

Bản án: 22/2024/DS - ST
Ngày 12/9/2024

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 HUYỆN SƠN ĐỘNG – TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hằng;

Các Hội thẩm nhân dân : Bà Nguyễn Thị Bắc, ông Vi Quang Thái.

- **Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Ông Lê Văn Khiết – Thẩm tra viên 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 các ngày 12 tháng 7 năm 2024 và ngày 12 tháng 9 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: 56/2023/TLST-DSST, ngày 02 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: 17/2024/QĐXX- ST ngày 02 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 18/2024/QĐXX- ST ngày 31 tháng 5 năm 2024, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 16/2024/QĐXX- ST ngày 25 tháng 6 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 12/7/2024, Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 18/2024/TB-TA, ngày 06/8/2024, Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 22/2024/TB-TA, ngày 28/8/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn L, sinh năm 1982; vắng mặt

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976; có mặt

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn L: Ông Giáp Tuấn T2, Luật sư, Công ty L3 trách nhiệm hữu hạn GTT.VN, địa chỉ: số B Đ, phường N, TP B, tỉnh Bắc Giang; có mặt

- **Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966; vắng mặt

Nơi cư trú: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; vắng mặt

Nơi cư trú: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang³. Ông Ngô Quốc B, sinh năm 1956; có mặt

Nơi cư trú: Số nhà C, đường Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

4. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1956; vắng mặt

Nơi cư trú: Số nhà C, đường Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị C1 là ông Ngô Quốc B (cùng là bị đơn trong vụ án); có mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1968. Vắng mặt
2. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1970. Vắng mặt
3. Ông Trần Văn T, sinh năm 1975. Vắng mặt
4. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1986. Vắng mặt
5. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1973. Vắng mặt
6. Chị Trần Thị K, sinh năm 1996. Vắng mặt
7. Chị Trần Thị L1, sinh năm 1999. Vắng mặt
8. Chị Trần Thị T4, sinh năm 2002. Vắng mặt
9. Anh Trần Văn D, sinh năm 2007. Vắng mặt

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

Người đại diện của bà N, bà T3, ông T, ông N1, bà C2, chị K, chị L1, chị T4, anh D là bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976. Có mặt

10. Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang. Đại diện: Ông Phạm Văn T5 - Chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn T; Địa chỉ: TDP Đ, thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang; có đơn xin xét xử vắng mặt

11. Ủy ban nhân dân huyện S do ông Ngọc Đức V, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S làm đại diện (Công văn ủy quyền số 1161/UBND-NC, ngày 23/4/2024; có đơn xin xét xử vắng mặt

12. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3), do ông Trần Vương T6 – Trưởng Văn phòng làm đại diện; địa chỉ: A, đường H, phường H, TP B, tỉnh Bắc Giang; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, những lời khai tiếp theo có trong hồ sơ vụ án, anh Trần Văn L trình bày:

Bố mẹ anh là ông Trần Văn H1, sinh năm 1947 (đã chết ngày 11/3/2020), bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1947 (đã chết 06/8/2015) có 02 thửa đất số 63, 64, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.700m², địa chỉ thửa đất tại Thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố M, thị trấn T, huyện S). Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00036 QSDĐ/H, cấp ngày 18/7/1999 mang tên hộ ông Trần Văn H1. Thời điểm cấp đất, gia đình anh có 04 khẩu gồm bố, mẹ anh, anh và em trai Trần Văn N1.

Vào ngày 12/3/2005. Bố mẹ anh là ông H1, bà H2 và ông Ngô Quốc B, vợ là Nguyễn Thị C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 01, diện tích 800m² và và một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.600m², tổng là 3.400m².

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bố anh đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Quốc B đi làm thủ tục tách thửa nhưng ông B không làm thủ tục tách thửa theo Hợp đồng đã ký kết, gia đình anh có chỉ ranh giới đất giao cho ông Ngô Quốc B quản lý sử dụng nhưng chưa đo đạc cụ thể. Đối với phần diện tích này, ông B không sử dụng mà gia đình anh vẫn quản lý sử dụng vì chưa làm thủ tục tách sổ được.

Anh xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 63,64 tờ bản đồ số 01, diện tích chuyển nhượng 3.400m² tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S ký ngày 12/3/2005 giữa bố mẹ anh và vợ chồng ông Ngô Quốc B, bà Nguyễn Thị C1 thì mặc dù mới được chứng thực, chưa thực hiện việc đăng ký chuyển nhượng theo quy định nhưng thực tế bố mẹ anh đã chuyển nhượng cho ông B 3.400 m² đất và ông B đã trả đủ cho bố mẹ anh số tiền 108.000.000 đồng. Vì vậy, anh đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 63,64, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S, diện tích 3.400m², ký kết ngày 12/3/2005 giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Ngô Quốc B, bà Nguyễn Thị C1 là có hiệu lực pháp luật.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H1, bà Trần Thị H3 với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H hoàn toàn giả tạo vì bố mẹ anh không được chuyển nhượng phần diện tích này. Ông B lừa bố mẹ anh ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bố mẹ anh không hề biết ông C bà H là ai, không gặp gỡ trao đổi chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông C, bà H và cũng không nhận được một khoản tiền nào của ông C, bà H. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H1, bà H3 với ông C, bà H lập ngày 12/3/2005 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 128, 129, 134 BLDS 2005.

Vì vậy, anh đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 63,64, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S, diện tích 3.380m², ký kết ngày 12/3/2005 giữa ông Trần Văn H4, bà Nguyễn Thị H2 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.

Anh không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

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:

Vợ chồng ông và ông H1, bà H2 có ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/3/2005. Diện tích đất chuyển nhượng là 3.380 m². đất đã được cấp GCNQSDĐ, có số thửa 64,63, tờ bản đồ số 01 tại thôn Đ, xã T (N là

tổ dân phố M, thị trấn T), mục đích sử dụng là đất trồng cây mang tên hộ ông Trần Văn H1, tài sản chuyên nhượng trên đất có cây lâm lộc trên đất. Giá trị chuyên nhượng là 108.000.000đ. 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 quản lý, sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất đã mua, thuê người trồng keo, chăm sóc liên tục và đã thu được 01 lứa keo, hiện nay đang trồng lứa thứ 2, không có tranh chấp với ai.

Khi ký kết hợp đồng chuyên nhượng, ông có mời đơn vị đo đạc đo đạc diện tích đất chuyên nhượng trên thực địa xác định diện tích đất chuyên nhượng là 3.400m² (trong đó diện tích ao 800m², đất trồng cây lâu năm là 2.600m²). Diện tích thực tế tại thực địa phù hợp với diện tích ghi trong hợp đồng.

Năm 2009, chính quyền địa phương thực hiện việc đo đạc hiện trạng quản lý để xây dựng bản đồ địa chính. Năm 2010, Bản đồ này đã được phê duyệt. Gia đình ông cũng đã được đo đạc diện tích nhận chuyên nhượng của ông H1 và tách làm 02 thửa là ao và một phần diện tích của thửa số 91, tờ bản đồ 84 đều do ông đứng tên là người sử dụng đất.

Thửa số 91, tờ bản đồ số 84, diện tích 9.447,7m² là diện tích ông nhận chuyên nhượng của ông H1, bà H2 và diện tích nhận chuyên nhượng của ông Phạm Văn S.

Năm 2014, và năm 2017, nhà nước thực hiện thu hồi đất để làm đường và xây dựng khu du lịch tâm linh, sinh thái T, toàn bộ diện tích đất ao và thửa số 91, tờ bản đồ 84 đã bị thu hồi.

Về hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/3/2005 ký kết giữa ông H1, bà H2 và ông C, bà H là do ông C, bà H chung tiền cùng mua thửa đất của ông H1, bà H2 nên ông C, bà H muốn tách thửa đất để làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C, bà H. Ông C, bà H không lên gặp để thỏa thuận trực tiếp với ông H1 mà nhờ ông mang hợp đồng đến cho ông H1, bà H2 ký. Ông cũng đã trao đổi, thống nhất với ông H1, bà H2 về mục đích ký kết hợp đồng này để cho ông C, bà H tách sổ nên ông H1, bà H2 mới đồng ý ký hợp đồng. Hai hợp đồng này đều được ký kết trong ngày 12/3/2005. Việc ký kết hợp đồng chuyên nhượng giữa vợ chồng ông và ông H1, bà H2 là hợp đồng thực tế còn hợp đồng ký kết giữa ông C, bà H với ông H1, bà H2 chỉ nhằm mục đích tách sổ đứng tên ông C, bà H không phải là hợp đồng thực tế.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về Hủy hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông C với bà H ngày 12/3/2005 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 chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông H1, bà H2 ngày 12/3/2005, ông xác định sau khi ký kết hợp đồng ông đã nhận bàn giao thửa đất, có mô mốc, ranh giới rõ ràng, ông đã quản lý sử dụng từ năm 2005 đến khi thửa đất bị thu hồi, không xảy ra tranh chấp với ai. Nay ông L (con trai ông H1) yêu cầu công nhận hợp đồng, ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Bà Trần Thị N, bà Trần Thị T3, ông Trần Văn T, ông Trần Văn N1, bà Nguyễn Thị C2, chị Trần Thị K, chị Trần Thị L1, chị Trần Thị T4, anh Trần Văn D là người có

quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều trình bày thống nhất ý kiến của ông Trần Văn L.

UBND thị trấn T Từ không có ý kiến gì đối với nội dung khởi kiện của ông Trần Văn L.

UBND huyện S trình bày quan điểm: Tháng 6/2016, UBND tỉnh B quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu D - Sinh thái T (viết tắt là Khu D) xã T, huyện S, tỉnh Bắc Giang. Ủy ban nhân dân huyện S đã ban hành nhiều văn bản phê duyệt phương án thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng. Số tiền kinh phí bồi thường về đất và tài sản trên đất tổng giá trị là 1.927.871.550 đồng đã được chi trả cho ông Nguyễn Hữu N2, bà Ngô Thị Mai H5, ông Phạm Tuấn N3, ông Ngô Quốc B theo giấy uỷ quyền ghi ngày 25/10/2017 và ngày 26/10/2017 giữa các ông Nguyễn Văn L2, Triệu Sinh T7, Trần Văn T, Trần Văn H1, Phạm Văn S và Trần Thị S1 đồng thời đã bàn giao mặt bằng xong.

Nay giữa ông Trần Văn L với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H, ông Ngô Quốc B, bà Nguyễn Thị C1 xảy ra tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C3) do ông Trần Vương T6 đại diện trình bày: Ngày 05/01/2018, Văn phòng C3 thực hiện việc chứng thực bản sao đúng với bản chính là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H. Hợp đồng thiết lập ngày 12/3/2005, có đóng dấu của UBND xã T, ông Lê quang B1 là Chủ tịch ký. Ông không biết ai là người mang hợp đồng đến chứng thực. Văn phòng thực hiện việc công chứng, chứng thực đúng quy định của pháp luật. Bản sao hợp đồng Văn phòng chưa tìm được để cung cấp cho Tòa án.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12/3/2005 giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Ngô Quốc B, bà Nguyễn Thị C1; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12/3/2005 giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

Bị đơn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm: Các bên đương sự đã thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 toà, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng thủ tục tố tụng; tại phiên toà, Hội đồng xét xử tiến hành đúng trình tự, thủ tục của phiên toà 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.

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Văn L 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 đất ký kết ngày 12/3/2005 giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Ngô Quốc B, bà Nguyễn Thị C1 đối với diện tích 3.400m² đất thuộc thửa đất số 63, 64, tờ bản đồ số 01 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 ký kết ngày 12/3/2005 giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 3.380m² tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S, tỉnh Bắc Giang là 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.

Về án phí: Bị đơn ông Ngô Quốc B, bà Nguyễn Thị C1 là người cao tuổi 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*: Ông Trần Văn L 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 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 toà ông Phạm Văn T5, ông Ngọc Đức V, ông Trần Vương T6 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 ông Trần Văn L xác định hợp ký kết ngày 12/3/2005 giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 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 63, 64, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.400m² tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S. Đối với hợp đồng ký kết ngày 12/5/2005 giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 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, ông L yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Ngô Quốc B đồng thời là người đại diện của ông C, bà H, bà C1 nhất trí với yêu cầu của ông Trần Văn L.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự, kết quả xác minh tại địa phương và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ, có cơ sở để khẳng định: Ngày 12/3/2005, giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Ngô Quốc B, bà Nguyễn Thị C1 có thỏa thuận với nhau về việc ông H1, bà H2 chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 63, 64, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.400m² tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S cho ông B, bà C1 với giá chuyển nhượng là 108.000.000đ là có thật. Việc thỏa thuận có lập thành văn bản là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2005, có xác nhận của UBND xã T (nay là TT T) nhưng chưa làm thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các bên bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng từ năm 2005 đến khi đất bị thu hồi và đã thanh toán cho nhau đầy đủ.

Xem xét hiệu lực của hợp đồng thì thấy:

Về chủ thể: Thửa đất là tài sản chung của thành viên hộ gia đình, khi chuyển nhượng chỉ có ông H1, bà H2 thỏa thuận, ký kết vào hợp đồng. Đến nay các thành viên khác trong gia đình và người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H1, bà H2 là bà N, bà T3, ông T, ông N1, bà C, chị K, chị L1, chị T4, anh D đều thống nhất thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất cho ông B, bà C1 và đề nghị công nhận hợp đồng.

Về điều kiện chuyển nhượng: Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án và còn thời hạn sử dụng đất nên đủ điều kiện để chuyển nhượng.

Về hình thức: Hợp đồng ngày 12/3/2005 đã được công chứng, chứng thực tại UBND xã T là phù hợp với 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 Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 và ông Ngô Quốc B, bà Nguyễn Thị C1 lập ngày 12/5/2005 đảm bảo đúng quy định về mặt hình thức.

Như vậy, việc nguyên đơn, bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2005 giữa ông H1, bà H2 và ông B, bà C1 là có cơ sở, cần ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12/3/2005 giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H, nguyên đơn xác định ông H1, bà H2 không được thỏa thuận giao dịch về việc chuyển nhượng thửa đất số 63, 64, tờ bản đồ số 1 với ông C, bà H. Ông Ngô Quốc B cũng thừa nhận, việc ký kết hợp đồng này chỉ nhằm mục đích làm thủ tục sang tên thửa đất cho ông C, bà H do ông C bà H có góp tiền với ông B và thửa đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng này với thửa đất ông B nhận chuyển nhượng của ông H1, bà H2 là một. Ông Lê Quang B2, nguyên Phó Chủ tịch UBND xã T xác nhận việc chứng thực vào các hợp đồng là do ông B cùng cán bộ địa chính mang hợp đồng có sẵn chữ ký của các bên tới gặp ông nhờ chứng thực hợp đồng, do tin tưởng cán bộ địa chính và ông B nên ông đã ký chứng thực vào hợp đồng. Kết luận điều tra vụ án hình sự đề nghị truy tố số 07/KLĐT-CSKT, ngày 05/02/2021 của Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an tỉnh B và Bản án Hình sự sơ thẩm số 15/2021/HSST ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động cũng ghi nhận nội dung này. Như vậy, có cơ sở để khẳng định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12/3/2005 giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H là hợp đồng giả mạo, trái pháp luật, nội dung hợp đồng không đúng sự thật, hợp đồng vô hiệu theo Điều 122, 128, 129, 134 BLDS 2005. Anh L, ông B thống nhất đề nghị tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ, 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 đặt ra xem xét, giải quyết.

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, khoản 3 Điều 27 của 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; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của 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.

[2] Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Văn L 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 đất ký kết ngày 12/3/2005 giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Ngô Quốc B, bà Nguyễn Thị C1 đối với diện tích 3.400m² đất thuộc thửa đất số 63, 64, tờ bản đồ số 01 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 ký kết ngày 12/3/2005 giữa ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 3.380m² thuộc thửa đất số 63, 64, tờ bản đồ số 01 tại thôn Đ, xã T (nay là tổ dân phố M, thị trấn T), huyện S, tỉnh Bắc Giang là 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: 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.

Hoàn trả anh Trần Văn L số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tại biên lai số 0000780, ngày 02/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

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**

Hoàng Thị Hằng

