TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN** **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **42**/2024/DS-ST
Ngày 20-5-2024
"V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN - TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Bích Hiền

Các hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thanh Vân, bà Võ Thu Trang

Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Ngọc Minh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

Đại diện VKSND thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên: Bà Đinh Thị Hương Lý – Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 164/2023/TLST - DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2024/QĐXX-DS ngày 03/5/2024 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1944, nơi thường trú: xóm Y, xã T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo uỷ quyền: Chị Đinh Thị M, sinh năm 1983, Nơi thường trú: xóm Y, xã T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

2.Bị đơn: 2.1) Anh Nguyễn Xuân C, sinh năm 1971

2.2) Chị Dương Thị H, sinh năm 1976

Cùng nơi thường trú: xóm N, xã T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1) Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn L – chức vụ Chủ tịch UBND thành phố T, người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Quang N, chức vụ Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T.

3.2) Ủy ban nhân dân xã T, thành phố T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tiến S – chức vụ Chủ tịch UBND xã T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

(có mặt chị M, ông C, bà H; vắng mặt đại diện UBND xã T và đại diện UBND thành phố T có đơn xin giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Ngày 05/02/1994 bà được Uỷ ban nhân dân (viết tắt UBND) thành phố T cấp GCNQSDđất (viết tắt GCNQSD đất) số B 875281 mang tên Nguyễn Thị Ú tại các thửa 49, 132, 133, 131 tờ bản đồ số 11, thửa số 642 tờ bản đố số 14, thửa số 36 tờ bản đồ số 10, tại xã T, thành phố T, nguồn gốc đất khai hoang. Toàn bộ các thửa đất trên được bà quản lý sử dụng ổn định từ trước khi được cấp GCNQSD đất cho đến nay, trong quá trình sinh sống bà được chính quyền địa phương xây dựng cho 01 ngôi nhà tình nghĩa. Do bà sống một mình, không có con cái nên anh Nguyễn Xuân C là cháu trai ruột đến sinh sống cùng bà từ năm 1997 đến năm 2000 anh C kết hôn với chị Dương Thị H sau đó cùng sinh sống với bà một thời gian thì vợ chồng anh C ra ở riêng. Đến tháng 7 năm 2022, sau khi ra viện bà có ý định tách đất cho các cháu nên có nhờ cán bộ địa chính đến để đo vẽ thửa đất nhưng khi tìm GCNQSD đất năm 1994 thì lại nhìn thấy GCNQQSD đất số BM 165226 do UBND thành phố T cấp ngày 27/02/2013 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H. Bà nói chuyện với anh C, chị H về việc lý do có GCNQSD đất này thì anh C, chị H không nói gì, sau đó đưa lại bản photo GCNQSD đất năm 1994 cho bà và nói anh C vẫn đang giữ GCNQSD đất gốc. Bà đã có đơn đề nghị UBND xã T, thành phố T giải quyết, quá trình giải quyết tại UBND xã T anh C xác định bà đã chuyển nhượng cho anh C và chị H toàn bộ diện tích đất của bà theo GCNQSD đất đã cấp cho bà năm 1999, tuy nhiên bà xác định không có việc bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất như anh C nói nên bà làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSD đất). Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án anh C thừa nhận đã tự ý đi kê khai dưới tên bà Ú sau đó được cấp GCNQSD đất năm 1999, do đó bà thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên HĐCNQSD đất ký kết giữa bà và anh C, chị H vô hiệu, đề nghị UBND thành phố T thu hồi GCNQSD đất số Q 629872 do UBND thành phố T cấp ngày 21/12/1999 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Thị Ú và GCNQSD đất số BM 165226 do UBND thành phố T cấp ngày 27/02/2013 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H. Đề nghị công nhận bà Nguyễn Thị Ú được quyền quản lý, sử dụng đất theo GCNQSD đất số B 875281 do UBND thành phố T cấp ngày 05/02/1994.

Ý kiến trình bày của bị đơn: nhất trí trình bày của nguyên đơn, do không biết bà Ú đã được cấp GCNQSD đất nên năm 1999 anh đã đi kê khai dưới tên bà Nguyễn Thị Ú sau đó được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số Q 629872 ngày 21/12/1999 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Thị Út . Đến tháng 11 năm 2012, bà Nguyễn Thị Ú có chuyển nhượng cho vợ chồng anh toàn bộ các thửa đất theo GCNQSD đất năm 1999 và được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số BM 165226 ngày 27/02/2013 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H tại các thửa đất số 219, 220, 221, 222, 241,242,627,813,1064 tờ bản đồ số 7 tại

xã T, thành phố T. Sau đó, anh cùng với chính quyền địa phương có xây nhà để bà Ú ở một mình trên đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh, tuy nhiên thời gian gần đây bà Ú thường xuyên chửi mắng nói anh ăn trộm GCNQSD đất năm 1994 của bà và đòi lại GCNQSD đất, thực tế bà Ú đã ký kết HĐCNQSD đất cho vợ chồng anh nên anh đã được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất năm 2013 do đó anh không đưa GCNQSD đất gốc cấp năm 1994 cho bà. Quá trình Tòa án giải quyết, anh xác định việc đi kê khai để cấp GCNQSD đất năm 1999 cho bà Ú trong khi bà đã được cấp GCNQSD đất năm 1994 là không đúng, anh nhất trí trả lại toàn bộ diện tích đất mà anh đã được cấp GCNQSD cho bà Ú, nhất trí tuyên bố HĐCNQSD đất vô hiệu, đến nay GCNQSD đất cấp năm 1994 anh đã trả lại cho bà Ú quản lý, sử dụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:***

UBND thành phố T*:* Ngày 05/02/1994, UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số B 875281 với diện tích 4.804m², trong đó có 3.086m² đất "Thổ cư" và 1.718m² đất nông nghiệp tại các tờ bản đồ số 11; 14; 10 (Bản đồ 299) xã T mang tên bà Nguyễn Thị Út . Quá trình sử dụng đất bà Nguyễn Thị Ú có đơn tường trình nguồn gốc đất đai thổ cư xin cấp GCNQSD đất; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất được UBND xã T xác nhận ngày 08/9/1999 nhất trí đề nghị UBND thành phố cấp QSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Ú tổng diện tích là 3.982m² (trong đó có 300m² đất Thổ cư và 768m² đất vườn tạp). Ngày 21/12/1999, UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số Q 629872 với tổng diện tích 3.982m², trong đó có 300m² đất "T", số 222; 768m² đất "Vườn" thửa đất số 222b và 2.914m² đất nông nghiệp tên bà Nguyễn Thị Út . Căn cứ khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993, việc thực hiện cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Ú đúng trình tự luật đất đai, tuy nhiên theo lời khai của ông Nguyễn Xuân C theo công văn của Tòa án đã nêu "Thừa nhận, do không biết bà Ú đã được cấp GCNQSD đất do đó năm 1999 đã tự ý kê khai và đề nghị cấp GCN do anh ký dưới tên Ú, Nguyễn Thị Ú" đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Về chuyển nhượng quyền sử dụng: Ngày 27/11/2012, UBND xã T chứng thực HĐCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phần diện tích trên GCNQSD đất số Q 629872 cấp ngày 21/12/1999 của bà Nguyễn Thị Ú cho ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H. Sau khi thực hiện các nghĩa vụ thuế, ngày 27/2/2013, UBND thành phố T đã cấp GCNQQSD đất số BM 165226 với diện tích 3.982m^2 mang tên ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H. Việc cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Ú năm 1999 và việc thực hiện hợp đồng CNQSDSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ bà Nguyễn Thị Ú cho ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H năm 2012 thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Đến nay các đương sự đề nghị tuyên bố HĐCNQSD đất vô hiệu, đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết.

Đối với GCNQSD đất số B 875281 do UBND thành phố T cấp ngày 05/02/1994 cho bà Nguyễn Thị Ú đến nay chưa bị thu hồi hay hủy bỏ. Tuy nhiên, ngày 09/5/2001 sở Địa chính tỉnh T có Văn bản số 313/CV-ĐC về việc sử

dụng bản đồ địa chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, trong đó có nội dung "*Đăng ký đất đai, lập số mục kê, sổ địa chính, thống kê, kiểm kê đất đai, chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất, cấp GCNQSDđất và chỉnh lý biến động đất đai*". Như vậy, GCNQSD đất số B 875281 do UBND thành phố T cấp ngày 05/02/1994 cho bà Nguyễn Thị Ú đã cấp theo bản đồ 299 không còn phù hợp với Văn bản số 313/CV-ĐC ngày 9/5/2001 của Sở Địa chính tỉnh Thái Nguyên nên đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên giải quyết theo quy định pháp luật.

UBND xã T: Bà Nguyễn Thị Ú được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất năm 1994 số B875281, nguồn gốc các thửa đất do bà Ú đã sử dụng trước năm 1970, các thửa đất được cấp theo bản đồ 299, đo đạc năm 1989, trong Giấy chứng nhận có ghi một thửa đất thổ cư và 05 thửa đất nông nghiệp với tổng diện tích 4.804m². Năm 1997, khi đo đạc bản đồ địa chính thì các thửa đất của bà Nguyễn Thị Ú được thể hiện tại tờ bản đồ số 7, gồm 09 thửa đất, các thửa đất nói trên tại GCNQSD đất số Q629872 với tổng diện tích 3.982m². Qua kiểm tra, nắm bắt tình hình sử dụng nhà, đất của bà Nguyễn Thị Ú, hiện nay bà Nguyễn Thị Ú đang có nhà ở tại thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7 thuộc xóm Y, xã T, các thửa đất nông nghiệp hiện nay ông Nguyễn Xuân C đang canh tác. Bà Nguyễn Thị Ú thuộc diện hộ nghèo từ năm 2016 và đến năm 2022 được thoát nghèo, những năm thuộc hộ nghèo bà Ú được hưởng chính sách hỗ trợ về nước sạch, tiền điện, dự án mở rộng mô hình giảm nghèo (chăn nuôi gà thịt an toàn sinh học), bảo hiểm y tế (có H1, Huy chương). Năm 2016 được Ủy ban Mặt trận Tổ quốc thành phố T hỗ trợ kinh phí xây mới nhà Đại đoàn kết cho bà Nguyễn Thị Ú với số tiền là 31 triệu đồng (BL 96).

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên quan điểm trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát thành phố Thái Nguyên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án tuân thủ đúng trình tự luật định về thụ lý vụ án, xác định tư cách tham gia tố tụng và thời hạn chuẩn bị xét xử, thu thập tài liệu chứng cứ. Tại phiên tòa việc xét xử vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về đường lối giải quyết: Sau khi phân tích đánh giá các tình tiết trong vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Đề nghị áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 2 Điều 119, Điều 123, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 7 Điều 95; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 2 Điều 170, Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 21 Luật Đất đai năm 1993 khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Út .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ú và anh Nguyễn Xuân C, chị Dương Thị H chứng thực tại UBND xã T, thành phố T ngày 27/11/2012 là vô hiệu toàn bộ. Kiến nghị U thu hồi GCNQSD đất số B 875281 do UBND thành phố T cấp ngày 05/02/1994 mang tên bà Nguyễn Thị Ú; GCNQSD đất số Q 629872 do UBND thành phố T cấp ngày 21/12/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Ú và GCNQSD đất số BM165226 do UBND thành phố T cấp ngày 27/02/2013 mang tên ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H. Công nhận quyền sử dụng hợp pháp tại các thửa đất 219, 220, 221, 222, 241, 242, 627, 813, 1064 tờ bản đồ số 7 xã T cho bà Nguyễn Thị Út . Anh Nguyễn Xuân C và chị Dương Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và có nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 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 và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền: bà Nguyễn Thị Ú khởi kiện yêu cầu tuyên bố HĐCNQSD đất vô hiệu, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất cấp năm 1994 căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", bị đơn và tài sản tranh chấp có địa chỉ tại xã T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

[1.2] Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã T, thành phố T và Ủy ban nhân dân thành phố T có đơn xin xử vắng mặt do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Về Nội dung tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Ú được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số B 875281 ngày 05/02/1994 mang tên Nguyễn Thị Ú tại xóm Y, xã T, thành phố T tại các thửa 49, 132, 133, 131 tờ bản đồ số 11, thửa số 642 tờ bản đố số 14, thửa số 36 tờ bản đồ số 10 tại xã T, thành phố T. Sau khi được cấp GCNQSD đất bà Ú sinh sống ổn định, năm 2016 bà Ú được chính quyền địa phương hỗ trợ kinh phí xây mới nhà Đ, đến năm 2022 bà Ú tìm GCNQSD đất để làm thủ tục chia tách đất thì thấy trong tủ có GCNQSD đất cấp năm 2013 cho anh Nguyễn Xuân C và chị Dương Thị H do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Ú xác định không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C nên đã đòi GCNQSD đất nhiều lần thì anh C không trả bản gốc GCNQSD đất cấp năm 1994 cho bà và đưa bản photo GCNQSD đất năm 1994 dẫn đến tranh chấp.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ú *thấy*:

[3] Theo HĐCNQSD đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ú với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H đối với Q sử dụng đất theo GCNQSD đất số Q 629872 tại thửa đất số 222 tờ bản đồ số 7 diện tích 1068m^2 tại xã T, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng và HĐCNQSD đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ú với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H đối với Q sử dụng đất theo GCNQSD đất số Q 629872 ngày 21/12/1999 tại các thửa đất số 220, 221, 219, 242, 241, 627, 1064, 813 tờ bản đồ số 7 diện tích 2914m^2 tại xã T, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng.

[3.1] Về chủ thể hợp đồng: Bà Nguyễn Thị Ú được cấp GCNQSD đất 09 thửa đất tại tờ bản đồ số 7 xã T năm 1999, theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 39 ngày 22/11/2012 xác định chưa kết hôn lần nào, do đó bà Nguyễn Thị Ú có toàn quyền quyết định đối với các thửa đất trên.

[3.2] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã T ngày 27/11/2012 mặc dù hợp đồng không thể hiện số chứng thực lưu tại UBND xã T đồng thời tại Công văn số 549/UBND-ĐCXD ngày 19/12/2023 UBND xã T xác định việc chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ú với ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H năm 2012 hiện không có trong hồ sơ bàn giao giữa công chức địa chính trước đây với công chức hiện nay của địa phương. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 6 Điều 2 Nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký quy định " "*Chứng thực chữ ký" là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này chứng thực chữ ký trong giấy tờ, văn bản là chữ ký của người đã yêu cầu chứng thực*", đồng thời tại Bản Kết luận giám định số 365/KL-KTHS ngày 23/02/2024 của Phòng K Công an tỉnh T kết luận "*Chữ ký "Út", chữ viết dưới chữ ký "*Nguyễn Thị Ú*" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký "Út" chữ viết dưới chữ ký "*Nguyễn Thị Ú*" trên mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3,M4,M5 do cùng một người ký, viết ra*" do đó xác định việc UBND xã T chứng thực việc bà Ú, anh C, chị H có ký kết HĐCNQSD đất tại thời điểm chứng thực.

[3.3] Về mục đích hợp đồng: theo nội dung hợp đồng là chuyển nhượng thửa đất tuy nhiên nguyên đơn xác định không làm thủ tục chuyển nhượng việc có chữ ký, chữ viết trong hợp đồng không biết lý do gì, tại phiên tòa bị đơn xác định được tặng cho quyền sử dụng đất tuy nhiên do được hướng dẫn từ cán bộ làm hồ sơ cấp GCNQSD đất nên ghi là HĐCNQSD đất.

[3.4] Về việc thanh toán tiền: Theo nội dung của hai HĐCNQSD đất đều xác định giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng, do đó số tiền chuyển nhượng của cả hai hợp đồng là 40.000.000 đồng, tuy nhiên bà Ú và anh C đều thừa nhận không có việc giao nhận số tiền nêu trên nên xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trong hợp đồng.

[4] Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 1994 thể hiện tại "Danh sách các tổ chức và cá nhân đủ điều kiện cấp GCNQSD đất" kèm theo tờ trình số 01 của UBND Tân Cương thể hiện bà Nguyễn Thị Ú được đề nghị cấp tại 08 thửa đất gồm các thửa 49, 132, 133, 131 tờ bản đồ số 11 nguồn gốc đất khai phá; thửa số 642 và 02 thửa 14 tờ bản đố số 14, thửa số 36 tờ bản đồ số 10 nguồn gốc HTX. Ngày 05/02/1994 bà Nguyễn Thị Ú được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số B 875281 đối với 06 thửa đất trong đó không có 02 thửa 14 tờ bản đố số 14.

[5] Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất năm 1999 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp có 02 đơn xin tường trình nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị Ú trong đó có một đơn tường trình không đề ngày tháng năm đối với thửa 222 tờ bản đồ số 7 diện tích 1067m^2 xác định nguồn gốc đất khai phá từ năm 1971 có chữ ký của Phó Chủ tịch UBND xã T ông Nguyễn Xuân B (BL 87); một đơn tường trình không đề ngày tháng năm đề nghị xác nhận với 07 thửa đất trong đó có thửa 222 tờ bản đồ số 7 với diện tích 1068m^2 thổ cư có xác nhận của Phó Chủ tịch UBND xã T ông Nguyễn Xuân B ngày 08 tháng 9 năm 99 với nội dung "*Nhất trí đề nghị UBND TP cấp QSD đất cho hộ bà* Nguyễn Thị Ú *tổng diện tích là 3982m^2 –Đất thổ cư 3.008m^2, Vườn tạp 768m^2* " (BL 88-90). Đến ngày 21/12/1999 hộ bà Nguyễn Thị Ú được UBND thành phố T cấp GCNSD đất số Q 62987 được quyền sử dụng 3.982m² tại các thửa 222, 222b, 220, 221, 219, 242, 241, 672, 1064, 813 tờ bản đồ số 7 xã T, thành phố T nguồn gốc khai phá, ngày 16/11/2012 Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố T đính chính nội dung trang GCNQSD đất thửa 222 diện tích 300m^2 (T) và thửa 222b diện tích 768m^2 đất Vườn thành thửa số 222 diện tích 300m^2 (T) và 768m^2 đất Vườn.

[6] Tại công văn số 480/UBND-ĐCXD ngày 13/11/2023 của UBND xã T, thành phố T xác định: Bà Nguyễn Thị Ú được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất năm 1994 số B875281, nguồn gốc các thửa đất do bà Ú sử dụng trước năm 1970, các thửa đất được cấp theo bản đồ 299, đo đạc năm 1989, trong giấy chứng nhận có ghi một thửa đất thổ cư và 05 thửa đất nông nghiệp với diện tích 4.804m^2. Năm 1997, khi đo đạc bản đồ địa chính thì các thửa đất của bà Nguyễn Thị Ú được thể hiện tại tờ bản đồ số 7 gồm 09 thửa đất, các thửa đất nói trên tại GCNQSD đất số Q629872 với tổng diện tích 3.982m².

[7] Trong quá trình giải quyết UBND thành phố T xác định việc cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Ú năm 1994 và hộ bà Nguyễn Thị Ú năm 1999 là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật. Đối với GCNQSD đất số B875281 do UBND thành phố T cấp ngày 05/02/1994 cho bà Nguyễn Thị Ú đến nay chưa bị thu hồi hay hủy bỏ, như vậy việc các thửa đất đất 49, 132, 133, 131 tờ bản đồ số 11; thửa số 642 tờ bản đố số 14, thửa số 36 tờ bản đồ số 10 tại xã T theo bản đồ 299 nay là các thửa số 219, 220, 221, 222, 241,242,627,813,1064 thửa số 7 theo bản đồ địa chính được cấp tồn tại song song đối với 02 GCNQSD đất.

[8] Theo quy định của Luật Đất đai 1993: Điều 2 "*1- Người sử dụng đất ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Điều

33 "*Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập và quản lý sổ địa chính, đăng ký vào sổ địa chính đất chưa sử dụng và sự biến động về việc sử dụng đất*". Do đó, bà Nguyễn Thị Ú được cấp GCNQSD đất năm 1994 tuy nhiên đến năm 1999 khi nhận được đơn đề nghị của bà Ú về việc kê khai cấp đất UBND xã T, thành phố T vẫn tiếp tục xác nhận việc kê khai để cấp GCNQSD đất năm 1999 cho hộ bà Nguyễn Thị Ú là không đúng Điều 21 Luật Đất đai " *Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó*". Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Văn C1 thừa nhận do không biết bà Ú đã được cấp GCNQSD đất năm 1994 nên đã tự ý kê khai để được cấp GCNQSD đất năm 1999 là vi phạm quy định tại Thông tư 346/1998/TT-ĐC ngày 16/3/1998 của T hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định "*I. Kê khai cấp đất I.1…4 UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm tổ chức đăng ký đất đai, xét để trình UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên phạm vi hành chính của địa phương mình…. I.2. Người chịu trách nhiệm kê khai, đăng ký đất đai: 1.Chủ hộ hoặc người được chủ hộ ủy quyền thay mặt cho hộ gia đình..*"

Từ những phân tích trên thấy việc UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số Q 629872 ngày 21/12/1999 cho hộ bà Nguyễn Thị Ú là không đúng quy định pháp luật.

[9] Do HĐCNQSD đất có vi phạm về mục đích của hợp đồng, giữa các bên chưa có sự thanh toán tiền cho nhau đồng thời giao kết trên cơ sở GCNQSD đất được cấp không đúng đối tượng, các đương sự cùng thống nhất đề nghị Tòa án tuyên HĐCNQSD đất vô hiệu. Theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định *"Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu"* tương ứng với Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Ú và anh Nguyễn Xuân C, chị Dương Thị H là vô hiệu toàn bộ.

[10] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hiện nay các thửa đất chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ú vẫn quản lý sử dụng, có cho anh C và một số người dân canh tác, giữa các đương sự không có việc giao nhận tiền nên không xảy ra hậu quả theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự đồng thời anh C, chị H không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[11] Theo Luật Đất đai 2013 quy định: khoản 2 Điều 106. " *Nhà nước thu hồi GCNQSD đất đã cấp trong các trường hợp sau "d. GCN đã cấp..không đủ điều kiện được cấp*" "3. *Việc thu hồi GCNQSD đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất…..quy định tại Điều 5 của Luật này quyết định sau khi có…văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai*". Theo khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai "*5. Nhà nước không*

thu hồi GCNQSD đất đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân…". Do GCNQSD đất được UBND thành phố T cấp ngày 27/02/2013 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không đủ điều kiện được cấp do đó cần buộc anh Nguyễn Xuân C nộp bản chính GCNQSD đất trên để UBND thành phố T thực hiện việc thu hồi, hủy bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[12] UBND thành phố T xác định: *Giấy CNQSD đất số B875281 do* UBND thành phố T *cấp ngày 05/02/1994 cho bà* Nguyễn Thị Ú *đã cấp theo bản đồ 299 không phù hợp với văn bản số 313/CV-ĐC ngày 09/5/2001 của Sở địa chính tỉnh Thái Nguyên về việc sử dụng bản đồ địa chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*, do đó bà Nguyễn Thị Ú có trách nhiệm nộp bản chính Giấy CNQSD đất số B875281 cấp ngày 05/2/1994 và có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi GCNQSD đất theo bản đồ địa chính.

[13] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định chi 8.300.000 đồng và chi phí giám định 3.600.000 đồng, tổng số tiền chi phí tố tụng là 11.900.000 đồng, căn cứ Điều 157, Điều 161 Bộ luật Tố tụng Dân sự bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Xuân C đã tạm nộp 7.000.000 đồng, số tiền còn lại do bà Nguyễn Thị Ú đã nộp tại phiên tòa anh C xác định tự nguyện nộp toàn bộ số tiền chi phí còn lại, do đó buộc anh C có nghĩa vụ nộp số tiền 4.900.000 đồng trả cho bà Nguyễn Thị Út .

[14] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[15] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 161, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 128 Bộ luật dân sự 2005. Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Áp dụng khoản 1 Điều 2, Điều 21, Điều 33 Luật Đất đai năm 1993. Khoản 2 Điều 106, Điểm a khoản 1 Điều 167, khoản 2 Điều 170 Luật đất đai 2013. Khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Nguyễn Thị Ú đối với anh Nguyễn Xuân C và chị Dương Thị H.

[1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Ú với ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H tại thửa đất số 222 tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 629872 được ký kết tại UBND xã T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên ngày 27/11/2012 là vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ú với ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H tại các thửa 220, 221, 219, 242, 241, 627, 1064, 813 tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 629872 ngày 21/12/1999 được ký kết tại UBND xã T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên ngày 27/11/2012 là vô hiệu.

[2] Hậu quả hợp đồng vô hiệu: Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Công nhận bà Nguyễn Thị Ú có quyền sử dụng hợp pháp tại các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 875281 do UBND thành phố T cấp ngày 05/02/1994. Bà Nguyễn Thị Ú có nghĩa vụ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[4] Buộc ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 165226 do UBND thành phố T cấp ngày 27/02/2013 cho UBND thành phố T để thực hiện việc thu hồi.

[5] UBND thành phố T thực hiện nhiệm vụ, công vụ được giao về việc thu hồi, hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 875281 do UBND thành phố T cấp ngày 05/02/1994 cho bà Nguyễn Thị Ú; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 629872 do UBND thành phố T ngày 21/12/1999 cho hộ bà Nguyễn Thị Ú và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 165226 do UBND thành phố T cấp ngày 27/02/2013 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Dương Thị H để cấp đổi, cấp mới GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Ú theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Xuân C và chị Dương Thị H liên đới phải trả 4.900.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ú tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và giám định.

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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[7]. Về án phí anh Nguyễn Xuân C, chị Dương Thị H liên đới phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước. Bà Nguyễn Thị Ú không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[8]. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 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.

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

Nơi nhận
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND TP. Thái Nguyên
- Chi cục THADS thành phố Thái Nguyên;
- Đương sự;
- Lưu.

Chu Thị Bích Hiền