đất 370.000.000 đồng và bồi thường cho chị theo quy định pháp luật.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Thị M trình bày:

Những nội dung chị H trình bày về việc bà và chị H thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau là đúng. Bà kết hôn với ông Lương Văn M2 năm 1980 và được bố chồng là cụ Lương Văn C chia cho thửa đất tại thôn K, xã B, huyện T có phía Đông giáp đất ông Lương Văn H3, phía Bắc giáp ngõ xóm, phía Tây giáp đất ông Lương Văn Q, phía Nam giáp đất bà Vũ Thị S và ông Vũ Quang N. Vợ chồng bà sử dụng đất ổn định đến năm 2001 thì bà và ông M2 ly hôn, bà được chia sử dụng toàn bộ thửa đất trên, không có tranh chấp gì. Năm 2006 thửa đất của gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận nhưng cũng không biết rõ phần đất bà được cấp giấy chứng nhận cụ thể như thế nào. Khi chị H đến đặt vấn đề thỏa thuận mua đất, bà đã chỉ nhận thửa đất của mình như trên, tự chị H là người chọn mua phần đất ao như Tòa án đã xem xét, thẩm định. Việc thỏa thuận mua bán là công khai, các bên đã đo đạc xác định phần đất chuyển nhượng với nhau; bà đã nhận đủ số tiền 370.000.000 đồng của phía chị H, đã sử dụng để xây dựng nhà ở và chi tiêu hết. Các con của bà đều biết về việc chuyển nhượng đất cho chị H, không có ý kiến gì vì đều xác định đây là đất của bà nên bà có toàn quyền quản lý, định đoạt.

Sau khi bà và chị H thỏa thuận chuyển nhượng, giao tiền cho nhau, bà đã giao Giấy chứng nhận cho chị H để hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng, sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Thời điểm đó chị H cũng không có ý kiến gì, đến hơn một năm sau chị H mới đưa người đến đo đạc và nói rằng phần đất bà và chị H thỏa thuận chuyển nhượng không nằm trong diện tích đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận cho bà. Bản thân bà cho rằng bán đất công khai, các bên đều được xem xét, biết rõ phần đất nhận chuyển nhượng và không có ý kiến gì nên việc phần đất chuyển nhượng không nằm trong diện tích đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận không phải là lỗi của bà vì bà cũng không biết phần đất này không nằm trong Giấy chứng nhận. Sau đó bà đã đề nghị với chị H là bà sẽ chuyển nhượng cho chị H phần đất có chiều dài giáp đường 5m chạy dọc đến hết phía Tây thửa đất nằm trong thửa đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận với giá 800.000.000 đồng nhưng chị H không đồng ý. Nay chị H khởi kiện, bà vẫn giữ nguyên quan điểm này; trường hợp chị H không đồng ý với đề nghị trên thì bà sẽ trả lại cho chị Hằng số tiền 370.000.000 đồng nhưng do bà đã tiêu hết số tiền này nên khi nào bán được đất, có tiền thì bà sẽ trả cho chị H.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lương Thị H1 trình bày: Chị và anh Lương Văn V là con của bà Nguyễn Thị M; có biết việc bà M chuyển nhượng đất cho chị H và việc chị H kiện đòi tiền tại Tòa án. Thửa đất tranh chấp là của bà M, không liên quan gì đến các con; việc quản lý, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất này cũng như việc giải quyết tranh chấp hiện nay hoàn toàn do bà M quyết định. Chị và anh V đã ủy quyền cho bà M tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt theo quy định pháp luật.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng: Bà Phạm Thị T và bà Phạm Thị T1 thống nhất trình bày: Bà T là mẹ đẻ, bà T1 mẹ chồng chị H. Khoảng tháng 10-2021, bà T có giúp bà M làm phúc gia tiên (bốc bát hương) nên biết việc bà M có ý định bán đất nên bà T đã dẫn chị H vào làm thủ tục chuyển

nhượng. Ngày 30-01-2022, chị H và bà M đã lập Biên bản mua bán đất ở có chữ ký của bà M, chị H, ông K và bà Nguyễn Thị M1 (trưởng thôn K thời điểm đó). Người viết biên bản là ông K. Bà Phạm Thị T1 cũng có mặt, nhưng không ký biên bản; anh Lương Văn H2 có mặt không thì các bà không nhớ. Mặc dù giữa bà M và chị H không dùng vật gì để cắm mốc giới đất trên thực địa; nhưng chị H, bà M và những người chứng kiến đều thống nhất phần đất chị H nhận chuyển nhượng là phần đất đã được cấp bìa đỏ. Bà M cũng đã cho chị H, ông K và chúng tôi xem Giấy chứng nhận của gia đình bà và khẳng định phần đất chuyển nhượng cho chị H là phần đất đã được cấp bìa đỏ. Bà M dùng 370.000.000 đồng của chị H để xây dựng ngôi nhà đang ở. Tiền chuyển nhượng đất là của cá nhân chị H, không liên quan đến các bà hay ai khác.

Ông Phạm Hữu K trình bày: Ông là chú ruột bà Phạm Thị T. Ông trực tiếp viết Biên bản mua bán đất ở đề ngày 30-01-2022. Theo biên bản này và khẳng định của bà M khi giao nhận đất trên thực tế thì phần đất bà M chuyển nhượng cho chị H là phần đất ở đã được cấp bìa đỏ cho bà M, không phải phần đất nông nghiệp. Quá trình chị H giao dịch chuyển nhượng và giao tiền cho bà M thì ông đều chứng kiến. Nay, căn cứ vào kết quả thu thập, tài liệu chứng cứ của Tòa án xác định diện tích đất chị H nhận chuyển nhượng của bà M phần lớn diện tích là đất nông nghiệp. Như vậy, bà M đã có dấu hiệu cung cấp thông tin không trung thực, gian dối ... để chuyển nhượng đất nông nghiệp cho chị H nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho chị H.

Ông Vũ Xuân C1, trưởng thôn K, xã B trình bày: Ông là người sinh ra và lớn lên ở thôn K nên biết về nguồn gốc diện tích đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và bà M. Theo đó, toàn bộ phần đất bà M đang quản lý, sử dụng (bao gồm cả phần đất chuyển nhượng cho chị H và phần đất hiện bà M đang xây nhà, sử dụng) đều có nguồn gốc là của cụ Lương Văn C (là bố chồng bà M). Khi bà M và ông Lương Văn M2 kết hôn, được cụ C cho sử dụng toàn bộ diện tích đất trên từ khoảng năm 1980. Khi bà M và ông M2 ly hôn, bà M được sử dụng toàn bộ phần đất này. Hiện trạng phần đất bà M chuyển nhượng cho chị H từ trước đến nay là ao, do gia đình bà M sử dụng, không có tranh chấp với ai và nằm trong khuôn viên chung với cả thửa đất hiện bà M đã được cấp Giấy chứng nhận. Gia đình bà M đã xây tường bao để xác định ranh giới toàn bộ thửa đất với gia đình ông Lương Văn H3 từ khoảng những năm 1981-1982.

Hồ sơ địa chính do UBND xã B quản lý, thể hiện: Hiện nay UBND xã chỉ có Bản đồ giải thửa đo đạc năm 1999 kèm theo sổ mục kê, ngoài ra không có tài liệu gì khác. Theo Bản đồ giải thửa, phần diện tích đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và bà M là thửa đất 109, tờ bản đồ 01, địa chỉ thôn K, xã B. Sổ mục kê kèm theo bản đồ ghi thông tin diện tích thửa đất là 279m², loại đất 2 lúa. Tại mục tên chủ sử dụng đất có ghi thông tin nhưng đã bị sửa, không xác định được tên chủ sử dụng đất; không biết ai là người sửa thông tin và thời điểm, lý do, mục đích việc sửa thông tin tên chủ sử dụng đất này. Thực tế diện tích đất canh tác này do bà M quản lý, sử dụng, không có tranh chấp; xung

quanh bà M đã xây dựng tường bao làm ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề. Tài liệu quản lý đất nông nghiệp thể hiện hộ gia đình bà M được giao diện tích đất nông nghiệp ở vị trí khác; không có thông tin giao đất nông nghiệp đối với diện tích đất này.

Liên kê thửa 109 là thửa 110. Sổ mục kê ghi thông tin thửa đất là 668m², loại đất thổ cư, mục tên chủ sử dụng đất là Lương Văn M2 (chồng cũ bà M). Tại trang chỉnh lý số 81 đã chỉnh lý thông tin chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị M. Thửa đất này hiện đã được cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà M.

Thời điểm bà M và chị H giao dịch chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp thì UBND xã không chứng kiến, không công chứng, chứng thực việc chuyển nhượng. Chỉ đến khi công chức địa chính xã phối hợp với Văn phòng Đ Chi nhánh huyện T tiến hành việc đo đạc để tách thửa theo yêu cầu của chị H thì xã mới biết giữa bà M và chị H chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho nhau; đồng thời phát hiện phần đất các bên chuyển nhượng không phải là phần đất ở nằm trong thửa đất số 110 đã cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà M mà là loại đất nông nghiệp thuộc thửa 109 như trên.

Xác minh tại Công an huyện T, thành phố Hải Phòng thể hiện: Thời điểm ngày 26-12-2006 hộ bà M gồm 03 khẩu là: Nguyễn Thị M (chủ hộ), Lương Thị H1 (con), Lương Văn V (con).

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện (kèm sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và phương án tính giá trị quyền sử dụng đất, tài sản trên đất):

Giá trị phần đất ở là 2.000.000 đồng/m²; đất canh tác là 72.000 đồng/m². Trên phần đất tranh chấp có tài sản là: Tường gạch chỉ, chuồng lợn và một số cây trồng (dừa, cau, chuối, me, ổi, sung, vôi) có tổng giá trị là 9.529.249 đồng.

Các đương sự thống nhất: Phần đất tranh chấp giữa chị H và bà M có diện tích 315m² (gồm các mốc 3-1, 3, 4, 4-1, 4-2, 4-3 trong sơ đồ hiện trạng). Trong đó phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà M có diện tích 88,82m²; phần đất nông nghiệp có diện tích 226,18m². Toàn bộ tài sản trên diện tích đất tranh chấp đều là của gia đình bà M, không liên quan đến người nào khác.

Các đương sự thống nhất: Ngày 30-01-2022 bà M và chị H lập giấy chuyển nhượng diện tích 315m² đất tại thôn K, xã B, huyện T, thành phố Hải Phòng với giá 420.000.000 đồng; bà M đã nhận và đồng ý trả lại cho chị H 370.000.000 đồng.

Các đương sự không có ý kiến gì về kết quả và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng; nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã vắng mặt nhiều lần không có lý do nên đã không chấp hành các điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng

dân sự. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đã thụ lý đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 126, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 171, Điều 188 và Điều 203 của Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của 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. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị H. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản mua bán đất ở) ký ngày 30-01-2022 giữa bà Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 315m² (gồm các mốc 3-1, 3, 4, 4-1, 4-2, 4-3 trong sơ đồ hiện trạng), thuộc thửa đất 109 và 110, tờ bản đồ 01; địa chỉ: Thôn K, xã B, huyện T vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị Hằng S1 tiền đã nhận và 50% lỗi đối với phần giá trị làm cho giao dịch vô hiệu.

- Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị M.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị Hằng S1 tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn là bà Nguyễn Thị M và tài sản tranh chấp đều ở xã B, huyện T. Đây là vụ án dân sự tranh chấp về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các hành vi, quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền tiến hành tố tụng đã thực hiện đều hợp pháp; các đương sự, người tham gia tố tụng khác đều không có ý kiến hoặc khiếu nại.

[2] Về việc áp dụng pháp luật và thời hiệu khởi kiện: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị M3 xác lập từ năm

2021 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết. Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên căn cứ vào khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với các yêu cầu này.

[3] Về việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lương Thị H1 và người làm chứng là ông Phạm Hữu K, bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị T1 đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; anh Lương Văn V, anh Lương Văn H2 vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

- Về nội dung vụ án:

[4] Các đương sự thống nhất xác định phần đất tranh chấp có diện tích 315m² (gồm các mốc 3-1, 3, 4, 4-1, 4-2, 4-3 trong sơ đồ hiện trạng); trong đó phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận là 88,82m²; phần đất nông nghiệp là 226,18m²; địa chỉ: Thôn K, xã B, huyện T, thành phố Hải Phòng. Tài sản trên đất đều là của gia đình bà M3, không liên quan đến người nào khác.

Về nội dung của giao dịch: Ngày 30-01-2022, chị Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị M lập Biên bản mua bán đất ở với nội dung “Gia đình bà Nguyễn Thị M có mảnh đất số 110, tờ bản đồ số 01, tại thôn K, xã B, T, Hải Phòng. Phía Đông giáp đất canh tác, phía Nam giáp bà S và ông N; phía Tây giáp ông Q; phía Bắc giáp ngõ xóm; tổng diện tích 668m². Nay bán cho bà Nguyễn Thị H ở Đ, Hải Phòng. Diện tích cụ thể: Phía Bắc giáp ngõ xóm 15m; phía Nam giáp bà S 15m; phía Đông giáp đất canh tác 21m; phía Tây giáp đất bà M 21m; tổng diện tích 315m²; mảnh đất nằm phía Đông bà Nguyễn Thị M với tổng số tiền 420.000.000 đồng. Bà M phải có trách nhiệm cung cấp toàn bộ hồ sơ về đất và kết hợp với người mua để làm sổ đỏ của thửa đất. Bà Nguyễn Thị H thanh toán toàn bộ số tiền sau khi hoàn thiện sổ đỏ của thửa đất mua”. Biên bản mua bán đất ở không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nhưng có chữ ký của bà M, chị H, có sự chứng kiến của ông K và bà Nguyễn Thị M1 là trưởng thôn K thời điểm đó.

Về đối tượng giao dịch: Căn cứ vào tài liệu quản lý đất đai của địa phương, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp 315m² nêu trên gồm hai phần: Diện tích 226,18m², thuộc thửa đất 109, tờ bản đồ 01, loại đất 2 lúa (đất nông nghiệp) và diện tích 88,82m², thuộc thửa đất 110, tờ bản đồ 01, loại đất thổ cư, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị M. Tranh chấp phát sinh do đối tượng giao dịch trên thực tế không đúng với đối tượng giao dịch mà các đương sự hướng đến khi giao kết hợp đồng làm cho bên nhận chuyển nhượng không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch.

Về hình thức của giao dịch: Biên bản mua bán đất ở không tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của

Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”.

Về chủ thể tham gia giao dịch: Tại thời điểm giao dịch, trong hộ khẩu gia đình bà M có 03 nhân khẩu là bà M, chị H1 và anh V. Biên bản mua bán đất ở chỉ có bà M ký, không được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình bà M thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai.

Về việc thực hiện giao dịch: Căn cứ các văn bản đặt cọc, lời khai của các đương sự xác định chị Nguyễn Thị H đã giao và bà Nguyễn Thị M đã nhận đủ 370.000.000 đồng, số tiền 50.000.000 đồng còn lại các bên thoả thuận sẽ giao sau khi hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Các bên chưa thực hiện đo đạc, cắm mốc, bàn giao đất trên thực tế. Từ khi giao kết hợp đồng đến nay, bà M vẫn quản lý, sử dụng diện tích đất chuyển nhượng.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị M đã vi phạm về mặt hình thức, đối tượng, cũng như chủ thể tham gia giao dịch. Do vậy, căn cứ vào Điều 126, 129, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng (Biên bản mua bán đất ở ngày 30-01-2022) giữa chị Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

[6] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Về xác định thiệt hại: Đây là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và chị H thoả thuận giá trị diện tích đất 315m² là 420.000.000 đồng (khoảng 1.300.000đ/m²). Do chị H đã trả và bà M đã nhận 370.000.000 đồng, tương đương với diện tích đất 285m² (370.000.000đ : 1.300.000đ).

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 24-5-2024, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 570.000 đồng (2.000.000đ x 285m²). Như vậy, phần thiệt hại do giao dịch bị vô hiệu là 200.000.000 đồng (570.000đ - 370.000.000đ).

Về trách nhiệm bồi thường: Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa có căn cứ xác định chị H và bà M đã thống nhất thoả thuận chị H nhận chuyển nhượng của bà M diện tích đất 315m² (thuộc thửa đất 110, tờ bản đồ 01, đã được cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà M). Tuy nhiên, phần đất được cấp Giấy chứng nhận cho hộ bà M chỉ có 88.82m²; phần đất còn lại 226,18m² là đất nông nghiệp. Xét thấy, bà M có lỗi chính làm cho giao dịch vô hiệu vì diện tích đất gia đình bà M sử dụng từ những năm 1980, đã được cấp Giấy chứng nhận năm 2006; đã xây dựng nhà ở, tường bao làm ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề

nên bà M buộc phải biết diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho gia đình bà là bao nhiêu m², ranh giới đến đâu; việc này phù hợp với Biên bản mua bán đất ở giữa bà M và chị H cũng đã xác định rõ vị trí, tứ cận của phần đất chuyển nhượng. Chị H cũng phải chịu một phần lỗi vì khi giao dịch không tìm hiểu kỹ nguồn gốc đất, không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Vì vậy, cần xác định lỗi làm cho giao dịch vô hiệu của bà M là 70% = 140.000.000 đồng (200.000.000đ x 70%); chị H là 30% = 60.000.000 đồng (200.000.000đ x 30%) là phù hợp.

Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định “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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. 3. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”. Chị H đã giao cho bà M số tiền 370.000.000 đồng nhưng chưa được nhận đất nên xác định người chịu thiệt hại là chị H. Như vậy, bà M phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị H số tiền đã nhận 370.000.000 đồng và phải bồi thường cho chị H 140.000.000 đồng. Tổng số tiền bà M phải thanh toán cho chị H là 510.000.000 đồng (370.000.000đ + 140.000.000đ).

[7] *Về án phí*: Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu án phí đối với nghĩa vụ bồi thường thiệt hại. Do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[8] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nguyên đơn đã nộp tạm ứng là 9.900.000 đồng và đã chi phí hết. Căn cứ khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.900.000 đồng.

[9] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 126, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 171, Điều 188 và Điều 203 của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2, 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị H.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản mua bán đất ở) ký ngày 30-01-2022 giữa bà Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 315m² (gồm các mốc 3-1, 3, 4, 4-1, 4-2, 4-3 trong sơ đồ hiện trạng), thuộc thửa đất 109 và 110, tờ bản đồ 01; địa chỉ: Thôn K, xã B, huyện T, thành phố Hải Phòng vô hiệu.

(Vị trí, mốc giới có sơ đồ kèm theo)

2. Buộc bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị H 510.000.000 (Năm trăm mười triệu) đồng.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị M.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị H 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008990 ngày 12-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị Hằng S1 tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.900.000 (Chín triệu chín trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành khoản tiền trên thì phải chịu lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành án.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Duy Viên Phạm Văn Tiến

Nguyễn Thanh Tùng

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện Tiên Lãng;
- Chi cục THADS huyện Tiên Lãng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Thanh Tùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Tùng

Như vậy, việc ông H4, ông H5 cho rằng bà K đã hiến tặng phần diện tích đất tranh chấp để các ông xây dựng nhà từ đường, cổng, tường bao, sân, vườn với mục đích làm nhà từ đường thờ cúng là không đủ cơ sở để chấp nhận. Diện tích đất 218,5m² tranh chấp nêu trên vẫn là tài sản hợp pháp của bà K.

[5] Việc ông H4, ông H5 cho rằng năm 2016 thực hiện nguyện vọng của chồng bà K là ông H6 trước khi chết, an hem ông H4 đã bàn bạc với mẹ con bà K về việc ông H4 công đức tiền, bà K hiến tặng đất để xây dựng nhà từ đường; đến năm 2019 các ông xây dựng cổng, tường bao, sân vườn với mục đích là để làm nơi thờ cúng các cụ, bố mẹ ông H4 và chồng bà K; do bà K đang sinh sống với các con ở nội thành Hải Phòng nên khi về quê có thể ở tại nhà từ đường, sau này bà K chết nếu các con bà K có về ở trên thửa đất thì phải xây nhà riêng để sinh sống, ngôi nhà từ đường xây dựng chỉ phục vụ việc thờ cúng; trong quá trình xây dựng mẹ con bà K đều biết và có mong muốn đóng góp tiền vào việc xây dựng nhà từ đường nhưng ông H4 không nhận; do ông H4 đã công đức cho chi họ nên ông không đồng ý nhận lại giá trị các tài sản mà ông đã đầu tư, xây dựng trên diện tích đất tranh chấp.

[5] Bà K cũng thừa nhận việc đồng ý để ông H4 công đức tiền xây dựng ngôi nhà trên diện tích đất tranh chấp nhưng gia đình bà không thoả thuận việc hiến đất để xây nhà từ đường. Vì thời điểm năm 2016, Nhà nước lấp kênh, mở đường giáp với thửa đất của gia đình bà; do ngôi nhà cũ đã xuống cấp nên mẹ con bà có mong muốn xây dựng ngôi nhà mới để ở và thờ cúng các cụ được khang trang hơn; biết được ý định này ông H4 đã công đức tiền để xây dựng và ngôi nhà hiện nay được xây dựng trên nền móng ngôi nhà cũ, sử dụng lại vì kèo nhà cũ của gia đình bà. Năm 2019, bà ra ở với các con ngoài nội thành Hải Phòng để trông cháu, lợi dụng dịch Covid nên ông H4, ông H5 đã xây cổng, sân, vườn trên phần đất của gia đình bà; việc này gia đình bà không được bàn bạc, thống nhất nhưng sau khi biết sự việc thì gia đình bà cũng không có ý kiến gì.

[5] Mặc dù ông H4, ông H5 cung cấp tài liệu, chứng cứ là khi khánh thành nhà mới có làm cỗ mời họ hàng, bạn bè ông H4 đến dự; tại buổi khánh thành ông H4 còn đọc lời khánh thành nhà từ đường, làm lễ cúng an vị tổ tiên, đưa cả bố mẹ các ông lên thờ cúng tại nhà từ đường. Tuy nhiên, như ông H4, ông H5 và những người làm chứng đều đã thừa nhận do vấn đề tâm linh nên giữa ông H4, ông H5 và mẹ con bà K chỉ thoả thuận bằng lời nói, không lập văn bản, không làm hợp đồng tặng cho, chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định.

Giữa bà K và ông H4 có thoả thuận bằng lời nói về việc ông H4 công đức tiền để xây dựng nhà trên diện tích đất của gia đình bà K nhưng hai bên không thoả thuận cụ thể về ranh giới, mốc giới, diện tích phần đất để xây nhà, cổng, sân, vườn ... là phần đất nào; không thoả thuận cụ thể về mục đích xây dựng ngôi nhà mới để làm gì và sau khi xây dựng xong thì ai là người có quyền quản lý, sử dụng ngôi nhà này. Ông H4, ông H5 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc bà K đã hiến tặng phần đất tranh chấp; cũng như việc ông H4 đã hiến tặng tiền xây nhà cho chi họ. Thực tế là sau khi xây dựng ngôi nhà mới, mặc dù bà K ở ngoài nội thành Hải Phòng với các con nhưng bà K vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng ngôi

nhà này và gia đình bà vẫn thường xuyên về nhà vào các ngày giỗ, tết ... ; việc thờ cúng ông bà, tổ tiên từ trước đến nay đều được vợ chồng bà K thực hiện tại ngôi nhà cũ của gia đình bà và sau này là ngôi nhà mới; chỉ chuyển về thờ cúng tại nhà ông H5 trong khoảng thời gian ngắn khi phá dỡ ngôi nhà cũ và xây dựng ngôi nhà mới.

Điều 459 của Bộ luật Dân sự quy định “1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật. 2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản”.

Điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai quy định “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực; phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Chính quyền địa phương cũng đã xác nhận từ trước đến nay không công chứng, chứng thực các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, chuyển đổi, hiến tặng đất đối với diện tích đất tranh chấp; chưa nhận được bất kỳ thông tin gì về việc đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp; toàn bộ thửa đất số 41, diện tích 930m² hiện vẫn đứng tên bà Phạm Thị K1.

Như vậy, việc ông H4, ông H5 cho rằng mẹ con bà K1 đã hiến tặng phần diện tích đất tranh chấp để các ông xây dựng nhà từ đường, cổng, sân, vườn là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Xác minh tại UBND huyện T thể hiện: Giấy chứng nhận cấp cho hộ ông U, bà Ý đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 02, diện tích 201m² là đúng với thông tin, tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận và đúng với thực tế sử dụng đất và tài sản trên đất của gia đình ông U, bà Ý. Tuy nhiên, sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận có ghi sai thông tin về kích thước so với hồ sơ nên thuộc trường hợp đính chính Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai, Điều 86 Nghị định 43/2014/NĐCP ngày 15-5-2014 của Chính phủ. UBND xã B và Văn phòng Đ Chi nhánh huyện T đã thông báo cho ông U, bà Ý thực hiện đính chính theo quy định pháp luật nhưng ông U, bà Ý không thực hiện.