

Bản án: 17 /2024/DS - ST

Ngày 18/ 7 / 2024

V/v “Tranh chấp hợp chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

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. Bà Hoàng Thị Chung;
2. Bà Nguyễn Thị Bắc;

- **Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Trang – Thư ký Toà án nhân dân huyện Sơn Động.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Động tham gia phiên tòa:** Ông Hoàng Minh Đức - Kiểm sát viên sơ cấp.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2024/TLST-DSST, ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2024/QĐXX- ST ngày 06 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 22/2024/QĐXX- ST ngày 06 tháng 6 năm 2024, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 24/2024/QĐXX- ST ngày 28 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị S, sinh năm 1961;

Nơi cư trú: TDP Mậu, thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976; Nơi cư trú: TDP Mậu, thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Giáp Tuấn T1 – Giám đốc Công ty luật TNHHGTT.VN.

- **Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

2. Ông Ngô Quốc B, sinh năm 1956; bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1956; Địa chỉ cư trú: Số nhà C, đường Đ, phường N, TP B.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông C, bà H, bà C1: Ông Ngô Quốc B, sinh năm 1956; Địa chỉ cư trú: Số nhà C, đường Đ, phường N, TP B.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Chị Đào Thị N, sinh năm 1982

2. Chị **Đào Thị N1**, sinh năm 1984
3. **Anh Đào Duy B1**, sinh năm 1988
4. Chị **Đào Thị N2**, sinh năm 1990
5. Chị **Đào Thị N3**, sinh năm 1980
6. **Anh Đào Duy V**, sinh năm 1995

Nơi cư trú: TDP Mậu, **thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang.**

Người đại diện theo ủy quyền cho chị **N**, chị **N1**, anh **B1**, chị **N2** và anh **V**: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1976; Nơi cư trú: TDP Mậu, **thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang.**

7. **UBND thị trấn T**, do ông **Phạm Văn T2** - Cán bộ địa chính – Xây dựng là người đại diện theo ủy quyền; Có đơn xin vắng mặt.

(Bà **T**, ông **B**, ông **T1** đều có mặt; Bà **S**, ông **C**, bà **H**, bà **C1**, chị **N**, chị **N1**, anh **B1**, chị **N2** và anh **V** vắng mặt nhưng đã ủy quyền; Ông **T2** có đơn xin vắng mặt; chị **N3** vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Trong đơn khởi kiện, những lời khai tiếp theo có trong hồ sơ thì vụ án của bà **Trần Thị S** và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bà **Trần Thị S** trình bày:

Hộ gia đình bà **Trần Thị S** do chồng là ông **Đào Duy B2** (đã chết) là chủ hộ là chủ sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01, diện tích 225m² và thửa đất số 09, tờ bản đồ số 01 diện tích 6.370m² địa chỉ **thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố M thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang)** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 879552 do **UBND huyện S** cấp ngày 18/7/1999 cho hộ ông **Đào Duy B2**. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà **S** tiếp tục khai hoang mở rộng diện tích của thửa đất, phần diện tích đất gia đình bà **S** khai hoang là 2.884,7m².

Tháng 8/2011, bà **Trần Thị S** có thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Ngô Quốc B** một phần thửa đất số 08, 09 nói trên, cụ thể diện tích chuyển nhượng là 5.724m² (*bao gồm: 225m² đất của thửa đất số 08 và 5.499m² đất thuộc thửa đất số 09*), giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng. Sau đó, ông **Ngô Quốc B** có mang giấy tờ tới gia đình bà **S** và bảo bà **S** ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông **B**. Khi ký hợp đồng, vì tin tưởng ông **B** nên bà **S** không xem nội dung hợp đồng mà chỉ ký vào mục bên chuyển nhượng và bà **S** có giao cho ông **G** chứng nhận quyền sử dụng đất số N879552 để ông **B** làm thủ tục tách thửa. Sau đó ông **B** tự đến **UBND xã T** để đề nghị chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì bà **S** và ông **B** xác định rõ phần diện tích đất gia đình bà **S** khai hoang thêm là 2.884,7m² không chuyển nhượng (vì chưa được cấp GCNQSDĐ), phần diện tích còn lại của thửa đất số 09 không chuyển nhượng là 871m², tài sản trên đất không chuyển nhượng. Sau đó, bà **S** nhiều lần yêu cầu ông **B** làm thủ tục đo đạc, tách thửa theo quy định của pháp luật để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông **B** không làm và cũng không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **S**.

Đến khoảng tháng 10/2017, ông B đến gặp bà S nhờ bà S ký một số giấy tờ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B năm 2011 nói trên. Vì tin tưởng ông B nên bà S đã ký hết các giấy tờ mà ông B đưa mà không xem nội dung. Đầu năm 2018, khi cán bộ tham gia giải phóng mặt bằng huyện S đến làm việc với bà S thì bà S mới biết bản hợp đồng mà ông B nộp cho cơ quan nhà nước khi làm thủ tục bồi thường GPMB là bản hợp đồng viết tay, ghi tên bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H (địa chỉ tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang) mà bà S không hề giao dịch cũng như không biết là ai, ông B chỉ ký làm chứng trong bản hợp đồng này.

Cuối năm 2021 bà S mới thu thập được bản photo của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, bà S thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2011 là giả mạo, vì hợp đồng này sau khi có thông báo thu hồi đất vào khoảng tháng 10/2017 ông B mới mang bản hợp đồng viết sẵn đến bảo bà S ký tên nhằm mục đích lấy tiền hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất (vì nếu để tên ông B thì ông B có hộ khẩu tại thành phố, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên chỉ được bồi thường, không được hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất) còn thời điểm tháng 8/2011 bà S chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B chứ không giao dịch, không biết vợ chồng ông C, bà H là ai.

Về chủ thể: Bên chuyển nhượng đối với thửa đất số 08, 09 tờ bản đồ số 01 thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình bà S, tại thời điểm chuyển nhượng, chồng bà S là ông Đào Duy B2 đã qua đời nên quyền quyết định có chuyển nhượng thửa đất cho người khác hay không thuộc về các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của chồng bà S (gồm bà S, mẹ chồng bà S là bà Lý Thị N4, các con bà S là Đào Thị N3, Đào Thị N, Đào Duy B1, Đào Thị N2, Đào Văn V1), do đó cá nhân bà S không có quyền chuyển nhượng. Mặt khác, thời điểm tháng 10/2017 bà S bị ông B lừa ký vào hợp đồng này cùng một số giấy tờ khác, đó không phải là ý chí của bà S.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2011 ghi bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H nhưng bà S không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H.

Về hình thức: Hợp đồng ngày 13/8/2011 là hợp đồng viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”.

Như vậy, rõ ràng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Trần Thị S với ông C, bà H lập ngày 13/8/2011 là hợp đồng giả mạo, trái pháp luật, nội dung hợp đồng không đúng sự thật và hợp đồng không tuân thủ quy định về hình thức, là hợp đồng vô hiệu.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 08, 09 tờ bản đồ số 01, diện tích chuyển nhượng 5.724m² tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn

T), huyện S ký ngày 09/8/2011 giữa bà Trần Thị S và vợ chồng ông Ngô Quốc B, bà Nguyễn Thị C1 thì mặc dù hợp đồng đã được chứng thực nhưng chưa được đăng ký theo quy định, thực tế ông Ngô Quốc B đã trả đủ cho bà S số tiền 400.000.000 đồng và bà S đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông B làm thủ tục tách thửa, vì vậy đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của hợp đồng. Bà S xác định đã chuyển nhượng cho ông B 225m² đất của thửa đất số 08 và 5.499m² đất thuộc thửa đất số 09. Còn phần diện tích đất gia đình bà S khai hoang là 2.884,7m² thì bà S cũng không chuyển nhượng cho ông B.

Ngày 03/12/2021, thì gia đình mới phát hiện ra đất của gia đình đã bị nhà nước thu hồi và san lấp mặt bằng. Quá trình kê khai, đo đạc, công khai việc thu hồi đất để bồi thường thì chỉ kiểm đếm gia đình bà S không biết nên không có ý kiến gì. Khi máy móc vào làm san ủi vào đất phần bà S không bán cho ông C, bà H thì phát hiện ra ông C kê khai phần đất chưa có sổ gia đình không bán cho ông C nhưng ông C đã nhận tiền đền bù hết.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01, diện tích 225m² và thửa đất số 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.499m² tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S ký kết ngày 09/8/2011 giữa bà Trần Thị S với ông Ngô Quốc B, bà Nguyễn Thị C1. Không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nếu hợp đồng bị vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2011 giữa bà Trần Thị S với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, trái pháp luật, vi phạm quy định về hình thức. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

[2] Bị đơn ông Ngô Quốc B, bà Nguyễn Thị C1; ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H do ông Ngô Quốc B là người đại diện trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Diện tích đất chuyển nhượng là 5.724 m², đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số thửa 08, 09, tờ bản đồ tại thôn Đ, xã T (N là thị trấn T), mục đích sử dụng là đất trồng cây mang tên Hộ ông Đào Văn B3, tài sản trên đất thỏa thuận. Nhưng trên thực tế thì ông bà mua cả phần diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3.755,7 m²; Giá trị chuyển nhượng là 400.000.000đ.

Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích đất mua bán là 5.724 m² nhưng thực tế khi mua bán với nhau và giao đất tại thực địa là cả phần đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Vị trí chỉ mua bán cho nhau rất rõ ràng). Do đó sau khi nhận chuyển nhượng thì ông bà đã quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất. Hợp đồng được lập thành văn bản, hai bên ký kết với nhau, có xác nhận của chính quyền thôn và UBND xã T.

Gia đình ông bà đã quản lý, sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất hơn 9.000m² nhận chuyển nhượng đến cuối năm 2021 không có tranh chấp, vướng mắc gì; gia đình ông bà đã trồng và khai thác 01 lứa keo trên toàn bộ thửa đất không có vướng mắc gì. Sau khi ông bà mua xong thì tôi có làm đơn đề nghị UBND xã tiến hành làm thủ tục chuyển đổi sổ, do UBND xã T đã tiến hành đo đạc địa chính để cấp chuyển đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng do đất thuộc diện quy hoạch Xây

dựng khu du lịch tâm linh **T** nên đã có thông báo dừng cấp chuyển đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi mua đất của bà **S** ông bà và ông **C**, bà **H** góp tiền chung nhau mua, ông bà là người đứng ra ký kết hợp đồng; sau khi nhận chuyển nhượng ông bà và ông **C**, bà **H** muốn chia đất tách thửa nên bà **S** có ký thêm 01 hợp đồng chuyển nhượng đất với ông **C** cho hợp lệ thuận tiện cho việc tách thửa đất nên mới có hợp đồng này; việc hai bên lập hợp đồng nay tự thỏa thuận lập với nhau. Tháng 11/2017, thì toàn bộ thửa đất ông bà mua chuyển nhượng của bà **S** đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất để Xây dựng khu du lịch tâm linh **T** và bồi thường cho gia đình ông bà; tổng giá trị bồi thường được 1.500.000.000đ. Quá trình kê khai, đo đạc, công khai việc thu hồi đất để bồi thường thì gia bà **S** vẫn không có ý kiến gì. Hiện nay thửa đất sau khi thu hồi còn lại 1.000m² ông bà vẫn đang quản lý, sử dụng. số tiền cụ thể chia ông bà không nhớ rõ. Khi mua bán là mua bán toàn bộ thửa đất và ranh giới thửa đất mua bán đã được chỉ giao nhận trên thực địa theo hợp đồng, nhưng do không rõ diện tích nên ghi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do phần đất nhà bà **S** bán cho ông bà đã được Nhà nước đền bù vào năm 2017 nên bà **S** mới khởi kiện cho rằng hợp đồng mua bán không đúng, sau đó đến cuối năm 2021 thì gia đình bà **S** mới kiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông **C**, bà **H** với bà **S** ngày 13/8/2011 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với bà **S** ngày 09/8/2011 ông nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án ông bà đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu giải quyết vụ án, tại phiên tòa ông không yêu cầu áp dụng thời hiệu nữa; ông không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng nếu bị vô hiệu. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

[3] Lời trình bày của chị **Đào Thị N**, chị **Đào Thị N1**, anh **Đào Duy Bền**, chị **Đào Thị N2** và **anh Đào Duy V2** (Con bà **S** nguyên đơn) là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Có ý kiến, quan điểm đưa ra như bà **Trần Thị S** trình bày.

[4] Chị **Đào Thị N3** (Con bà **S** nguyên đơn) là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại nơi cư trú; Tòa án giao thông báo về việc thụ lý vụ án, các giấy triệu tập, thông báo phiên họp và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử giao cho gia đình chị **N3** và niêm yết tại địa phương để chị **N3** biết đến làm việc tại Tòa án nhưng chị **N3** không đến nên Tòa án không thu thập được lời khai của chị **N3**.

[5] Ý kiến, quan điểm của **UBND thị trấn T**;

Hộ gia đình bà **Trần Thị S** có 01 thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01, diện tích 225m² và thửa đất số 09, tờ bản đồ số 01 diện tích 6.370m² cùng địa chỉ **thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Bắc Giang** (nay là **tổ dân phố M thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang**) theo GCNQSDĐ số N 879552 do **UBND huyện S** cấp ngày 18/7/1999 mang tên "**Hộ ông Đào Duy B2**". Sau khi được cấp GCNQSDĐ, gia đình bà **S** tiếp tục khai hoang mở rộng diện tích của thửa đất, phần diện tích đất gia đình bà **S** khai hoang là 2.884,7m².

Ngày 09 tháng 8 năm 2011, bà **Trần Thị S** đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Ngô Quốc B** một phần thửa đất số 08, 09 nói trên, cụ thể diện tích chuyển nhượng là 5.724m² (bao gồm: 225m² đất của thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01 và 5.499m² đất thuộc thửa đất số 09), giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và có xác nhận của **UBND xã T** (Nay là **thị trấn T**).

Đến khoảng tháng 10/2017, ông **B** đến gặp bà **S** nhờ bà **S** ký một số giấy tờ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho ông **B** năm 2011 nói trên, bà **S** đã ký hết các giấy tờ mà ông **B** đưa cho ký.

Trong năm 2017, thì toàn bộ thửa bà **S** bán cho ông **B** đã bị **UBND huyện S** ra quyết định thu hồi đất để làm khu du lịch tâm linh **T** và bồi thường tiền cho gia đình ông **B** nhận. Hiện nay thửa đất đã bị san lấp giải phóng mặt bằng để làm khu du lịch tâm linh **T** nên hiện trạng thửa đất đã bị mất không còn nữa.

Nay bà **Trần Thị S** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên với ông **Ngô Quốc B**, ông **Nguyễn Văn C**, **UBND thị trấn T** Từ đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sơn Động xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật./.

[6] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng thủ tục tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành đúng trình tự, thủ tục của phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng căn cứ vào khoản 3, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, 92 khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Điều 122, 128, 129, 134, khoản 2 Điều 689 BLDS 2005. Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà **Trần Thị S** đối với bị đơn ông **Ngô Quốc B**, bà **Nguyễn Thị C1**; ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị H**.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01, diện tích 225m² và thửa đất số 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.499m² tại **thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S** ký kết ngày 09/8/2011 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Ngô Quốc B**, bà **Nguyễn Thị C1**.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2011 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị H** là hợp đồng vô hiệu đối với diện tích đất 5.724m² tại **thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S**.

Do bên nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Về án phí: Bị đơn ông **Ngô Quốc B**, bà **Nguyễn Thị C1** phải được miễn án phí DSST; ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị H** phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] *Về tố tụng*: Bà **Trần Thị S** khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Sơn Động giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất chuyển nhượng và hợp đồng hai bên ký kết tại **huyện S**. Xét thấy đây là tranh chấp về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động theo quy định tại khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa chỉ **Đào Thị N3** vắng mặt lần 2 không có lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Ông **Phạm Văn T2** có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện*:

Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp và những tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được thì có cơ sở xác định:

Nguyên đơn bà **Trần Thị S** cho rằng: Hợp ký kết ngày 09/8/2011 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Ngô Quốc B**, bà **Nguyễn Thị C1** là đúng ý chí của các bên nên đề nghị Tòa án Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01, diện tích 225m² và thửa đất số 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.499m² tại **thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S**. Đối với hợp đồng ký kết ngày 13/8/2011 là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, trái pháp luật, vi phạm quy định về hình thức Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2011 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị H** đối với diện tích đất 5.724m² tại **thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S**. Nguyên đơn cung cấp biên bản đối thoại, Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2011.

Bị đơn: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông **C**, bà **H** với bà **S** ngày 09/8/2011; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **B**, bà **C1** với bà **S** ngày 09/8/2011. Các bên đã chuyển nhượng ký kết và thanh toán tiền cho nhau xong, có chứng thực, không có vướng mắc gì. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấp nhận toàn bộ, đề nghị Tòa án công nhận theo quy định của pháp luật; quá trình giải quyết vụ án đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu. Bị đơn cung cấp 01 báo cáo kết quả xác minh số 01 ngày 02/01/2018 của **Phòng T3**; 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Ngoài các tài liệu trên các đương sự đã cung cấp để chứng minh ở trên thì các bên đương sự không còn giao nộp tài liệu, chứng cứ nào khác.

Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nghĩa vụ chứng minh: “*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu*

thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án, tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”.

Hộ gia đình bà **Trần Thị S** do chồng là ông **Đào Duy B2** (đã chết) là chủ hộ là chủ sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01, diện tích 225m² và thửa đất số 09, tờ bản đồ số 01 diện tích 5.499m² địa chỉ **thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố M thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang)** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N879552 do **UBND huyện S** cấp ngày 18/7/1999 cho hộ ông **Đào Duy B2**. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà **S** tiếp tục khai hoang mở rộng diện tích của thửa đất, phần diện tích đất gia đình bà **S** khai hoang là 2.884,7m².

Tháng 8/2011, bà **Trần Thị S** có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Ngô Quốc B** một phần thửa đất số 08, 09 nói trên, cụ thể diện tích chuyển nhượng là 5.724m² (bao gồm: 225m² đất của thửa đất số 08 và 5.499m² đất thuộc thửa đất số 09), giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng. Sau đó, ông **Ngô Quốc B** có mang giấy tờ tới gia đình bà **S** và bảo bà **S** ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông **B**. Khi ký hợp đồng, vì tin tưởng ông **B** nên bà **S** không xem nội dung hợp đồng mà chỉ ký vào mục bên chuyển nhượng và bà **S** có giao cho ông **G** chứng nhận quyền sử dụng đất số N879552 để ông **B** làm thủ tục tách thửa. Sau đó ông **B** tự đến **UBND xã T** để đề nghị chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì bà **S** và ông **B** xác định rõ phần diện tích đất gia đình bà **S** khai hoang thêm là 2.884,7m² không chuyển nhượng (vì chưa được cấp GCNQSDĐ), tài sản trên đất không chuyển nhượng. Sau đó, bà **S** nhiều lần yêu cầu ông **B** làm thủ tục đo đạc, tách thửa theo quy định của pháp luật.

Đến khoảng tháng 10/2017, ông **B** đến gặp bà **S** nhờ bà **S** ký một số giấy tờ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho ông **B** năm 2011 nói trên. Vì tin tưởng ông **B** nên bà **S** đã ký hết các giấy tờ mà ông **B** đưa mà không xem nội dung. Đầu năm 2018, khi cán bộ tham gia giải phóng mặt bằng **huyện S** đến làm việc với bà **S** thì bà **S** mới biết bản hợp đồng mà ông **B** nộp cho cơ quan nhà nước khi làm thủ tục bồi thường GPMB là bản hợp đồng viết tay, ghi tên bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị H**.

Về chủ thể: Bên chuyển nhượng đối với thửa đất số 08, 09 tờ bản đồ số 01 thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình bà **S**, tại thời điểm chuyển nhượng, chồng bà **S** là ông **Đào Duy B2** đã qua đời nên quyền quyết định có chuyển nhượng thửa đất cho người khác hay không thuộc về các thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của chồng bà **S** (gồm bà **S**, mẹ chồng bà **S** là bà **Lý Thị N4**, các con bà **S** là **Đào Thị N3, Đào Thị N, Đào Duy B1, Đào Thị N2, Đào Văn V1**), do đó cá nhân bà **S** không có quyền chuyển nhượng. Mặt khác, thời điểm tháng 10/2017 bà **S** ký vào hợp đồng không phải là ý chí của bà **S**.

Về hình thức: Hợp đồng ngày 13/8/2011 là hợp đồng viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 689 BLDS 2005 “Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật” và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003 “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá

nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Trần Thị S** với ông **C**, bà **H** lập ngày 13/8/2011 là hợp đồng giả mạo, trái pháp luật, nội dung hợp đồng không đúng sự thật và hợp đồng không tuân thủ quy định về hình thức, hợp đồng vô hiệu theo Điều 122, 128, 129, 134 BLDS 2005.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 08, 09 tờ bản đồ số 01, diện tích chuyển nhượng 5.724m² tại **thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S** ký ngày 09/8/2011 giữa bà **Trần Thị S** và vợ chồng ông **Ngô Quốc B**, bà **Nguyễn Thị C1** thì mặc dù hợp đồng đã được chứng thực nhưng chưa được đăng ký theo quy định, thực tế ông **Ngô Quốc B** đã trả đủ cho bà **S** số tiền 400.000.000 đồng và bà **S** đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông **B** làm thủ tục tách thửa, vì vậy đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của hợp đồng. Bà **S** xác định đã chuyển nhượng cho ông **B** 225m² đất của thửa đất số 08 và 5.499m² đất thuộc thửa đất số 09 thuộc tờ bản đồ 01 **thôn Đ, xã T**.

Nay bà **S** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01, diện tích 225m² và thửa đất số 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.499m² tại **thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S** ký kết ngày 09/8/2011 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Ngô Quốc B**, bà **Nguyễn Thị C1**. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2011 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị H** thừa đất số 08, tờ bản đồ số 01 và thửa đất số 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.724m² tại **thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S**. Tại phiên tòa bên nguyên đơn, bị đơn đều yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng ký kết giữa bà **Trần Thị S** với ông **Ngô Quốc B**, bà **Nguyễn Thị C1**; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Trần Thị S** với ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị H** vô hiệu cần được chấp nhận và ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên.

Đối với đề nghị của ông **B** bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu: Tại phiên tòa ông **B** không yêu cầu nữa, hai bên đều yêu cầu công nhận hợp đồng nên Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Do bên nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Bị đơn ông **Ngô Quốc B**, bà **Nguyễn Thị C1** là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm; ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị H** phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, 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, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 3, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, 92 khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Điều 122, 128, 129, 134, khoản 2 Điều 689 BLDS 2005. Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003.

[2] Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà **Trần Thị S** đối với bị đơn ông **Ngô Quốc B**, bà **Nguyễn Thị C1**; ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị H**.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01, diện tích 225m² và thửa đất số 09, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.499m² tại **thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S** ký kết ngày 09/8/2011 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Ngô Quốc B**, bà **Nguyễn Thị C1**.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2011 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị H** là hợp đồng vô hiệu đối với diện tích đất 5.724m² tại **thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S**.

Do bên nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[3] Về án phí: Bị đơn ông **Ngô Quốc B**, bà **Nguyễn Thị C1** được miễn án phí DSST; ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị H** phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

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**

Trần Văn Toàn