

Bản án: 16 /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 Vương Văn Phong - 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: 59/2024/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: 22/2024/QĐXX- ST ngày 06 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2024/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:** Ông Phạm Văn S, sinh năm 1968;

Nơi cư trú: Thôn C, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T 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 T1 T1 – Giám đốc Công ty luật TNHHGTT.VN.

- **Bị đơn:**

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

2. Ông Ngô Quốc B năm 1956; bà Nguyễn Thị C1 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 H1 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. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1972;
2. Anh Phạm Văn C3 năm 1995;
3. Chị Phạm Thị M năm 1998;

Nơi cư trú: Thôn C, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo ủy quyền cho bà C2 anh C3 chị M Bà Nguyễn Thị T năm 1976; Nơi cư trú: TDP Mậu, thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang

4. UBND thị trấn T bộ địa chính – Xây dựng là người đại diện theo ủy quyền;

(Bà Tông B, ông T2 đều có mặt; Ông S1 C2 bà H bà C1 bà C2 anh C3 chị M vắng mặt nhưng đã ủy quyền. Ông T2 có đơn xin vắng mặt;).

### NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Trong đơn khởi kiện, những lời khai tiếp theo có trong hồ sơ thì vụ án của ông Phạm Văn S2 tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Phạm Văn S trình bày:

Gia đình ông Trần Văn S3 01 thửa đất trồng cây ăn quả diện tích 4.680m<sup>2</sup>, không có sổ lô, khoảnh tại 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 Đ278153 do UBND huyện S ngày 10/11/2004 hộ ông Phạm Văn S. Nguồn gốc thửa đất là do cả hộ gia đình nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H2 khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông S4 khai hoang thêm một phần diện tích đất liền kề để cấy lúa và trồng cây, phần diện tích đất gia đình tôi khai hoang là 4.220m<sup>2</sup>, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng đầu năm 2005, ông Phạm Văn S5 thỏa thuận miệng về việc chuyển nhượng cho ông Ngô Quốc B1 đất 4.680m<sup>2</sup> nói trên, giá chuyển nhượng là 110.000.000đ, phần diện tích đất còn lại 4.220m<sup>2</sup> do gia đình ông S khai hoang chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông S không chuyển nhượng cho ông B. Sau đó, ông B3 mang giấy tờ tới nhà ông S và bảo ông S ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông B4 chính ông B5 người trả tiền cho ông S. Khi ký hợp đồng, vì tin tưởng ông B6 ông S không xem nội dung hợp đồng mà chỉ ký vào mục bên chuyển nhượng, vì vậy mà ông S6 biết ông B7 điền nội dung vào bản hợp đồng này hay chưa và nội dung bản hợp đồng như thế nào. Sau đó, ông S có giao cho ông Bình bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ278153 để ông B8 thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S cũng không đến UBND xã T đề nghị chứng thực hợp đồng mà do ông B9 đi xin chứng thực. Sau đó, ông S nhiều lần yêu cầu ông B8 thủ tục đo đạc, tách thửa theo quy định của pháp luật để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S nhưng ông B10 làm và cũng không trả lại cho ông S.

Đến khoảng tháng 10/2017, ông B11 gặp ông S nhờ ký một số giấy tờ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng năm 2005 nói trên. Vì tin tưởng ông B6 ông S cũng ký hết các giấy tờ mà ông B12 mà không xem nội dung. Đầu năm 2018, khi cán bộ huyện S làm việc với

ông S7 mới biết bản hợp đồng mà ông B13 cho cơ quan nhà nước khi làm thủ tục bồi thường GPMB ghi tên bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn C4 Nguyễn Thị H3 (địa chỉ tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang mà ông S6 hề giao dịch cũng như không biết là ai. Cuối năm 2021, ông S thu thập được bản photo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2005 giữa vợ chồng ông Phạm Văn S8 ông Nguyễn Văn Cbà Nguyễn Thị H4 ông S đã khởi kiện.

Cuối năm 2021 ông S mới thu thập được bản photo của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ông S thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2005 là giả mạo, vì hợp đồng này sau khi có thông báo thu hồi đất vào khoảng tháng 10/2017 ông B14 mang bản hợp đồng viết sẵn đến bảo ông S ký tên nhằm mục đích lấy tiền hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất (vì nếu để tên ông B15 ông B3 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 3/2005 ông S chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B16 không giao dịch, không biết vợ chồng ông Cbà H5 ai.

Bên chuyển nhượng đối với thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình ông S, tại thời điểm chuyển nhượng 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 của chồng bà S (Con Phạm Văn C3 sinh năm 1995, Phạm Thị M năm 1998), do đó cá nhân ông S không có quyền chuyển nhượng. Mặt khác, thời điểm tháng 10/2017 ông S bị ông B17 ký vào hợp đồng này cùng một số giấy tờ khác, đó không phải là ý chí của ông S.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2005 ghi bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn C4 Nguyễn Thị H6 ông S không bao giờ thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn Cbà Nguyễn Thị H7 S cũng không nhận được một khoản tiền nào của ông C4 H

Hợp đồng ngày 19/3/2005 là hợp đồng viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định “Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; 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 ông S với ông C4 H lập ngày 19/3/2005 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 ngày 19/3/2005 ký giữa ông Phạm Văn S9 Nguyễn Thị C2 với ông Ngô Quốc B18 diện tích 4.680m<sup>2</sup>, không có số lô khoảnh, tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), mặc dù hợp đồng đã được chứng thực nhưng chưa được đăng ký theo quy định, thực tế ông

**Ngô Quốc B19** trả đủ cho ông S số tiền 110.000.000 đồng và ông S đã bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông **B8** thủ tục tách thửa; vì vậy đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của hợp đồng. Ông S xác định đã chuyển nhượng cho ông B4.680m<sup>2</sup>đất; phần diện tích đất còn lại không chuyển nhượng là 4.220m<sup>2</sup>, do là đất khai hoang chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 11/2017, thì toàn bộ thửa đất nêu trên của gia đình ông **S10** bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất để Xây dựng khu du lịch tâm linh Thiện nay thửa đất đã bị cơ quan nhà nước thu hồi hết, san ủi mặt bằng nên không còn mốc giới như thời điểm chuyển nhượng. Quá trình kê khai, đo đạc, công khai việc thu hồi đất để bồi thường thì chỉ kiểm đếm gia đình ông **S6** biết nên không có ý kiến gì. Khi máy móc vào làm san ủi vào đất phần ông **S6** bán cho ông C2bà H thì phát hiện ra ông C2 kê khai phần đất chưa có sổ gia đình không bán cho ông C2 nhưng ông **C5** nhận tiền đền bù hết.

Nay nguyên đơn khởi kiện ông **B20** C1 và ông C2 bà Hyêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2005 giữa ông **Phạm Văn S9** Nguyễn Thị C2 với ông **Nguyễn Văn C bà Nguyễn Thị H8** hợp đồng vô hiệu do giả tạo, trái pháp luật, vi phạm quy định về hình thức.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ngày 19/3/2005 ký giữa ông **Phạm Văn S9** Nguyễn Thị C2 với ông **Ngô Quốc B21** với diện tích 4.680m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T Trường hợp bên bị đơn yêu cầu giải quyết về thời hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nếu hợp đồng bị vô hiệu.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

[2] Bị đơn ông **Ngô Quốc B bà Nguyễn Thị C6**; ông **Nguyễn Văn C bà Nguyễn Thị H9** ông **Ngô Quốc B22** người đại diện trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Diện tích đất chuyển nhượng là 4.680m<sup>2</sup>, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có sổ thửa, tờ bản đồ tại thôn Đ, xã T (N là thị trấn T mang tên Hộ ông **Phạm Văn S11** sản chuyển nhượng trên đất có 01 nhà cấp 4 và cây lâm lộc trên đất. Nhưng trên thực tế thì ông bà mua cả phần diện tích đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4.220m<sup>2</sup>; Giá trị chuyển nhượng là 110.000.000đ. Đất chuyển nhượng có cả đất ở, đất vườn và đất nông nghiệp).

Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích đất mua bán là 4.680m<sup>2</sup> 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 tôi 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 T4** Sau khi mua xong thì tôi có làm đơn đề nghị UBND xã tiến hành làm thủ tục chuyển đổi sổ, do **UBND xã T** tiến hành đo đạc địa chính để cấp chuyển

đổi số đo cho ông. Nhưng do đất thuộc diện quy hoạch mở đường tỉnh lộ 293 nên đã có thông báo dừng cấp chuyển đổi số.

Gia đình ông quản lý, sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất hơn 9.000m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng đến cuối năm 2021 không có tranh chấp, vướng mắc gì; gia đình đã trồng và khai thác 02 lứa keo trên toàn bộ thửa đất không có vướng mắc gì.

Khi mua đất của ông S12 và ông C7 tiền chung nhau mua, ông là người đứng ra ký kết hợp đồng; sau khi nhận chuyển nhượng ông và ông C8 chia đất tách thửa nên ông Phạm Văn S5 ký thêm 01 hợp đồng chuyển nhượng đất với ông C9 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 trên của ông nhận chuyển nhượng đã do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất để làm khu du lịch tâm linh T3 và bồi thường cho gia đình ông; tổng giá trị bồi thường được 900.000.000đ. Quá trình kê khai, đo đạc, công khai việc thu hồi đất để bồi thường thì gia đình ông Phạm Văn S13 không có ý kiến gì. Ông và ông C10 chia nhau số tiền trên, ông không nhớ cụ thể số tiền góp chung nhau mua và số tiền được chia.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản của ông S7 tôi không chuyển nhượng lại cho bất kỳ ai, cho đến khi tôi được nhận bồi thường tiền từ UBND huyện S. Thửa đất hiện nay đã bị thu hồi, san lấp mất hết vị trí giáp ranh nên tôi không xác định được vị trí thửa đất nữa.

Do phần đất nhà ông S14 cho ông được Nhà nước đền bù vào năm 2017 nên ông S15 khởi kiện cho rằng hợp đồng mua bán không đúng, sau đó đến cuối năm 2021 thì gia đình ông S15 kiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông C11 ông S16 19/5/2005 ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông S16 19/5/2005 ông nhất trí đề nghị Tòa án công nhận.

Quá trình giải quyết vụ án ông đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu giải quyết vụ án và ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng nếu bị vô hiệu.

[3] Lời trình bày của bà N Phạm Thị M1 (là Vcon Soạn nguyên đơn) là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Có ý kiến, quan điểm đưa ra như ông Phạm Văn S17 bày.

[4] Ý kiến, quan điểm của UBND thị trấn T4

Gia đình ông Trần Văn S3 01 thửa đất trồng cây ăn quả diện tích 4.680m<sup>2</sup>, không có số lô, khoảnh tại 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 Đ278153 do UBND huyện S ngày 10/11/2004 mang tên “hộ ông Phạm Văn S18 gốc thửa đất là do cả hộ gia đình nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H2 khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông S5 khai hoang thêm một phần diện tích đất liền kề để cấy lúa và trồng cây, phần

diện tích đất khai hoang là 4.220m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19 tháng 3 năm 2005, ông **Phạm Văn S5** chuyển nhượng cho ông **Ngô Quốc B1** đất diện tích 4.680m<sup>2</sup> nói trên, giá chuyển nhượng là 110.000.000đ. Sau đó, ông S có giao cho ông Bình bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ278153 để ông **B8** thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có lập hợp đồng thành văn bản và có chứng thực của **UBND xã T4** (Nay là **thị trấn T**).

Đến khoảng tháng 10/2017, ông **B11** gặp ông S nhờ ký một số giấy tờ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng năm 2005 nói trên. Vì tin tưởng ông **B6** ông S cũng ký hết các giấy tờ mà ông **B12** mà không xem nội dung. Đầu năm 2018, khi cán bộ **huyện S** làm việc với ông **S7** mới biết bản hợp đồng mà ông **B13** cho cơ quan nhà nước khi làm thủ tục bồi thường GPMB ghi tên bên chuyển nhượng là vợ chồng ông **Nguyễn Văn C4 Nguyễn Thị H3** (địa chỉ tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang mà ông **S6** hề giao dịch cũng như không biết là ai.

Trong năm 2017, thì toàn bộ thửa ông **S14** cho ông **B19** bị **UBND huyện S** quyết định thu hồi đất để làm khu du lịch tâm linh T và bồi thường tiền cho gia đình ông **B23**. 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 ông **Phạm Văn S19** kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên với ông **Ngô Quốc Bông Nguyễn Văn C12** thị trấn TTừ 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:

Tại 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Văn S20** với bị đơn ông **Ngô Quốc Bà Nguyễn Thị C13 Nguyễn Văn C bà Nguyễn Thị H10**

Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2005 ký giữa ông **Phạm Văn S9** Nguyễn Thị C2 với ông **Ngô Quốc B21** với diện tích đất 4.680m<sup>2</sup>, không có số thửa, tờ bản đồ, tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2005 giữa ông **Phạm Văn S9** Nguyễn Thị C2 với ông **Nguyễn Văn Cbà Nguyễn Thị H8** hợp đồng vô hiệu đối với diện tích đất 4.680m<sup>2</sup>, không có sổ thừa, tờ bản đồ, 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 Bbà Nguyễn Thị C14** miễn án phí DSST; ông **Nguyễn Văn Cbà Nguyễn Thị H11** 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*: Ông Phạm Văn 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 ông **Phạm Văn T3** 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 ông **Phạm Văn S21** cầu: Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ngày 19/3/2005 ký giữa ông **Phạm Văn S9** Nguyễn Thị C2 với ông **Ngô Quốc B21** với diện tích 4.680m<sup>2</sup> tại **thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T)** Tuyên bố hợp đồng ký kết ngày 19/3/2005 giữa ông **Phạm S8** ông **Nguyễn Văn Cbà Nguyễn Thị H10** đối với diện tích đất 4.680m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S là vô hiệu. 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 19/3/2005.

Bị đơn: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông **C4** H với ông **S16** 19/3/2005; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B bà C1 với ông **S16** 19/3/2005. Các bên đã chuyển nhượng ký kết và thanh toán tiền cho nhau xong, có chứng thực, đất đã được đo đạc địa chính, ký giáp danh và không có vướng mắc gì. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bị đơn cung cấp 01 báo cáo kết quả xác minh số 01 ngày 02/01/2018 của Phòng T401 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”*.

Gia đình ông **Trần Văn S3** 01 thửa đất trồng cây ăn quả diện tích 4.680m<sup>2</sup>, không có số lô, khoảnh tại 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 Đ278153 do **UBND huyện S** ngày 10/11/2004 mang tên hộ ông Phạm Văn S. Nguồn gốc thửa đất là do cả hộ gia đình nhận chuyển nhượng của ông **Trần Văn H2** khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông **S5** khai hoang thêm một phần diện tích đất liền kề để cấy lúa và trồng cây, phần diện tích đất gia đình khai hoang thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng đầu năm 2005, ông **Phạm Văn S5** thỏa thuận về việc chuyển nhượng cho ông **Ngô Quốc B1** đất 4.680m<sup>2</sup>nói trên, giá chuyển nhượng là 110.000.000đ, phần diện tích đất còn lại 4.220m<sup>2</sup> do gia đình ông S khai hoang chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông S không chuyển nhượng cho ông B. Sau đó, ông **B3** mang giấy tờ tới nhà ông S và bảo ông S ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông **B4** chính ông **B22** người trả tiền cho ông S. Khi ký hợp đồng, vì tin tưởng ông **B6** ông S không xem nội dung hợp đồng mà chỉ ký vào mục bên chuyển nhượng, vì vậy mà ông **S6** biết ông **B19** điền nội dung vào bản hợp đồng này hay chưa và nội dung bản hợp đồng như thế nào. Sau đó, ông S có giao cho ông Bình bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ278153 để ông **B8** thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S cũng không đến **UBND xã T** đề nghị chứng thực hợp đồng mà do ông **B9** đi xin chứng thực. Sau đó, ông S nhiều lần yêu cầu ông **B8** thủ tục đo đạc, tách thửa theo quy định của pháp luật để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S nhưng ông **B10** làm và cũng không trả lại cho ông S.

Đến khoảng tháng 10/2017, ông **B11** gặp ông S nhờ ký một số giấy tờ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng năm 2005 nói trên. Vì tin tưởng ông S cũng ký hết các giấy tờ mà ông **B12** mà không xem nội dung. Đầu năm 2018, khi cán bộ **huyện S** làm việc với ông **S7** mới biết bản hợp đồng mà ông **B13** cho cơ quan nhà nước khi làm thủ tục bồi thường GPMB ghi tên bên chuyển nhượng là vợ chồng ông **Nguyễn Văn C4 Nguyễn Thị H10**(địa chỉ tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang mà ông **S6** hề giao dịch.

Về chủ thể: Bên chuyển nhượng đối với thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình ông S, tại thời điểm chuyển nhượng 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 của gia đình ông S (vợ con ông S), do đó cá nhân ông S không có quyền chuyển nhượng. Mặt khác, thời điểm tháng 10/2017 ông S ký vào hợp đồng này cùng một số giấy tờ khác, đó không phải là ý chí của ông S. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày



19/3/2005 ghi bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn C4 Nguyễn Thị H6 ông S không hề thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn Cbà Nguyễn Thị H7 S cũng không nhận được một khoản tiền nào của ông C4 H

Về hình thức: Hợp đồng ngày 19/3/2005 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 ông S với ông C4 Hlập ngày 19/3/2005 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 theo Điều 122, 128, 129, 134 BLDS 2005. Do đó yêu cầu của nguyên đơn đưa ra là có căn cứ chấp nhận, bị đơn đưa ý kiến quan điểm không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2005 ký giữa ông Phạm Văn S9 Nguyễn Thị C2 với ông Ngô Quốc B18 diện tích 4.680m<sup>2</sup>, không có sổ thừa, tờ bản đồ, tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), mặc dù hợp đồng đã được chứng thực nhưng chưa được đăng ký theo quy định, thực tế ông Ngô Quốc B19 trả đủ cho ông S số tiền 110.000.000 đồng và ông S đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông B8 thủ tục tách thửa; tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đều yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng, như vậy đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của hợp đồng.

**Đối với đề nghị của ông B24 đơn Tòa án áp dụng thời hiệu: Hợp đồng** ngày 19/3/2005 giữa ông Phạm Văn S9 Nguyễn Thị C2 với ông Nguyễn Văn Cbà Nguyễn Thị H8 hợp đồng vô hiệu do giả tạo, trái pháp luật; Hợp đồng ngày 19/3/2005 ký giữa ông Phạm Văn S9 Nguyễn Thị C2 với ông Ngô Quốc B25 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 B26 Nguyễn Thị C1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm; ông Nguyễn Văn C4 Nguyễn Thị H11 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] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Văn S20** với bị đơn ông **Ngô Quốc Bà Nguyễn Thị C13 Nguyễn Văn Bà Nguyễn Thị H10**

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2005 ký giữa ông **Phạm Văn S9** Nguyễn Thị C2 với ông **Ngô Quốc B21** với diện tích 4.680m<sup>2</sup>, không có sổ thừa, tờ bản đồ, tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S, tỉnh Bắc Giang.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2005 giữa ông **Phạm Văn S9** Nguyễn Thị C2 với ông **Nguyễn Văn Bà Nguyễn Thị H8** hợp đồng vô hiệu đối với diện tích đất 4.680m<sup>2</sup>, không có sổ thừa, tờ bản đồ tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S, tỉnh Bắc Giang.

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 Bà Nguyễn Thị C14** miễn án phí DSST; ông **Nguyễn Văn Bà Nguyễn Thị H11** 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**