

Bản án: **06** /2017/DS- ST

Ngày 25 - 9 - 2017

V/v Yêu cầu tuyên bố HĐ vô hiệu

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN ĐỘNG – TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân :

1- Ông Nguyễn Ngọc Ngát

2- Ông Vi Quang Thái

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Phương - Thư ký Toà án nhân dân huyện Sơn Động.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Động tham gia phiên tòa:** Ông Vương Văn Phong - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2017/TLST- DS, ngày 29/5/2017 về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2017/QĐXX – ST, ngày 25 tháng 8 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2017/DS - ST ngày 14/9/2017 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn : Bà Trần Thị K, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện S, tỉnh Bắc Giang. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Trần Thị K: ông Hoàng Trọng Ng, trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bắc Giang. Có mặt

\* Bị đơn: Ông Trương Văn H, sinh năm 1984. Có mặt

Bà Trần Thị N, sinh năm 1985

Ông Trương Văn T, sinh năm 1973. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

\* Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trương Thị P, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện S, tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt

- Bà Trương Thị K1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện S, tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt

(Bà Trần Thị N ủy quyền toàn bộ cho ông Trương Văn H tham gia tố tụng)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

\* Trong đơn khởi kiện, những lời khai tiếp theo có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Trần Thị K trình bày:

Về nguồn gốc lô đất bà khởi kiện ông Trương Văn H, bà Trần Thị N là của cụ Trương Văn L (bố chồng bà) có từ trước năm 1993, ngày 10/8/1999 được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P061102 trong đó có 400m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, thuộc tờ bản đồ 26, số thửa 204, khu R, thôn L, xã L, huyện S, người mang tên sổ là ông Trương Xuân L; thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ có cụ L, ông T, bà K1, bà P, ngoài ra không còn ai khác, bà không có phần được cấp đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ L (Vợ cụ L chết khoảng năm 1983, cụ L chết tháng 02 năm 2015).

Bà kết hôn với ông Trương Văn T là con trai ông L năm 1995, bà và ông T đã sinh được 03 người con, năm 2013 bà và ông T đã ly hôn nhau; quá trình chung sống do ông T không chịu làm ăn, hay rượu chè nên ngày 24/11/2012 ông Trương Văn L đã làm giấy ủy quyền cho bà được thừa kế với nội dung bà có quyền quản lý, sử dụng lâu dài diện tích đất nông nghiệp 400m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 26, số thửa 204, khu R, thôn L, xã L, huyện S, giấy ủy có chữ ký của bà, ông L và người làm chứng ông Trương Công D, ông Trương Văn C người cùng thôn, có xác nhận của UBND xã L, quá trình ông L làm di chúc thì bà K1, bà P đều biết nhưng không ai có ý kiến gì, trong di chúc ông T cũng được chia 400m<sup>2</sup> đất nông nghiệp số tờ bản đồ 25, số thửa 28 thuộc khu C, thôn L, xã L; tháng 2/2015 ông Trương Văn L chết thì di chúc đã có hiệu lực. Từ khi bà được ông L giao cho quản lý đất nhưng anh T vẫn quản lý, canh tác, bà có yêu cầu giao đất nhưng ông T không chịu giao cho bà.

Ngày không nhớ trong tháng 6/2016 ông Trương Văn T đã tự ý bán 400m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trên cho ông Trương Văn H, bà Trần Thị N người cùng thôn, việc mua bán hai bên như thế nào, giá cả bao nhiêu bà không được biết, vì thời gian đó bà đi làm ăn không có nhà. Hiện diện tích đất mua bán gia đình ông H, bà N đang quản lý.

Đất trên là do của bố chồng bà (ông L) đã giao lại cho bà toàn quyền quản lý, canh tác lâu dài, việc mua bán giữa ông H với ông T chưa được sự đồng ý của bà cùng bà K1, bà P là trái quy định của pháp luật. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa ông Trương Văn T với ông Trương Văn H vô hiệu. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Đối với yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông Trương Văn H, thì Tòa án căn cứ giải quyết theo quy định của pháp luật, bà không có liên quan gì.

\* Bị đơn ông Trương Văn T xác nhận một phần lời khai của bên nguyên đơn bà K, bên bị đơn ông H, bà N tại các lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Về nguồn gốc lô đất là của bố ông là Trương Văn L khai hoang phục hóa, canh tác từ những năm 1980, ngày 10/8/1999 được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P061102 diện tích 1 sào đất nông nghiệp, thuộc tờ bản đồ 26, số thửa 204, khu R, thôn L, xã L, huyện S người mang tên sổ là ông Trương Xuân L.

Bố mẹ ông sinh được có 3 anh em gồm: ông, bà Trương Thị K1, sinh năm 1970 và bà Trương Thị P, sinh năm 1976, về con nuôi không có; mẹ ông đã chết khoảng năm 1983, bố ông đã chết tháng 02 năm 2015; ông kết hôn với bà Trần Thị K năm 1995 và đã ly hôn năm 2013. Quá trình bố mẹ ông chết thì không để lại di chúc gì cả, việc bà K xuất trình bản di chúc do bố ông giao lại đất cho bà K ông không được biết.

Do khó khăn về kinh tế nên ngày 28/5/2016 ông đã bán 1 sào đất đất nông nghiệp thuộc tờ bản đồ 26, số thửa 204, khu R, thôn L, xã L cho ông Trương Văn H người cùng thôn với giá là 15.000.000đ, việc mua bán có làm giấy mua bán và nhận tiền đầy đủ, giấy chuyển nhượng có chữ ký của ông với ông H, không có xác nhận của thôn, UBND xã hay công chứng, chứng thực gì cả. Hiện diện tích đất mua bán gia đình ông H, bà N đang quản lý.

Đất trên do của bố ông chết để lại cho ông quản lý là đúng quy định của pháp luật nên ông có quyền bán, bà K không có phần đất cũng như không có quyền quản lý, sử dụng; nay bà K yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ, ông không chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông H, bà N yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông hoàn trả số tiền 15.000.000đ ông cũng không nhất trí trả. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

\* Bị đơn ông Trương Văn H xác nhận một phần lời khai của bên nguyên đơn bà K, bên bị đơn ông T tại các bản khai, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa như sau:

Do ông T bảo có nhu cầu cần tiền muốn bán 01 lô đất nông nghiệp, gia đình ông đang có nhu cầu sử dụng, ngày 28/5/2016 ông có mua của ông Trương Văn T 01 lô đất nông nghiệp diện tích khoảng 400m<sup>2</sup> thuộc khu C, thôn L, xã L, huyện S với giá là 15.000.000đ (khi hai bên mua bán giao đất cho nhau chỉ định lượng khoảng 400m<sup>2</sup> chứ không đo đạc gì cả). Quá trình mua bán giữa hai bên có giấy viết tay giấy chuyển nhượng ký kết giữa ông và ông T, không có công chứng hay chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hai bên đã giao tiền và giao đất cho nhau xong, trên đất không có tài sản gì cả; quá trình mua bán ông T không xuất trình giấy tờ gì liên quan đến

đất mua bán cho ông xem gì cả. Theo ông hiểu thì đất ông T bán cho ông là đất của bố ông T (Trương Văn L) chết để lại cho ông T, còn việc ông L chết để lại đất theo di chúc cho bà K như thế nào ông không được biết. Số tiền mua bán đất với ông T là tiền của gia đình ông và đất là cũng mua chung cho gia đình sử dụng.

Quá trình mua bán đất giữa ông T với ông thì bà K không được biết; đất từ khi mua cho đến nay gia đình vẫn làm nguyên như hiện trạng ban đầu chưa làm gì, gia đình chưa làm giấy tờ sang tên đất mua bán.

Đất là do bố ông T chết để lại cho ông T quản lý, ông đã mua bán với ông T là ngay tình, nay bà K khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán giữa ông với ông T vô hiệu ông không đồng ý, nếu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông Thảo phải trả lại cho gia đình ông số tiền mua bán là 15.000.000đ thì ông trả lại đất cho ông T, ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

\* Bị đơn bà Trần Thị N xác nhận một phần lời khai của bên nguyên đơn bà K, bên bị đơn ông T tại bản tự khai, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như ý kiến quan điểm cho người được ủy quyền ông Trương Văn H đã trình bày; nay bà K khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán giữa ông H chồng bà với ông T vô hiệu bà không đồng ý, nếu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông T phải trả lại cho gia đình bà số tiền mua bán là 15.000.000đ thì gia đình bà trả lại đất cho ông T, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị K1, bà Trương Thị P xác nhận một phần lời khai của bên nguyên đơn, bên bị đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau;

Chúng tôi là con gái của cụ Trương Văn L, toàn bộ diện tích đất ở và đất nông nghiệp trong 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố chúng tôi Trương Xuân L thì khi đó cấp cho chúng tôi, bố chúng tôi và ông T; Bà K về làm dâu đất đã có từ trước nên không được cấp trong đó; Sau khi chúng tôi lập gia đình, toàn bộ đất nông nghiệp gia đình đã tự phân chia ổn định và cũng từ khi bố chúng tôi giao cho bà K được ủy quyền thừa kế quản lý đất thì các thành viên trong gia đình của bố tôi đều biết nhưng không ai có ý kiến gì (bố chúng tôi có 3 người con đã lập gia đình, không có con nuôi), trong đó ông T cũng được chia cho 400m<sup>2</sup> đất nông nghiệp số tờ bản đồ 25, số thửa 28 thuộc khu C, thôn L, xã L, huyện S. Bà K lấy ông Trương Văn T đã sinh được 03 người con, năm 2013 bà K và ông T đã ly hôn nhau; do ông T không chịu làm ăn, hay rượu chè nên ngày 24/11/2012 bố chúng tôi đã làm giấy ủy quyền thừa kế quyền sử dụng đất cho bà K được quản lý, sử dụng lâu dài diện tích đất nông nghiệp + đất ở tại thôn L, giấy ủy quyền có các bên cùng ký, có người làm chứng và có xác nhận của UBND xã L. Mẹ chúng tôi đã chết khoảng năm 1983, bố tôi chết tháng 02 năm 2015.

Ngày không nhớ trong tháng 6/2016 ông Trương Văn T đã tự ý bán 400m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc tờ bản đồ 26, số thửa 204 khu R, thôn L, xã L cho ông Trương Văn H người cùng thôn khi chưa được sự đồng ý của bà K và chị em chúng tôi, việc mua bán hai bên như thế nào, giá cả bao nhiêu chúng tôi không được biết. Hiện diện tích đất mua bán gia đình ông H, bà N đang quản lý, canh tác.

Đất trên là đất chung của gia đình chúng tôi do bố tôi quản lý và đã ủy quyền thừa kế giao lại cho bà K quản lý, sử dụng lâu dài; anh em chúng tôi không có tranh chấp gì về tài sản chung hay tài sản thừa kế do bố chúng tôi chết để lại, không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề trên. Việc mua bán giữa ông H với ông T chưa được sự đồng ý của bà K và chúng tôi là trái quy định của pháp luật. Nay bà K khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán vô hiệu là có căn cứ, còn về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu ông H yêu cầu thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật toàn bộ các yêu cầu trên. Ngoài ra chúng tôi không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Ngày 09 tháng 8 năm 2017 Tòa án cùng các cơ quan chuyên môn đã xem xét và thẩm định tại chỗ diện tích đất mua bán theo hợp đồng giữa ông Th với ông H (hình thức đo đất bằng máy định vị GPS), kết quả xem xét các cạnh như sau: Từ điểm A – B (Giáp đất bà Trần Thị S dài 22,5m; từ điểm B – C (Giáp đất bà Trần Thị S) dài 13,34m; từ điểm C – D (Giáp đất bà Trần Thị S) dài 38,5m; từ điểm D – E (giáp đường liên thôn L) dài 1,2m; từ điểm A - E (giáp đường liên thôn L) dài 35,4m. Tổng diện tích đất: 446,9m<sup>2</sup> (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Trên đất gia đình ông H, bà N đang quản lý vẫn bỏ hoang, chưa có tài sản gì trên đất.

Đối chiếu với bản đồ giao đất nông nghiệp thì đất ông T bán cho ông H 446,9m<sup>2</sup> đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P061102 diện tích 400m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 26, số thửa 204, khu R, thôn L, xã L, huyện S người mang tên sổ là ông Trương Xuân L.

Các bên đương sự trong vụ án có mặt và đều nhất trí với kết quả thẩm định, không có ý kiến gì; những người vắng mặt gồm bị đơn ông Trương Văn T; ông Trương Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị K1, bà Trương Thị P; sau khi có kết quả thẩm định Tòa án đã gửi kết quả thẩm định bằng văn bản cho ông T, ông H, bà K1 và bà P được biết.

\* Phần tranh luận của các đương sự tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đưa ra luận cứ bảo vệ cho nguyên đơn:

Di chúc thừa kế của ông Trương Văn L cho bà Trần Thị K đã có hiệu lực pháp luật và đúng theo quy định của pháp luật, đã có giá trị pháp lý.

Giấy chuyển nhượng đất giữa ông T với ông H là không đúng quy định của pháp luật về chủ thể chuyển nhượng cũng như hình thức.

Đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trần Thị K; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn T với ông Trương Văn H vô hiệu. Buộc ông Trương Văn T trả cho ông Trương Văn H số tiền 15.000.000đ, ông H phải trả lại diện tích đất 446,9m<sup>2</sup> cho bà K.

Nguyên đơn bà Trần Thị K: không có ý kiến tranh luận.

Bị đơn ông Trương Văn H: không có ý kiến tranh luận.

\* Phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tố tụng, về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: kể từ khi thụ lý vụ án cho đến kết thúc phân tranh luận chuyển vào nghị án; Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên ông Trương Văn T, bà Trương Thị K1, bà Trương Thị P còn chấp hành giấy triệu tập chưa nghiêm túc, còn vắng mặt nhiều lần.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 35, 147, 157, 158 – Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 122, 127, 134, 137, 410, 689, 698 - Bộ luật dân sự 2005. Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013. Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ – UBTWQH 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án .

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị K.

Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 28 tháng 5 năm 2016 giữa ông Trương Văn T và ông Trương Văn H vô hiệu

Buộc ông Trương Văn T phải trả cho ông Trương Văn H số tiền là 15.000.000đ.

Ông Trương Văn H phải trả lại cho ông Trương Văn T quản lý diện tích đất 446,9m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 26, số thửa 204, khu R, thôn L, xã L, huyện S.

Về án phí: nguyên đơn, bị đơn đều thuộc hộ nghèo và là người dân tộc thiểu số nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Về phí thẩm định, định giá: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận nên bên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền thẩm định, định giá theo quy định của 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:** Quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị N đã ủy quyền toàn bộ cho ông Trương Văn H tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật, cần được chấp nhận theo Điều 138 - Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa ông Trương Văn T, bà Trương Thị K1, bà Trương Thị P vắng mặt lần 2; do vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà K1, bà P theo khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:** Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ quy định của pháp luật thì Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”.

**[3] Về nội dung:**

Về nguồn gốc lô đất bà Trần Thị K khởi kiện ông Trương Văn H, bà Trần Thị N là của cụ Trương Văn L có từ trước năm 1980 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 10/8/1999 được UBND huyện Sơn Động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P061102 diện tích 400m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, thuộc tờ bản đồ 26, số thửa 204, khu R, thôn L, xã L, huyện S mang tên ông Trương Xuân L; Cụ L có 3 người con đẻ gồm ông T, bà K1, bà P; con nuôi không có. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kê khai những người trong gia đình chỉ có cụ L và ông T, bà K1, bà P, ngoài ra không còn ai nữa, đất có trước khi bà K về làm dâu nên bà K không có phần được chia đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Trương Văn L (Vợ cụ L chết năm 1983, cụ L chết tháng 02 năm 2015).

Bà K kết hôn với ông Trương Văn T là con trai ông Trương Văn L năm 1995, bà K và ông T đã sinh được 03 người con, năm 2013 bà K và ông T đã ly hôn nhau; quá trình bà K ở cùng ông T thì do ông T không chịu làm ăn, hay rượu chè nên ngày 24/11/2012 ông Trương Văn L đã làm giấy ủy quyền thừa kế quyền sử dụng đất cho bà K với nội dung ủy quyền cho bà K quản lý, sử dụng lâu dài toàn bộ diện tích đất nông nghiệp và đất ở, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc tờ bản đồ 26, số thửa 204, khu R, thôn L, xã L, giấy ủy có chữ ký của bà K, ông L và người làm chứng ông Trương Công D, ông Trương Văn C người cùng thôn, có xác nhận của thôn và UBND xã L, khi bà K được thừa kế quản lý, sử dụng đất lâu dài thì bà K1, bà P đều biết nhưng không ai có ý kiến gì; trong di chúc ông T cũng được chia cho 400m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc tờ bản đồ 25, số thửa 28, khu C, thôn L, xã L. Từ khi bà K được ông L giao cho nhưng chưa quản lý, canh tác ngày nào, do bà K có yêu cầu ông T giao đất nhưng ông T không chịu giao.

Ngày 28/5/2016 ông Trương Văn T bán 1 sào đất nông nghiệp thuộc tờ bản đồ 26, số thửa 204, khu R, thôn L, xã L cho ông Trương Văn H người cùng thôn với giá là 15.000.000đ, khi làm giấy chuyển nhượng chỉ có ông T và ông H ký với nhau (diện tích đất ông T bán cho ông H thì bà K đã được ông L ủy quyền thừa kế cho quản lý, sử dụng lâu dài), hai bên đã giao đất và nhận tiền của nhau xong, khi ông T bán đất cho ông H thì bà K, bà K1, bà P đều không biết; sau khi ông T bán cho ông H một thời gian bà K, bà K1 và bà P mới biết. Hiện diện tích đất mua bán gia đình ông H, bà N vẫn quản lý giữ nguyên hiện trạng như ban đầu không có khai phá gì thêm, quá trình thẩm định đất vẫn để hoang chưa làm gì.

Quá trình giải quyết vụ án bà K cũng hoàn toàn thừa nhận toàn bộ đất nông nghiệp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P061102 của gia đình ông L là có từ trước khi bà về làm dâu, toàn bộ đất nông nghiệp bà không có phần; UBND xã L xác nhận cũng như bà K thừa nhận là đúng. Ngoài gia trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L có tên là Trương Xuân L khác với họ đệm của ông L là Trương Văn L, UBND xã L đã xác nhận khi cấp sổ có sự nhầm lẫn tên đệm của ông L, UBND xã khẳng định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trương Xuân L và ông Trương Văn L là một người.

Tại phiên tòa bà Trần Thị K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu, bà K yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và không có yêu cầu gì khác. Ông Trương Văn H, bà Trần Thị N không nhất trí yêu cầu của bà K, nhưng nếu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông bà phải trả lại đất cho ông T thì ông T phải trả lại số tiền 15.000.000đ cho gia đình ông bà.

Quá trình giải quyết vụ án ông Trương Văn T không nhất trí với yêu cầu của bà K, ông H và không có ý kiến gì thêm. Bà Trương Thị K1, bà Trương Thị P có quan điểm là yêu cầu của bà K là có căn cứ nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết các vấn đề khác vụ án theo quy định của pháp luật, ngoài ra không có yêu cầu gì .

Bà K xuất trình 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 01 giấy số P061102 do huyện S cấp ngày 19/8/1999 mang tên ông Trương Xuân L và 01 giấy số Q857911 do huyện Sơn Động cấp ngày 12/10/2003 mang tên ông Trương Văn L; 01 giấy ủy quyền thừa kế quyền sử dụng đất của ông Trương Văn L cho bà K. Bà K đưa ra căn cứ: đất là do của bố chồng bà ông Trương Văn L đã ủy quyền thừa kế quyền sử dụng đất cho bà quản lý, sử dụng lâu dài, việc mua bán giữa ông H với ông T chưa được sự đồng ý của bà, bà K1 và bà P là trái quy định của pháp luật.

Ông Trương Văn T không xuất trình được giấy tờ gì có liên quan đến quyền được quản lý, sử dụng đất đã bán cho ông H. Ông T chỉ đưa ra căn cứ là đất của bố đẻ Trương Văn L chết để lại nên ông có quyền được quản lý và định đoạt bán cho ông H.

Ông Trương Văn H xuất trình 01 giấy chuyển nhượng đất giữa ông với ông T, ngoài ra không có xuất trình thêm giấy tờ gì. Ông H đưa ra căn cứ đất là do bố ông T chết để lại cho ông T quản lý, ông đã mua bán với ông T là ngay tình đúng quy định pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ, lời trình bày bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn bà K, bị đơn ông H, ông T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà K1, bà P cung cấp; người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày; căn cứ vào ý kiến của UBND xã L, người làm chứng, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, ý kiến kiểm sát viên thì thấy: Việc ông Trương Văn T đã tự ý chuyển nhượng đất cho ông Trương Văn H khi chưa được sự đồng ý của bà K1, bà P trong gia đình được quyền đồng sử hữu tài sản cũng như chưa được



sự đồng ý của bà Trần Thị K là người ông L ủy quyền thừa kế cho quản lý, sử dụng lâu dài tài sản, giấy chuyển nhượng không có xác nhận, chứng thực của UBND xã L hoặc công chứng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là trái với quy định của pháp luật về chủ thể và hình thức giao dịch.

Từ những phân tích nêu trên đối với phía bị đơn ông H, bà N, ông T đưa ra những căn cứ pháp lý để bảo vệ quyền lợi cho mình là không có căn cứ. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị K, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28 tháng 5 năm 2016 giữa ông Trương Văn T và ông Trương Văn H vô hiệu

Về yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của bị đơn ông Trương Văn H đối với ông Trương Văn T: Ngày 12/7/2017 ông Trương Văn H có đơn đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, ông H cho rằng ông phải trả lại đất cho ông T thì ông T phải trả lại cho ông số tiền ông mua đất là 15.000.000đ; Các bên ông H và ông T đều vi phạm hợp đồng do vậy hai bên phải giao trả lại cho nhau những gì ban đầu đã giao cho nhau; ông H phải trả lại đất cho ông T diện tích đất nông nghiệp: 446,9m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ 26, số thửa 204, khu R, thôn L, xã L mà UBND huyện S đã giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q857911 ngày 10/8/1999 mang tên ông Trương Xuân L; cụ thể các cạnh: Từ điểm A – B dài 22,5m; từ điểm B – C dài 13,34m; từ điểm C – D dài 38,5m; từ điểm D – E dài 1,2m; từ điểm A - E dài 35,4m. (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Buộc ông Trương Văn T phải trả lại cho ông Trương Văn H, bà Trần Thị N số tiền là 15.000.000đ

Về lãi suất Thi hành án: Các bên không tự thỏa thuận được lãi suất.

**[4] Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện của bà K được chấp nhận nên ông H, ông T phải chịu toàn bộ án phí dân sự phần không có giá ngạch về hợp đồng theo quy định của pháp luật và án phí giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên gia đình ông T, gia đình ông H thuộc hộ nghèo và là người dân tộc thiểu số sống ở vùng kinh tế đặc biệt khó khăn; do vậy ông T, ông H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

**[5] Về phí :** Phí thẩm định hết 1.951.000đ; bà K đã nộp toàn bộ; do yêu cầu của bên nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên buộc bên bị đơn ông T, ông H phải nộp trả cho bà K số tiền thẩm định.

Vì các lẽ trên :

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 35, 147, 157, 158 – Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 122, 127, 134, 137, 410, 689, 698 - Bộ luật dân sự 2005. Điều 167 Luật đất đai 2013. Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ – UBTWQH 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án .

**[1]** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị K.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28 tháng 5 năm 2016 giữa ông Trương Văn T với ông Trương Văn H vô hiệu.

[2] Ông Trương Văn H phải trả lại cho ông Trương Văn T diện tích đất nông nghiệp 446,9m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ 26, số thửa 204, khu R, thôn L, xã L, huyện S mà UBND huyện S đã giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q857911 ngày 10/8/1999 mang tên ông Trương Xuân L; cụ thể các cạnh: Từ điểm A – B (Giáp đất bà Trần Thị Sài) dài 22,5m; từ điểm B – C (Giáp đất bà Trần Thị S) dài 13,34m; từ điểm C – D (Giáp đất bà Trần Thị S) dài 38,5m; từ điểm D – E (giáp đường liên thôn L) dài 1,2m; từ điểm A - E (giáp đường liên thôn L) dài 35,4m. (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

[3] Buộc ông Trương Văn T phải trả lại cho ông Trương Văn H, bà Trần Thị N số tiền là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng chẵn).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành giao trả tài sản, khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trong 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, người phải thi hành án có quyền thoả 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 9 - Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 - Luật thi hành án dân sự.

[4] Về án phí: Ông T, ông H được miễn toàn bộ án phí DSST.

[5] Phí thẩm định: Ông Trương Văn T và ông Trương Văn H mỗi người phải nộp số tiền 995.500đ để trả cho bà Trần Thị K.

Án xử sơ thẩm công khai. Báo cho các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết ./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang.
- VKSND huyện Sơn Động;
- Chi cục THADS huyện Sơn Động;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Trần Văn Toàn**

