

Bản án số: 01/2018/DS - ST  
Ngày: 09/02/2018  
v/v tranh chấp hợp đồng dân sự.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MAI CHÂU, TỈNH HÒA BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Hưng

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Vi Văn Tùng.

2. Ông Hà Bá Khiên.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Khả Thị Thanh Loan – Thư ký tòa án nhân dân huyện Mai Châu, tỉnh Hòa Bình.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Châu tham gia phiên tòa:***  
Ông Bùi Văn H- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mai Châu xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 03/2017/TLST- DS ngày 19 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2018/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1937. Trú tại: Tiểu khu 4, thị trấn M, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Quang T, sinh năm 1963. Trú tại: Tiểu khu 4, thị trấn M, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

3. Những người có quyền lợi liên quan:

+ Chị Lê Thị L, sinh năm 1964. Trú tại: Tiểu khu 4, thị trấn M, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

+ Văn Phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Tuấn S– Giám đốc. Địa chỉ: Tiểu khu 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/10/2017 được sửa đổi bổ sung ngày 28/12/2017 và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Lê Thanh H trình bày:

Năm 2014 vì sợ con trai mang tài sản đi cầm cố nên ông H có gửi anh Nguyễn Quang T và chị Lê Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Thanh H có số 397/QSĐĐ/583/QĐ-UB, bìa có số R 364242 với diện tích đất là 201 m2 do ủy ban nhân dân huyện Mai Châu cấp ngày 12/11/2003. Vào cuối năm 2016 anh Nguyễn Quang T và Lê Thị L đã giả mạo chữ ký của ông Lê Thanh H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/7/2016 mang tên Nguyễn Quang T số bìa là CA 519827 với diện tích là 172,8 m2. Ngày

26/3/2016 ông Lê Thanh H có hỏi anh Nguyễn Quang T và chị Lê Thị L về giấy chứng nhận QSDĐ số 397/QSDĐ/583/QĐ-UB có số R 364242 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 12/11/2003 mang tên Lê Thanh H. Chị Lê Thị L đã đưa giấy biên nhận bán nhà ra đã có chữ ký của ông H từ khi nào ông H không biết. Ông Lê Thanh H cam đoan là không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất với diện tích 172,8 m<sup>2</sup>, ông khẳng định đây là chữ ký giả mạo họ và tên của ông. Từ thực tế trên ông Lê Thanh H đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mai Châu giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND thị trấn Mai Châu chứng thực giao dịch ngày 23/3/2016 với diện tích 172,8 m<sup>2</sup> tại thửa số 727, tờ bản đồ số 15 là vô hiệu và yêu cầu trả lại ông H giấy chứng nhận QSDĐ số 397/QSDĐ/583/QĐ-UB có số R 364242 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 12/11/2003 mang tên Lê Thanh H. Ngày 28/12/2017 ông Lê Thanh H có đơn xin rút phần yêu cầu khởi kiện đối số tiền 650.000.000 đồng mà chị Lê Thị L đã thay mặt ông trả cho bà Trần Thị L vì ông cho rằng đây là quan hệ vay mượn và còn có nhiều người liên quan tham gia. Ngoài ra ông Lê Thanh H không yêu cầu đề nghị gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 24/10/2017 và biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2017 và tại phiên tòa hôm nay bị đơn anh Nguyễn Quang T trình bày: Ngày 14/8/2015 ông Lê Thanh H và bà Trần Thị L thỏa thuận phân chia tài sản khi ly hôn. Ông Lê Thanh H được sở hữu và sử dụng ngôi nhà hai tầng trên diện tích đất 201 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 364242 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 12/11/2003. Ông Lê Thanh H phải trả tiền chênh lệch chia tài sản cho bà Trần Thị L với số tiền 850.000.000 đồng. Vì ông Lê Thanh H không có tiền nên gia đình đã họp bàn và đi đến thống nhất chị Lê Thị L đứng lên trả cho bà Trần Thị L số tiền là 850.000.000 đồng và lấy lại ½ phần tài sản của bà Trần Thị L. Ngày 14/3/2016 chúng tôi có thiết lập hợp đồng mua bán nhà, đất thể hiện bằng giấy biên nhận bán nhà với nội dung là mua ½ (phần còn lại) của ông Lê Thanh H với giá 1.300.000.000 đồng. Chị Lê Thị L đã đưa trước cho ông Lê Thanh H số tiền là 50.000.000 đồng. Đến ngày 23/3/2016 chúng tôi cùng lên UBND thị trấn Mai Châu xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và đã được UBND thị trấn Mai Châu chứng thực hợp đồng. Trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, qua đo đạc thì diện tích đất ở thực tế lại thiếu vì vậy cán bộ địa chính UBND thị trấn đã điều chỉnh cho đúng diện tích thực tế là 172,8 m<sup>2</sup>. Anh Nguyễn Quang T khẳng định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đều được ông Lê Thanh H ký tên. Tại phiên tòa anh Nguyễn Quang T đề nghị Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 23/3/2016 theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 24/10/2017, biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2017 và ngày 26/01/2018 và tại phiên tòa hôm nay chị Lê Thị L có ý kiến: Chị hoàn toàn nhất trí với nội dung mà anh Nguyễn Quang T vừa trình bày nhưng chị xin bổ sung thêm đối với giấy biên nhận bán nhà ngày 14/3/2016 mà chị đã giao 50.000.000 đồng cho ông Lê Thanh H là để thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2016 với diện tích là 201 m<sup>2</sup> tại thửa số 607, tờ bản đồ số 15.

Tại văn bản ngày 06/10/2017 và biên bản lấy lời khai ngày 12/01/2018 và tại phiên tòa hôm nay ông Mai Tuấn S- Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mai châu có ý kiến: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh H và ông Nguyễn Quang T được UBND thị trấn xác lập và chứng

thực ngày 23/3/2016 là đúng quy định của pháp luật. Sau khi tiếp nhận hồ sơ từ UBND thị trấn, Chi nhánh đã thẩm định phát hiện sai sót trên giấy chứng nhận QSDĐ về địa chỉ thửa đất, số thửa đất và diện tích đất. Vì vậy Chi nhánh hướng dẫn công chức Địa chính UBND thị trấn lập lại hợp đồng theo nội dung đã xác minh ngày 21/4/2016. Tại phiên tòa ông Mai Tuấn Skhảng định Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mai Châu đã căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của ông Hà anh Tiến xác lập với diện tích là 172,8 m<sup>2</sup> tại thửa số 727, tờ bản đồ số 15 được UBND thị trấn M chứng thực ngày 23/3/2016 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Quang T.

Các đương sự đều nhất trí với các tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án công khai tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 26/01/2018.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Châu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về quá trình tiến hành tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 172,8 m<sup>2</sup> tại thửa số 727, tờ bản đồ số 15 đã được UBND thị trấn Mai Châu chứng thực hợp đồng vào ngày 23/3/2016 là vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Quang T hoàn trả giấy chứng nhận QSDĐ số 397/QSDĐ/583/QĐ-UB, bia có số R 364242 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 12/11/2003 cho ông Lê Thanh H căn cứ vào các điều 122,127 và 137 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung trình bày của mình.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[*Về quan hệ pháp luật*] Ông Lê Thanh H khởi kiện yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự. Theo qui định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mai Châu, tỉnh Hòa Bình.

[*Về phạm vi khởi kiện*] Ông Lê Thanh H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mai Châu giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND thị trấn M chứng thực giao dịch ngày 23/3/2016 với diện tích 172,8 m<sup>2</sup> tại thửa số 727, tờ bản đồ số 15 là vô hiệu.

Đối với số tiền 850.000.000 đồng tại giấy biên nhận ngày 20/9/2015 và 50.000.000 đồng tại giấy biên nhận bán nhà ngày 14/3/2016, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 201 m<sup>2</sup> cùng các tài liệu chứng cứ khác mà chị Lê Thị L đã cung cấp. Quá trình giải quyết bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Vì vậy các chứng cứ cũng như phần ý kiến này không nằm trong phạm vi giải quyết của vụ kiện theo qui định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử trả lại chị Lê Thị L các tài liệu, chứng cứ sau: Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản bản gốc (01 tờ); Giấy biên nhận tiền bán nhà bản gốc(01 tờ); Giấy biên nhận nộp tiền nhà

bản gốc (01 tờ); Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất bản phô tô có chứng thực (03) tờ; giấy chứng nhận QSDĐ mang tên Lê Thanh H bản sao có chứng thực (01) tờ; Giấy chứng minh nhân dân mang tên Lê Thanh H và Nguyễn Quang T bản phô tô có chứng thực (02) tờ; Sổ hộ khẩu mang tên Lê Thanh H bản phô tô có chứng thực (02).

**[Về nội dung vụ kiện]** Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 172,8 m<sup>2</sup> tại thửa số 727, tờ bản đồ số 15 đã được UBND thị trấn M chứng thực hợp đồng vào ngày 23/3/2016. Các bên đương sự đang có tranh chấp Hội đồng xét xử nhận định.

Anh Nguyễn Quang T bác bỏ toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh H với lý do. Ông Lê Thanh H và anh Nguyễn Quang T đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/ 2016 với diện tích là 201 m<sup>2</sup> tại thửa số 607, tờ bản đồ số 15 nhưng do có sự chênh lệch về diện tích nên anh T và ông H xác lập hợp đồng thứ 2 với diện tích 172,8 m<sup>2</sup> tại thửa số 727, tờ bản đồ số 15. Anh Nguyễn Quang T khẳng định cả hai hợp đồng được UBND thị trấn M chứng thực đều có chữ ký của ông Lê Thanh H nhưng anh T không có tài liệu gì để chứng minh cho sự phản đối của mình.

Ông Lê Thanh H một lần nữa khẳng định ông không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 172,8 m<sup>2</sup> tại thửa số 727, tờ bản đồ số 15 đã được UBND thị trấn M chứng thực ngày 23/3/2016. Các tài liệu, chứng cứ mà ông Lê Thanh H đã cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình gồm có: Quyết định trưng cầu giám định số: 01/2017/QĐ-TCGD ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mai Châu (bản chính); Bản tự khai ngày 25/8/2015 do ông Hviết có ký hiệu PC45 Hòa Bình số 84 năm 2017 TLMSSM 01(bản sao); Biên bản giao thông báo thụ lý vụ án ngày 25/8/2015 của TAND huyện Mai Châu có ký hiệu PC45 Hòa Bình số 84 năm 2017 TLMSSM 02 (bản sao); Biên bản giao ngày 01/9/2015 của TAND huyện Mai Châu có ký hiệu PC45 Hòa Bình số 84 năm 2017 TLMSSM 03(bản sao); Biên bản về việc lấy mẫu so sánh ngày 11/4/2017 của TAND huyện Mai Châu có ký hiệu PC45 Hòa Bình số 84 năm 2017 TLMSSM 04( bản chính gồm 05 tờ); Biên bản về việc lấy mẫu so sánh ngày 11/4/2017 của TAND huyện Mai Châu có ký hiệu PC45 Hòa Bình số 84 năm 2015 TLMSSM 05( bản chính gồm 05 tờ); Kết luận giám định số 84/KLGĐ-PC54 ngày 29/5/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Hòa Bình( bản chính).

Tại kết luận giám định số 84/KLGĐ-PC54 ngày 29/5/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hòa Bình kết luận .“ Chữ ký, chữ viết họ tên Lê Thanh H trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất( ký hiệu A1) với chữ ký, chữ viết mẫu so sách trên các tài liệu ký hiệu M1 đến M5 không pHùng một người ký và viết ra”.

Căn cứ vào kết luận giám định, ý kiến của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M có đủ căn cứ xác định ông Lê Thanh H không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 172,8 m<sup>2</sup> tại thửa số 727, tờ bản đồ số 15 đã được UBND thị trấn M chứng thực ngày 23/3/2016. Anh Nguyễn Quang T tự ý thiết lập hợp đồng, giả mạo chữ ký với mục đích chuyển quyền sử dụng 172,8 m<sup>2</sup> đất thổ cư trái với ý muốn của ông Lê Thanh H. Hành vi giả mạo chữ ký của anh Nguyễn Quang T đã vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội. Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Lê

Thanh H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 172,8 m<sup>2</sup> tại thửa số 727, tờ bản đồ số 15 đã được UBND thị trấn M chứng thực ngày 23/3/2016 là vô hiệu căn cứ vào các Điều 122,127,128,410 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc anh Nguyễn Quang T, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mai Châu hoàn trả lại cho ông Lê Thanh H giấy chứng nhận QSDĐ số 397/QSDĐ/583/QĐ-UB, bìa có số R 364242 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 12/11/2003 mang tên Lê Thanh H căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Hội đồng xét xử kiến nghị tới cơ quan Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ số: CA 519827 mang tên Nguyễn Quang T đã cấp ngày 06/7/2016 sau khi án có hiệu lực.

Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Châu là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 172,8 m<sup>2</sup> tại thửa số 727, tờ bản đồ số 15 vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Quang T và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai phải trả lại ông Lê Thanh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

Về án phí: Buộc anh Nguyễn Quang T phải nộp theo qui định tại điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ các Điều 122; Điều 127; Điều; Điều 128; Điều 137 và Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 172,8 m<sup>2</sup> tại thửa số 727, tờ bản đồ số 15 đã được UBND thị trấn Mai Châu chứng thực ngày 23/3/2016 là vô hiệu.

2. Buộc anh Nguyễn Quang T, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mai Châu trả lại ông Lê Thanh H giấy chứng nhận QSDĐ số 397/QSDĐ/583/QĐ-UB, bìa có số R 364242 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 12/11/2003 mang tên Lê Thanh H

3. Về án phí: Anh Nguyễn Quang T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Thanh H được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002623 ngày 19/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mai Châu.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án lên Toà án nhân dân tỉnh Hoà Bình để xét xử phúc thẩm.

- Nơi nhận:**
- TAND tỉnh HB;
  - VKSND huyện MC;
  - Sở TN&MT tỉnh Hòa Bình( Đề kiến nghị);
  - Chi cục THADS huyện MC;
  - UBND thị trấn Mai Châu;
  - Các đương sự;
  - Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**  
(Đã ký)

**Nguyễn Hồng Hưng**