

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ QUẢNG TRỊ
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 03/2024/DS-ST
ngày 29/3/2024

‘V/v tuyên bố HĐ chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu’

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ QUẢNG TRỊ, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Phương Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Luân.

Bà Lê Thị Ngọc Anh.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Khắc Thông - Thẩm tra viên Toà án nhân dân thị xã Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quảng Trị tham gia phiên toà:
Bà Nguyễn Thị Lệ An - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023, về việc “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1937 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1946. Cùng địa chỉ: Đ, thôn T, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn P, sinh năm 1993. Địa chỉ: Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2023). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số B, ấp E, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn H1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn T, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị. (Hợp đồng ủy quyền ngày 12/01/2024). Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 25/11/2023, biên bản hòa giải ngày 12/01/2024, ngày 01/02/2024 và tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Trần Văn p trình bày:

Ngày 21/11/2019, giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn H có lập “Biên bản thoả thuận chuyển nhượng đất” cụ thể hiện tại ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S đang quản lý, sử dụng các thửa đất số 576, 577, 578, 605, 606, 607 với tổng diện tích 1.516 m² đất. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S thoả thuận chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn H toàn bộ diện tích 1.516 m² đất nói trên. Sau khi lập biên bản thoả thuận chuyển nhượng đất có xác nhận của UBND xã H thì các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng không thực hiện quyền và nghĩa vụ gì khác. Do đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện xác lập chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S có nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi thực hiện các thủ tục hành chính đất đai tại địa phương thì ông Nguyễn Văn H có đơn tranh chấp, cản trở gây khó khăn. Nên ông T và bà S không đồng ý tiếp tục thực hiện “*Biên bản thoả thuận chuyển nhượng đất*” lập ngày 21/11/2019.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng đất lập ngày 21/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn H vô hiệu.

Theo đơn kiến nghị ngày 03/3/2023, đơn yêu cầu ngày 05/12/2023 và biên bản hoà giải ngày 12/01/2024. Ngày 01/02/2024, ông Nguyễn văn H2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và Nguyễn Văn T là anh em ruột từ nhỏ đến tuổi trưởng thành sống tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị (Nay là thôn T, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị). Năm 1972, ông Nguyễn Văn H nhập ngũ đến năm 1977 xuất ngũ trở về quê hương làm ăn sinh sống. Toàn bộ diện tích đất của bố mẹ là một mình ông H tự khai hoang từ năm 1977 đến năm 1983. Hiện tại đất khu vực 1, ông Nguyễn Văn T làm nhà ở (tọa lạc gần mương thủy lợi), còn lại các thửa ở khu vực 2 (tọa lạc gần đường quốc lộ 6) bao gồm các thửa 576, 577, 578, 605, 606, 607 với tổng diện tích 1.516 m² đất.

Năm 1984, ông Nguyễn Văn H vào làm công nhân Nông trường cao su tại xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước. Năm 2019, ông H về thăm quê. Do ông Nguyễn Văn T không có con nên muốn ông Nguyễn Văn H về quê ở thờ phụng ông bà, chăm sóc mộ mã trong gia đình. Ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn H bàn tính việc thờ cúng ông bà tổ tiên, sau đó vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị S thống nhất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H các thửa đất số 576, 577, 578, 605, 606, 607

với tổng diện tích 1.516 m² tại thôn T, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị, theo biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 21/11/2019. Do đó, ông Nguyễn Văn H hoàn toàn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 21/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn H vô hiệu.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Quá trình thụ lý, xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định về quyền và nghĩa vụ tại các Điều 70, 71, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 188 luật đất đai năm 2013; Điều 117, 122, khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S. Xử tuyên bố hợp đồng lập ngày 21/11/2019 về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Ngày 21/11/2019 ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn H hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất tại thôn T, xã H, thị xã Q, có xác nhận của UBND xã H. Tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng và nguyên đơn chọn Toà án nơi thực hiện hợp đồng tại thôn T, xã H, thị xã Q khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Đây là quan hệ pháp luật về việc yêu cầu “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” thuộc thẩm

quyền giải quyết của Toà án nhân dân thị xã Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị (*Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự*).

[2] Về tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thị xã Quảng Trị đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án và các thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự theo quy định của pháp luật. Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng không thành. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã H có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Ngày 21/11/2019, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn H lập Biên bản thoả thuận chuyển nhượng đất tại thôn T, xã H, thị xã Q. Nội dung hợp đồng là vợ chồng ông Nguyễn Văn T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H các thửa đất số 576, 577, 578, 605, 606, 607 với tổng diện tích 1.516 m² tại thôn T, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị đã có xác nhận của UBND xã H. Tuy nhiên Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện rõ giá, phương thức thanh toán là chưa đảm bảo về mặt nội dung quy định tại Điều 398, 501 của Bộ luật dân sự. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không thực hiện quyền và nghĩa vụ gì khác. Diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng 1.516 m² hiện tại vợ chồng ông Nguyễn Văn T vẫn quản lý, sử dụng từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay (21/11/2019 đến 29/3/2024) và các bên đương sự thừa nhận chưa đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Q.

Tại công văn ngày 27/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Q cung cấp: Các thửa đất 576, 577, 578, 605, 606, 607 thuộc tờ bản đồ số 6, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc quy chủ các thửa đất 576, 577, 578, 605, 606, 607, căn cứ theo sổ mục kê xã H năm 2006 như sau: Thửa đất số 576 có diện tích 211,0m², thửa đất số 577 có diện tích 46,0m², thửa đất số 578 có diện tích 264,0m², thửa đất số 605 có diện tích 474,0m², thửa đất số 606 có diện tích 116,0m², thửa đất số 607 có diện tích 465,0m². Các thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 6, quy chủ là đất LUC (đất chuyên trồng lúa nước) do UBND xã quản lý.

Việc quy chủ các thửa đất 576, 577, 578, 605, 606, 607, căn cứ theo sổ mục kê xã H năm 2013 như sau: Các thửa đất số 576 có diện tích 211,0m², tờ bản đồ số 6, quy chủ là đất LUC do UBND xã quản lý. Các thửa đất số 577 có diện tích 46,0m², thửa đất số 578 có diện tích 264,0m², thửa đất số 605 có diện tích 474,0m², thửa đất số 606 có diện tích 116,0m², thửa đất số 607 có diện tích 465,0m² đều thuộc tờ bản đồ số 6, quy chủ là đất LUC quy chủ sử dụng đất của hộ ông Nguyễn T.

Thực hiện về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai. Hợp đồng phải đảm bảo điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho tặng khi đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính quy định tại Điều 188 luật đất đai năm 2013. Đối chiếu với biên bản thoả thuận chuyển nhượng đất lập ngày 21/11/2019 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn H thì ngay từ khi giao kết hợp đồng đối tượng các thửa đất chuyển nhượng số 576, 577, 578, 605, 606, 607 thuộc tờ bản đồ số 6, tại thôn T, xã H, thị xã Q chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thể thực hiện được, nên hợp đồng này bị vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố Biên bản thoả thuận chuyển nhượng đất lập ngày 21/11/2019 giữa vợ chồng ông Nguyễn T và ông Nguyễn Văn H vô hiệu là có cơ sở cần chấp nhận (*Căn cứ khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự*).

Biên bản chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn H2 vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên. Mặc dù không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và quá trình thực hiện hợp đồng giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn H chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ gì đối với nhau nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 188 luật đất đai; Điều 117, 122, khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S.

Tuyên bố Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 21/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn H vô hiệu.

2. Về án phí: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000023 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

4. 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, 7 và 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:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND thị xã Quảng Trị;
- Chi cục THADS thị xã Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. Tổ HCTP

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Phương Tiến