TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẠI TỪ
TỈNH THÁI NGUYÊN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 36/2024/DSST

Ngày: 29 - 11 - 2024

V/v:"tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận HĐ chuyển nhượng QSD đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẠI TỪ, TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Tuấn và bà Đinh Thị Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thúy – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đại Từ tham gia phiên tòa: Bà Chu Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2024/TLST - DS ngày 23 tháng 7 năm 2024, về vụ kiện: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2024/QĐXXST - DS, ngày 21 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1980;

Nơi cư trú: Xóm Đ, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Chỗ ở hiện nay: Tầng B, số A, ngõ B, đoạn 2, đường W, quận X, thành phố Đ - Đài Loan. (Vắng mặt)

Người nhận uỷ quyền bà C: Bà Phan Thu D, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Tổ H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

(Có mặt đại diện theo ủy quyền của bà C).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974;

Nơi cư trú: Xóm C, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

(Có mặt ông H tại phiên tòa)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Nam T – CV: Chủ tịch UBND.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Thanh C1 – CV: Trưởng phòng

Nơi công tác: Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

(Quyết định ủy quyền sô 3197/QĐ – STNMT ngày 29/10/2024)

3.2. Ủy ban nhân dân xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên;

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn Đ; Chức vụ: Chủ tịch UBND xã B

Đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Hoa H1 - Chức cụ: Công chức địa chính-Xây dựng – Nông nghiệp xã B.

(Ông C1, bà H1 đều có đơn xin được vắng mặt tại phiên tòa).

3.3. Bà Phạm Thị Đ1, sinh năm 1978. (Có mặt)

Nơi cư trú: Xóm C, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

3.4. Ông Hoàng Văn C2, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Thôn V, xã H, huyện C, thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng).

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Chị Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1999; (Có mặt)

Địa chỉ: Xóm Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

5. Người làm chứng:

5.1. Anh Tạ Văn D1, sinh năm 1992;

Nơi cư trú: Khu D, thôn Y, xã Đ, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

5.2. Ông Hoàng Văn T1.

Nơi cư trú: xóm T, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

4.3. Ông Đinh Quang T2, sinh năm 1977;

Nơi cư trú: Tổ B, phường P, thành phố T.

(Những người làm chứng đều vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Phan Thu D) trình bầy:

Từ năm 1999 đến năm 2021, do chị C đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan nên có nhờ chị gái chị C là Phạm Thị Đ1, sinh năm 1978, trú tại xóm C, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên tìm mua giúp lô đất để sau này sử dụng. Sau đó chị Đ1 tìm được lô đất của anh Hoàng Văn C2, tại xóm T, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên và thông báo cho chị C. Chị C đồng ý mua và nhờ chị Đ1 giúp việc giao dịch, mua bán và làm thủ tục nhận chuyển nhượng cho chị C thửa đất số 342, tờ bản đồ số 13, mục

đích sử dụng là đất ở nông thôn (ONT) với số tiền là 770.000.000 đồng (bảy trăm bảy mươi triệu đồng). Chị C đã chuyển tiền về cho chị Đ1 (chuyển vào số tài khoản của chị Đ1) và con gái chị C là Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1999 để thanh toán tiền cho anh Hoàng Văn C2 và nhờ chị Đ1 làm thủ tục giao dịch và lập hồ sơ chuyển nhượng. Ngày 10/09/2021, Anh Hoàng Văn C2 và chị Phạm Thị Đ1 đã ra UBND xã B lập, ký hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hồ sơ nhận chuyển nhượng là do chị C nhờ chị Đ1 ký thay tên Phạm Thị C. Toàn bộ quá trình chị C nhờ chị Đ1 đứng ra mua đất anh Nguyễn Văn H (chồng chị Đ1) đều biết rất rõ. Sau đó, khi chị C về Việt Nam để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên thửa đất thì chị Đ1 giao cho 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Hoàng Văn C2 để trong tủ gia đình chị Đ1, anh Nguyễn Văn H là chồng chị Phạm Thị Đ1 giữ. Khi chị C yêu cầu giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Hoàng Văn C2 để làm thủ tục sang tên thì anh H bảo không biết và không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị C.

Sau đó anh H trình báo Công an là chị Phạm Thị Đ1 ký giả chữ ký của chị C để nhằm chiếm đoạt tài sản chung của vợ chồng, vì anh H cho rằng, việc chị Đ1 ký tên Phạm Thị C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 342, tờ bản đồ số 13 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AL 723568 cấp ngày 09/12/2009 là có cả tiền chung của vợ chồng anh H, chị Đ1 (Theo đơn tố cáo ngày 26/5/2023 gửi Công an huyện Đ của anh H). Ngày 01/11/2023, Công an huyện Đ đã có Phiếu hướng dẫn số 3194/HD-ĐTTH gửi anh Nguyễn Văn H có nội dung như sau: Nội dung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trong đơn là quan hệ dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Công an huyện Đ. Ngày 21/6/2023, chị C cũng có đơn đề nghị gửi UBND xã B xem xét giải quyết vướng mắc hồ sơ chuyển nhượng đất chứng thực tại UBND xã B về việc: chị C nhận chuyển nhượng thừa đất số 342, tờ bản đồ số 13 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AL 723568 cấp ngày 09/12/2009 mang tên ông Hoàng Văn C2 là đúng sự thật.

Ngày 01/02/2024, UBND xã B đã mời chị C lên giải quyết, xác nhận việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/09/2021 giữa ông Hoàng Văn C2 với bà Phạm Thị C3 nhưng bà Phạm Thị Đ1 ký thay chữ ký của bà Phạm Thị C là không đúng quy định của pháp luật nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên phải đề nghị đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Tòa án nhân dân có thẩm quyền hủy bỏ.

Toàn bộ số tiền 770.000.000 đồng (bảy trăm bảy mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 342, TBĐ số 13, có diện tích 90 m² ONT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 723568 cấp ngày 09/12/2009 mang tên ông Hoàng Văn C2 là do chị C chuyển cho chị Phạm Thị Đ1 và con gái chị C là Nguyễn Thị Thanh L để nhờ chị Đ1 giúp giao dịch, lập hồ sơ sang tên cho tôi là Phạm Thị C. Không có bất kỳ một thỏa thuận nào giữa chị C với anh H và Chị Đ1 mua chung thửa đất 342 của anh Hoàng Văn C2. Anh H và Chị Đ1 còn đang vay chị C rất nhiều tiền để kinh doanh, chưa trả được. Theo chị C được biết do chị Đ1

và anh H có mâu thuẫn, dẫn đến việc ly hôn, tranh chấp tài sản nên mới gây ra việc tranh chấp đến thửa đất số 342 mà chị C nhờ chị Đ1 đứng ra mua giúp. Kể từ lúc xảy ra tranh chấp, chị C đã yêu cầu anh H, chị Đ1 không được sử dụng mà trao trả lại hiện trạng hiện trạng thửa đất số 342 cho chị C và anh H cũng đã trả lại mặt bằng, hiện trạng thửa đất cho bà C sử dụng. Vì vậy, để bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà C làm đơn này đề nghị TAND huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên tiến hành giải quyết nhưng vấn đề sau:

1) Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/09/2021 giữa ông Hoàng Văn C2 với bà Phạm Thị C đối với thửa đất số 342, Tờ bản đồ số 13, xã B do UBND xã B ký chứng thực số 125 quyển số 01/SCT/HĐ-GD;

2) Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 342, tờ bản đồ số 13, xã B giữa ông Hoàng Văn C2 và Bà Phạm Thị C là đúng thực tế;

3). Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 732568 cấp ngày 09/12/2009 mang tên anh Hoàng Văn C2 cho ông Hoàng Văn C2 để ông Hoàng Văn C2 làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho chị C (Phạm Thị C) theo đúng quy định của pháp luật.

- Hậu quả quả giao dịch vô hiệu không yêu cầu giải quyết.

Tại phiên tòa thay đôi nội dung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị ông H, bà Đ1 phải trả khoản nợ cho bà C số tiền chuyển khoản cho bà Đ1 để mua đất hai lần chuyển số tiền là 590 triệu đồng, chuyển qua tài khoản của bà T5 ngày 19/6/2019 trước khi bà Đ1 trả tiền mua đất cho ông C2.

Các tài liệu giử kèm yêu cầu là Vi bằng lập tại Văn phòng T9 các tin nhắn nhận và chuyển tiền giữa bà C với bà T5 để chuyển cho bà Đ1.

Tại đơn phản tố đề ngày 10/8/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 2019, tôi cùng vợ tôi là bà Phạm Thị Đ1, sinh năm 1978, có hộ khẩu thường trú: tại xóm C, xã B, huyện Đ, dùng số tiền bỏ công sức mồ hôi lao động ra tích góp của gia đình mua quyền sử dụng đất thửa số 342, tờ bản đồ số 13, diện tích 90m², đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 2912, sê ri số: AL 723568, cấp ngày 09/12/2009, do UBND huyện Đ cấp, vị trí đất ở đường B, xóm T, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, mua đất của ông Hoàng Văn C2, sinh năm 1975, hộ khẩu trước kia là: xóm T, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, nay ông Hoàng Văn C2 đã chuyển khẩu về sinh sống tại: Thôn V, xã H, huyện C, Thành Phố Hà Nội. (Hiện nay ông Hoàng Văn C2 là người làm chứng cho tôi, là người bán chuyển QSDĐ cho vợ chồng tôi). Giá trị chuyển nhượng là 770.000.000đ, chúng tôi đã thanh toán xong cho ông C2 năm 2019.

Trong quá trình lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, thửa số 342, tờ bản đồ số 13, diện tích 90m², đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 2912, sê ri số: AL 723568, cấp ngày 09/12/2009, do UBND huyện Đ cấp, vị trí đất ở đường B, xóm T, xã B, huyện Đ

nêu trên của ông Hoàng Văn C2, bà Phạm Thị Đ1 đã có sự tính toán cố tình nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của tôi, bà Phạm Thị Đ1 đã tự ý giả mạo chữ ký để chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất của tôi sang tên cho em gái là bà Phạm Thị C, sinh năm 1980, hộ khẩu thường trú tại xóm Đ, xã B, huyện Đ, mà tôi không được biết và không có sự đồng ý của tôi, tôi không ký bất kỳ một loại giấy tờ nào cho bà C cả (Thời điểm này chị C đang đi lao động tại Đài Loan) không có mặt tại xã B. (Đây là hành vi, vi phạm pháp luật về giả mạo chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản). Khi mua bán thửa đất với ông C2, tôi là người đến đặt vấn đề và giao dịch mua bán, thỏa thuận giá cả, ông C2 cũng thừa nhận chỉ có tôi là người giao dịch chứ không biết bà C là ai. Sau khi thanh toán xong giá trị thửa đất là 770.000.000đ, bằng hình thức bà Đ1 ra ngân hàng chuyển khoản sang cho ông C2, ông C2 đã nhận đủ tiền và giao bìa đỏ cho chúng tôi trong năm 2019. Tuy nhiên, do thửa đất có thay đổi và chủ sử dụng cùng các hộ liền kề sử dụng không đúng vị trí nên chưa làm thủ tục và hợp đồng chuyển nhượng ngay được, nhưng thực tế ông C2 cũng công nhận đã bán cho tôi và bà Đ1 không có ý kiến gì. Năm 2021, Bà Phạm Thị Đ1 mang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lên Ủy ban nhân dân xã B chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2021, ông Trịnh Văn T3 là chủ tịch UBND xã B và ông Nguyễn Văn Q, nguyên là cán bộ công chức Tư Pháp xã B năm 2021, đã chứng thực hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà Phạm Thị C là em gái bà Phạm Thị Đ1, hợp đồng đã được chủ tịch UBND xã B là ông Trịnh Văn T3 và ông Nguyễn Văn Q, nguyên là công chức Tư pháp xã B năm 2021 ký chứng thực và đóng dấu của chính quyền xã, trong khi chữ ký bà phạm Thị C bà Đ1 công nhận do bà Đ1 tự ý ký vì khi đó bà C đang ở nước ngoài, việc giả mạo chữ ký và lấy lý do mua hộ bà C là nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của tôi. (Lúc đó bà C đang ở nước ngoài là Đài Loan). Giữa vợ chồng tôi cũng không hề có một thỏa thuận nào về việc sẽ đứng ra mua giúp bà C, toàn bộ các khoản tiền trong tài khoản của bà Đ1 là tiền làm ăn, buôn bán phế liệu của vợ chồng mà có. Việc bà Đ1 cũng cấp các sao kê chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng cho bà Đ1 là của bà C chuyển mua đất là không có căn cứ, bởi toàn bộ khoản tiền giao dịch là tiền làm ăn của vợ chồng, khách hàng giao dịch đối với gia đình tôi. Bà C không hề có giao dịch chuyển tiền nào và cũng không có bất kỳ thảo thuận nào về việc nhờ mua hộ đất, nếu bà C cho rằng mua đất của bà C lý do gì con gái bà C đã trưởng thành không cho con gái đứng ra giao dịch. Do đó, tôi xác định thửa đất giao dịch trên hợp đồng chuyển nhượng mang tên bà C nhận chuyển nhượng với ông C2 là của vợ chồng tôi (thời điểm năm 2019) chúng tôi vẫn chung sống hòa thuận.

Ông Trịnh Văn T3 chủ tịch UBND xã B và ông Nguyễn Văn Q, nguyên là công chức Tư pháp xã Bình Thuận năm 2021, đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là không đúng theo quy định của pháp luật.

“Đã vi phạm khoản 2, điều 35, nghị định số:23/2015/NĐ-CP, ngày 16/02/2015 quy định chứng thực hợp đồng giao dịch”, vi phạm về thời gian và chữ ký giả mạo nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của tôi là quyền sử dụng đất, là hành vi, vi phạm pháp luật. Vì chữ ký bà Phạm Thị C trong hợp đồng là do bà Phạm Thị

Đ1 ký. Việc làm của chủ tịch UBND xã B và ông Nguyễn Văn Q, nguyên là công chức Tư pháp xã Bình Thuận năm 2021 chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên, đã gây ra hậu quả mất quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản của tôi, làm ảnh hưởng đến cuộc sống, tinh thần, sức khỏe của gia đình tôi và mất thời gian của gia đình tôi. Vợ chồng tôi dùng tiền chung công sức tích góp của hai vợ chồng để mua quyền sử dụng đất của ông Hoàng Văn C2, nhưng theo hợp đồng trên thì quyền sử dụng đất lại được chuyển cho bà Phạm Thị C, trong khi tôi không được biết và không có sự đồng ý của tôi. Việc ông Trịnh Văn T3 chủ tịch UBND xã B và ông Nguyễn Văn Q, nguyên là công chức Tư pháp xã Bình Thuận năm 2021 chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là không đúng theo quy định của pháp, là hành vi vi phạm pháp luật.

Những yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án dân huyện Đ giải quyết như sau:

1. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số chứng thực 125, quyển số 01 – SCC ngày 10/9/2021 của UBND xã B chứng thực giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn C2 với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị C là vô hiệu, đề nghị hủy bỏ Hợp đồng (do giả mạo chữ ký).

2. Yêu cầu công nhận thửa đất số 342, tờ bản đồ 13, diện tích 90m², vị trí đất thuộc xóm Trại 4, xã B, huyện Đ là tài sản chung (được giao dịch mua bán vào năm 2019) giữa ông H, bà Đ1 với ông Hoàng Văn C2 trong thời kỳ hôn nhân của ông H với bà Đ1.

3. Đề nghị tuyên buộc người liên quan bà Đ1 phải giao trả ½ quyền sử dụng đất cho ông H. (Người được giao QSD đất bằng hiện vật có trách nhiệm trích trả giá trị QSD đất bằng tiền) theo quy định.

4. T2 buộc ông Hoàng Văn C2 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho người được giao QSD đất bằng hiện vật theo đúng quy định.

Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu yêu cầu giải quyết theo quy định cảu pháp luật về giá trị đất hiện tại.

Ý kiến trình bầy của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị Đ1 trình bầy:

Vào khoảng tháng 9 năm 2021 em gái là Phạm Thi C4 sống tại Đài Loan đã điện cho tôi và nhờ cả chồng tôi mua hộ mảnh đất, và tôi được biết nhà anh Nguyễn Văn C5 ở xóm T, xã B có thửa đất số 28 tờ bản đồ 5 tại xã B, diện tích 90m^2 có nhu cầu bán tôi đã liên lạc với anh C5 và được anh đồng ý bán với giá 770.000.000đ (Bẩy trăm bẩy mươi triệu đồng). Trao đổi mua bán hôm đó có vợ chồng tôi và gia đình anh C5 và anh Đình Văn T4 là người đi mua cùng do tôi và em tôi là Phạm Thị C nhờ đi mua cùng và làm thủ tục sang tên chuyển nhượng. Do em tôi không có nhà nên tôi tự tay ký hộ tên do tôi không hiểu biết nhưng số tiền mua đất là của em tôi, chứ không phải của tôi, tôi chỉ là người mua hộ và ký hộ và số tiền là con của em tôi gửi cho cháu là Nguyễn Thị Thanh L đưa cho tôi. Giữa tôi và chị C chỉ thoả thuận bằng miệng, không có văn bản. Mua bán xong giấy tờ bìa đỏ tôi giao cho anh Đình Văn T4 đi làm thủ tục sang tên cho bà Phạm

Thị C. Nhưng do số lô số thửa sai dẫn đến các lô bên cạnh không chuyển nhượng được nên anh T4 đã trả lại hồ sơ cho tôi giữ thời gian vừa qua. Sau này do tôi có chục chặc về hôn nhân nên anh H đã cất giữ bìa đỏ của chị C mang tên anh C5 không trả lại. Nay chị C khởi kiện anh H đòi lại để làm thủ tục sang tên tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị C.

Năm 2019 gia đình chị có 01 một khoản, trong những năm đó đa lần gia đình giao dịch bằng tiền mặt, có một số lần giao dịch bằng chuyển khoản.

Đối với yêu cầu phản tố của anh H tôi không đồng ý, vì tài sản đó không phải là của vợ chồng, tiền mua đất là của em tôi nhờ tôi đi mua hộ. Đa số chị C gọi điện từ Đài Loan về trao đổi trực tiếp với tôi nhưng anh H cũng được biết là tiền đó của chị C chuyển cho tôi về để mua hộ đất cho chị C. Tôi đề nghị anh H cũng phải chứng minh anh H lấy tiền ở đâu ra để mua đất. Trong thời gian vợ chồng chung sống vợ chồng cùng nhau giao dịch, cùng nhau làm ăn và mở 01 tài khoản mang tên Phạm Thị Đ1 tại Ngân hàng A. Đến năm 2023 vợ chồng mâu thuẫn đến đầu năm 2024 thì vợ chồng giải quyết ly hôn sau. Thời gian chung sống thì vợ chồng kinh doanh chung và cùng nhau giao dịch, nguồn tiền giao dịch do vợ chồng cùng làm.

Do vậy chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị C đề nghị công nhận thửa đất số 334, tờ bản đồ 13 (đã được chỉnh lý số thửa đúng với bản đồ địa chính) là của chị C giao dịch chuyển nhượng với ông C5. Ngoài ra còn đề nghịanh H có trách nhiệm thanh toán khoản tiền nợ giữa vợ chồng với chị L và chị C cho vay để kinh doanh.

Ý kiến trình bầy của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Đề nghị Toà án nhân dân huyện Đại Từ giải quyết việc: Yêu cầu bà Phạm Thị Đ1, sinh năm 1978, địa chỉ tại Xóm C, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (là người có quyền lợi liên quan trong vụ án) và ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974, địa chỉ tại: Xóm C, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (là bị đơn trong vụ án) trả số tiền vay để kinh doanh từ năm 2020, 2021, 2022 đến nay với tổng số tiền vay là: 1.155.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Lý do: Bà Phạm Thị Đ1 và ông Nguyễn Văn H là bác gái ruột và bác rể của tôi. Do mẹ tôi là bà Phạm Thị C đi làm ăn tại Đài Loan từ năm 1999, nên rất tin tưởng 2 bác. Nên mẹ tôi thường xuyên gửi tiền về cho hai bác làm ăn kinh doanh, nhận thông qua chứng minh thư và tài khoản bà Phạm Thị Đ1. Khoảng năm 2018, lúc này tôi đã được 18 tuổi, có thể mở tài khoản, nên mẹ tôi đã chuyển tiền về sang tài khoản của tôi. Khi nào vợ chồng bác Đ1 cần thì hỏi mẹ tôi, mẹ tôi đồng ý thì tôi sẽ rút tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bác Đ1. Năm 2019, mẹ tôi có bảo tôi là mẹ nhờ bác Đ1 mua hộ lô đất, bảo tôi mang tiền mặt sang đưa cho bác Đ1 vì lúc đó mẹ tôi có nhờ cả dì tôi là Phạm Thị Kim T5, trú tại xã B giữ hộ một ít tiền mặt; khi nào cần sẽ chuyển cho tôi để giải quyết công việc. Tôi đã lấy tiền mặt từ số tiền mẹ gửi về và số tiền mặt bên Dì T5 tầm 200 triệu để đủ 770.000.000 đồng (*bảy trăm bảy mươi triệu đồng*) mua lô đất vì trước đó mẹ tôi bảo mẹ và dì T5 đã chuyển khoản cho bác Đ1, còn thiếu tầm 200 triệu nữa nên tôi trực tiếp mang tiền mặt

200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) sang cho bác Đ1 đi trả tiền mua lô đất số 342, TBĐ số 13 xã B. Năm 2020, mẹ tôi vẫn tiếp tục chuyển tiền cho bác Đ1 vay để kinh doanh, vì vợ chồng bác Đ1 làm nghề thu mua sắt vụn nên cũng cần vốn; do mẹ tôi có tiền kiều hối gửi về nước chưa dùng đến nên bác Đ1 bác H thường xuyên vay mẹ tôi, có lúc mẹ tôi chuyển khoản trực tiếp cho bác Đ1, có lúc lại bảo tôi chuyển khoản và tiền mặt; riêng tiền mặt thì không ghi giấy tờ gì , nhưng tôi có trực tiếp chuyển cho bác Đ1 mấy khoản qua tài khoản cụ thể là:

1) *Ngày 8/6/2020 tôi chuyển vào TK bác Đ1 là: 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng);*
2) *Ngày 4/5/2021 tôi chuyển vào TK bác Đ1 là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng);*
3) *Ngày 20/4/2021 tôi chuyển vào TK bác Đ1 là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng)*
4) *Ngày 23/11/2021 tôi chuyển vào TK bác Đ1 là: 810.000.000 đồng (tám trăm mười triệu đồng)*
5) *Ngày 22/12/2021 tôi chuyển vào Tk bác Đ1 : 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu)*

6) Ngày 29/12/2022 tôi chuyển vào TK bác Đ1 là : 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng)

Tổng cộng số tiền tôi đã chuyển khoản là: 1.155.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi lăm triệu đồng)

Ngoài ra mẹ tôi còn chuyển cho Dì Phạm Thị Kim T5, Cậu Phạm Văn C6 giữ hộ một số tiền, khi bác Đ1 cần vay mẹ tôi lại nhờ D2, cậu chuyển lại cho bác Đ1 mà cho đến nay một số khoản tiền này bác H, Bác Đ1 vẫn chưa trả cho mẹ tôi và các dì, cậu.

Vì đây là số tiền tôi trực tiếp chuyển vào TK bác Phạm Thị Đ1 để hai bác kinh doanh, nên tôi yêu cầu hai bác: Phạm Thị Đ1, Nguyễn Văn H phải trả cho tôi số tiền 1.155.000.000 đồng *(một tỷ một trăm năm mươi lăm triệu đồng).*

Trong quá trình chuyển khoản không có tài liệu, văn bản thể hiện nội dung của việc chuyển khoản. Việc chuyển cho bác H Điệp vay để kinh doanh được bà C (mẹ tôi), bà Đ1 và ông H trao đổi qua điện thoại. Việc chuyển khoản được chia thành nhiều lần, lần chuyển khoản nhiều nhất số tiền là 810.000.000đ (T6 trăm mười triệu đồng). Mục đích chuyển: Cho vay để bác H bác Đ1 kinh doanh. Trong nội dung chuyển tiền không ghi cụ thể để cho vay hay làm gì. Chuyển từ năm 2019 đến ngày 29/12/2022. Tổng số tiền chuyển vào tài khoản của bà Phạm Thị Đ1 tại Ngân hàng A chi nhánh huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Số tài khoản: 8505205241854. Toàn bộ số tiền chuyển khoản nêu trên ông H bà Đ1 chưa thanh toán trả được đồng nào. Tại phiên hoà giải tôi xác định khoản này là nợ chung của ông H và bà Đ1, đề nghị ông H bà Đ1 đều có trách nhiệm đối với khoản nợ 1.155.000.000 đồng. Mỗi người có trách nhiệm trả ½ khoản nợ.

Ý kiến trình bầy của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

Ý kiến trình bầy của đại diện theo ủy quyền UBND huyện Đ: Ông Dương Minh P – Phó phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin:

Theo Giấy chứng nhận QSD đất mang tên cùng Hoàng Văn C2 ngày 09/12/2009 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ: H2912 được cấp theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2008, được thể hiện là thửa 342, tờ bản đồ số 13. Tuy nhiên đo đạc hiện trạng theo kết quả của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ được thể hiện là thửa 334 tờ bản đồ số 13. Sau khi kiểm tra Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Hoàng Văn C2 và kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cho thấy Giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp mang tên ông C2 không đúng số thửa, số thửa đúng là thửa số 334, tờ bản đồ số 13 xã B. Do Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông C2 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng (đây là trường hợp đã đăng ký biến động đất đai). Do đó thẩm quyền đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai số thửa thuộc thẩm quyền do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ. Đề nghị Toà án liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Uỷ ban nhâm dân xã B để làm thủ tục đính chính theo quy định.

- Ý kiến trình bầy của UBND xã B:

Bà Bùi Thị Hoa H1 công chức địa chính xã B cung cấp quan điểm:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Văn C2 ngày 09/12/2009 do Chủ tịch UBND huyện Đ cấp số sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H2912 được cấp theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2008 được thể hiện là thửa 342 tờ bản đồ số 13. Tuy nhiên đo đạc hiện trạng theo kết quả của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ được thể hiện là thửa 334 tờ bản đồ số 13 diện tích đo thực tế tại thực địa là 88,3m^2 đất ONT có sự chứng kiến của các chủ sử dụng đất, giáp ranh giới thửa đất 334 và các bên đương sự đang sử dụng thì thửa đất đúng theo vị trí hiện tại đang sử dụng là thửa đất số 334, tờ bản đồ số 13, diện tích 88.3m^2 (Đất ở nông thôn).

Về giá trị chuyển nhượng thực tế tại địa phương đối với thửa đất tại xã B theo giá địa phương nhận định và nắm bắt được thì giá trị thửa đất tiếp giáp đường ĐT 261 từ cầu S đến cầu C giá giao dịch chuyển nhượng tại địa phương có giá 1.600.000.000đ đến 1.800.000.000đ tuỳ từng vị trí thửa đất.

Ý kiến trình bầy người làm chứng

Về quan hệ kinh doanh anh và ông H. Bà Đ1 trú tại xóm C, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên không có họ hàng, thân thiết, chỉ là là bạn hàng giao dịch làm ăn với nhau từ đầu năm 2016, gia đình ông H, bà Đ1 kinh doanh phế liệu, sắt vụn. Theo đó, anh từ tỉnh Vĩnh Phúc sang Đại Từ giao dịch và nhập hàng do ông H, bà Đ1 thu mua của người dân gom lại, khi đủ lượng hàng tôi là người đánh xe ô tô sang nhận, việc giao dịch mua bán chủ yếu giao dịch tiền nong thanh toán do bà Đ1 nhận, kể cả việc chuyển tiền vào ngân hàng cũng chuyển cho bà Đ1, ông H là người quán xuyến nhận mối. Đến thời điểm này chúng anh vẫn làm ăn với nhau, từ

sau khi ông H, bà Đ1 ly hôn thì anh trực tiếp giao dịch buôn bán với ông H.

Việc nhận hàng, chuyển trả tiền chủ yếu giao dịch bằng tiền mặt, cũng nhiều lần giao dịch trả tiền bằng chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản của bà Đ1 mở tại A1 Chi nhánh Đ. Anh khẳng định toàn bộ giao dịch chuyển tiền của anh cho bà Đ1 là thanh toán tiền hàng mua sắt phế liệu mà không phải là khoản tiền nào khác, cũng không có ai gửi để tôi chuyển tiền giúp bà Đ1 như bà Đ1 đã khai.

Anh xác nhận các chứng từ giao dịch do bà Đ1 giao nộp tại Tòa án nhân dân huyện Đại Từ ghi người phát lệnh: Tạ Văn D1; khách hàng thụ hưởng: Phạm Thị Đ1, gồm:

Các chứng từ giao dịch ngày: 25/5/2018, số tiền chuyển: 40 triệu đồng; ngày 30/11/2017, số tiền 50.000.000đ; ngày 29/8/2017 số tiền chuyển 30.000.000đ; ngày 21/8/2017 số tiền chuyển 30 triệu; ngày 29/6/2017 số tiền chuyển 20 triệu; ngày 30/5/2017 số tiền chuyển 30 triệu; ngày 10/5/2017 số tiền chuyển 30 triệu;

Đối với các chứng từ giao dịch ghi người phát lệnh Nguyễn Thị Y, người thụ hưởng Phạm Thị Đ1 các ngày 08/5/2018 số tiền 30 triệu; ngày 26/4/2018 số tiền chuyển 30 triệu; ngày 14/11/2017 số tiền chuyển 30 triệu; ngày 17/4/2017 số tiền chuyển 30 triệu; ngày 29/3/2017 số tiền chuyển 30 triệu.

Các chứng từ giao dịch mang tên bà Nguyễn Thị Y anh khẳng định bà Y không hề quen biết gì với ông H, bà Đ1 mà khoản tiền này do anh nhờ bà Y chuyển cho bà Đ1 để thanh toán tiền hàng hoặc là tiền tôi ứng trước cho bà Đ1 với ông H, vì mối quan hệ làm ăn nên nhiều khi anh phải đi vay tiền và nhờ chuyển giúp, bà Y cũng vậy thuộc trường hợp tôi vay và nhờ chuyển khoản thanh toán tiền hàng.

Anh cũng không hề quen biết gì với bà tên là Phạm Thị C, việc bà Đ1 nói bà C chuyển tiền cho anh sau đó nhờ anh chuyển cho bà Đ1 là không đúng sự thật mà giữa anh với ông H, bà Đ1 là mối quan hệ làm ăn với nhau từ năm 2016 đến nay sau khi ông H ly hôn với bà Đ1 thì anh vẫn làm ăn với ông H mà không có mối quan hệ nào khác. Anh cũng không có quan hệ mâu thuẫn hoặc bất đồng gì trong mối quan hệ làm ăn với nhau.

Tòa án đưa anh tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong vụ án. Do công việc nên anh từ chối tham gia tố tụng tại tất cả các phiên toà của Toà án nhân dân hai cấp tỉnh Thái Nguyên nên mong được chấp nhận.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 09/8/2024, xác định như sau:

Thửa đất số 342, tờ bản đồ số 13 tại xóm T, xã B, huyện Đ được cấp giấy chứng nhận mang tên ông Hoàng Văn C2, diện tích 90m2. Giấy chứng nhận QSD đất số AL 723568 do UBND huyện Đ cấp ngày 09/12/2009.

Vị trí thửa đất:

Phía Đông giáp đường ĐT 261 từ Đại Từ đi thị trấn Q;

Phía Tây giáp ruộng (Khu dân cư số 1);

Phía Nam giáp gia đình ông Nguyễn Văn H2 1 (trú tại Bình Thuận);

Phía Bắc giáp gia đình ông Nguyễn Văn H2 2 (trú tại xã K).

Theo giấy chứng nhận QSD đất cấp mang tên ông Hoàng Văn C2 thể hiện là thửa 342, tờ bản đồ 13 được cấp theo bản đồ địa chính. Tuy nhiên, hiện trạng thực tế các hộ sử dụng không đúng vị trí được cấp giấy chứng nhận. Trong quá trình rà soát một số hộ dân đã được cấp lại giấy chứng nhận số thửa tịnh tiến theo bản đồ địa chính. Do vậy, thửa đất cấp mang tên anh C2 có bị xê dịch vị trí hay không căn cứ vào kết quả đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cung cấp.

Tài sản trên đất có một vài bụi chuối nhỏ anh H cho người khác trồng nhờ, diện tích còn lại là đất trống.

Biên bản định tài sản giá ngày ngày 09/8/2024 xác định:

Đất ở tại vị trí số 1 từ cầu S đến cầu C thuộc xã B có giá 4.200.000đ/m^2; Anh H xác định giá chuyển nhượng 2.000.000.000đ/lô; Hội đồng định giá biểu quyết tính giá sinh lời của thửa đất là 9.000.000đ/m^2; Giá theo Biên bản xác minh thực tế chuyển nhượng tại địa phương dao động từ 1.800.000.000đ/lô đến 2.000.000.000đ/lô.

Tài sản trên đất không định giá (cây chuối là cây ngắn ngày).

Tại phiên toà, đại diện VKS nhân dân huyện Đ phát biểu quan điểm:

I. Về tố tụng:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

- Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Phạm Thị C khởi kiện Tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc trả lại GCNQSDĐ đối với diện tích đất tranh chấp tại xã B, huyên Đại Từ. Quá trình giải quyết xác định Nguyên đơn bà C hiện đang ở nước ngoài, tuy nhiên tại thời điểm nộp đơn khởi kiện bà C đã có văn bản uỷ quyền cho người đại diện (trước thời điểm xuất cảnh). Căn cứ quy định tại Điều 26, 35, 39 BLTTDS 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Đại Từ thụ lý giải quyết sơ thẩm vụ án là đúng thẩm quyền.

- Việc xác định tư cách đương sự: Căn cứ yêu cầu của các đương sự, Tòa án đã xác định nguyên đơn, bị đơn, người liên quan, người làm chứng đảm bảo quy định tại điều 68 BLTTDS.

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, đã thực hiện cơ bản đúng các quy định tại Điều 48 BLTTDS. Việc tiếp nhận tài liệu, chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, tiến hành thu thập tài liệu làm căn cứ giải quyết vụ án, xác minh tại cơ quan nhà nước về đất đai, xác minh đối chiếu trên bản đồ địa chính, tiến hành xem xét thẩm định, định giá tài sản đang tranh chấp là đảm bảo quy định tại Điều 96, 97, 98 và Điều 198 BLTTDS. Việc gửi các văn bản tố tụng, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đảm bảo quy định tại các Điều 214, 216 BLTTDS.

- Việc tiến hành thông báo và tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải: Tòa án đã tống đạt, thông báo và tổ chức mở phiên họp, thực hiện đúng quy định tại các Điều 205, 206, 207, 208, 209 của BLTTDS.

- Về thời hạn giải quyết vụ án đảm bảo quy định tại Điều 203 BLTTDS

2. Việc tuân theo pháp luật của HĐXX, thư ký tại phiên tòa*:* Tại phiên tòa hôm nay HĐXX và thư ký tòa án đã tuân theo đúng các quy định của các Điều 239, 240, 241, 242, 243, 246, 247, 249, 250-257, 259, 260, 263 của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

- Các đương sự chấp hành đúng quy định các quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS.

II. Ý kiến giải quyết vụ án:

Áp dụng Điều 26, 35, 143, 147, 227, 228 BLTTDS; Điều 124, 131, 133, 398, 407, 463, 468, 500, 501, 502, 503, 688 BLDS; Điều 166, 167, 188, 191 Luật đất đai 2024; Điều 33, 37, 59, 62 Luật HNGĐ; NQ 326 ngày 30/12/2016

Như vậy đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên HĐ chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/9/2021 đối với thửa đất số 342 TBĐ 13 tại xã B, giữa ông Hoàng Văn C2 và bà Phạm Thị C là vô hiệu. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 342, TBĐ số 13, xã B giữa ông C2 và bà C là đúng thực tế; Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại GCNQSDĐ số AL 732568 cấp ngày 09/12/2009 mang tên Hoàng Văn C2 cho ông C2 để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Phạm Thị C.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, Yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/9/2021 đối với thửa đất số 342 TBĐ 13 tại xã B, giữa ông Hoàng Văn C2 và bà Phạm Thị C là vô hiệu. Thửa đất số 342, TBĐ 13, DT 90m2, vị trí đất thuộc xóm Trại 4, xã B là tài sản chung giữa ông H, bà Đ1. Ông H, bà Đ1 và ông Hoàng Văn C2 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H về việc chia tài sản được xác định là tài sản chung của ông H, bà Đ1 là thửa đất 342 TBĐ 13 nay là thửa 334 TBĐ 13 DT 88,3m2. Giao Thửa đất 334 TBĐ 13 DT 88,3m2 tại xóm T, xã B, huyện Đ cho ông H quản lý, ghi nhận việc giá trị tài sản khoảng 2 tỷ - 2,1 tỷ, ông H có nghĩa vụ thanh toán chích chia cho bà Đ1 ½ giá trị thửa đất, khoảng 1 tỷ - 1 tỷ 100 triệu đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người liên quan chị Nguyễn Thị Thanh L, yêu cầu bà Đ1, ông H phải trả lại cho chị L số tiền 1 tỷ 155 triệu đồng, tại phiên toà chị L xin rút yêu cầu, việc rút yêu cầu là tự nguyện. Do vậy đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người liên quan chị Nguyễn Thị Thanh L, yêu cầu bà Đ1, ông H phải trả lại cho chị L số tiền 1 tỷ 155 triệu đồng.

- Về lệ phí định giá và đo đạc: Ông H, bà Đ1 phải chịu (bà C đã tạm ứng nên buộc ông H và bà Đ1 trả cho bà C).

- Về án phí: bà C, ông H, bà Đ1 phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đại Từ phát biểu quan điểm chấp hành pháp luật tố tụng và quan điểm về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1]. Quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào khởi kiện của nguyên đơn về về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị xác định là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Về đối tượng khởi kiện là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nơi thực hiện hợp đồng là vị trí thửa đất số 342, tờ bản đồ 13 thuộc xóm T, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Bị đơn và thửa đất tranh chấp thuộc huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Nguyên đơn mặc dù đang sinh sống và làm việc tại Đài Loan (thuộc yếu tố nước ngoài). Tuy nhiên, trước khi khởi kiện nguyên đơn có Hợp đồng ủy quyền cho bà Phan Thu D là người Việt Nam (HĐ lập ngày 12/3/2024). Do đó, căn cứ quy định tại Điều 26, 35, Điều 39, điểm c Khoản 3 Điều 191 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì xác định vụ kiện thẩm quyền giải quyết và xét xử thuộc Tòa án nhân dân huyện Đại Từ.

[1.3]. Về sự ủy quyền của đương sự: Ngày 12/3/2024, trước khi xuất cảnh bà Phạm Thị C có Hợp đồng ủy quyền cho bà Phan Thu D là đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án (Giấy ủy quyền được lập ngày 12/3/2024 tại Văn phòng C7). Việc ủy quyền của đương sự phù hợp theo quy định tại Điều 85, Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 562, Điều 563, Điều 564 Bộ luật Dân sự nên chấp nhận.

[1.4]. *Về yêu cầu phản tố của bị đơn:* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C với ông C2 vô hiệu về chủ thể ký hợp đồng; yêu cầu công nhận thửa đất tranh chấp là tài sản chung của ông H và bà Đ1. Đây là yêu cầu cần giải quyết trong cùng vụ án, đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 200 và Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.5]. Về việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị ông H và bà Đ1 phải trả khoản tiền chuyển nhờ mua đất nhưng lại được xác định là tài sản chung. Xét thấy việc thay đổi nội dung yêu cầu này vượt quá nội dung khởi kiện ban đầu nên không chấp nhận trong vụ án mà giành quyền khởi kiện cho bà C trong vụ kiện dân sự khác.

[1.6]. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ; đại diện UBND xã B đều vắng mặt do có đơn vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt và giành quyền kháng cáo cho người vắng mặt tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.7]. Về sự tham gia của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp tại phiên toà: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành một số biện pháp thu thập chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát tham gia phiên toà là đúng quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1.1]. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được chứng thực tại UBND xã B ngày 10/9/2021, giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn C2 với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị C đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số 13, diện tích 90m^2 , loại đất ONT tại xóm T, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, giá trị chuyển nhượng trên Hợp đồng là 270.000.000đ

Về nguồn gốc sử dụng: Theo giấy chứng nhận QSD đất, số AL 723568 do UBND huyện Đ cấp ngày 09/12/2009, vào sổ cấp GCN số H2912 mang tên chủ sử dụng ông Hoàng Văn C2 tại thửa đất số 342, tờ bản đồ số 13, vị trí thuộc xóm T, xã B, huyện Đ diện tích 90m^2 , loại đất ONT.

Người đại diện ủy quyền của bà C trình bầy: Do điều kiện làm ăn, buôn bán tại nước ngoài từ nhiều năm nên nhờ chị gái và anh rể là bà Đ1 với ông H mua giúp thửa đất nêu trên, nhiều lần bà chuyển tiền hoặc nhờ người chuyển tiền cho bà Đ1 để trả tiền mua đất. Tổng giá trị thửa đất là 770.000.000đ chứ không phải là 270.000.000đ như trên hợp đồng chuyển nhượng đã ghi.

Tại Biên bản hòa giải tại Tòa án cũng như Biên bản làm việc của Tòa án với ông Trịnh Văn T3 – Nguyên Chủ tịch UBND xã B và cũng là người chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng xác nhận:

Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng thì cán bộ Tư pháp là ông Nguyễn Văn Q để cho chị Đ1 ký thay tên chị Phạm Thị C là không đúng quy định, cán bộ Tư pháp đã báo cáo và chịu trách nhiệm trong việc sai phạm của mình. Thời điểm năm 2021 (theo mẫu của thông tư 23 của Bộ Tư pháp về hướng dẫn lập thủ tục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong phần chứng thực có bộ phận tư pháp, hộ tịch của UBND xã tham mưu giúp việc cho Chủ tịch. Theo Thông tư 01 thì cán bộ làm hồ sơ phải chịu trách nhiệm đối với hồ sơ trước khi cho lãnh đạo Chủ tịch ký. Anh Q đã không thực hiện đúng nhiệm vụ khi để chị Đ1 ký tên thay chị C trên Hợp đồng

chuyển nhượng sau đó trình Chủ tịch ký. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng sai chủ thể ký hợp đồng. Ủy ban nhân dân huyện Đ ra quyết định kỷ luật bằng hình thức khiển trách, hiện nay ông Q đang luân chuyển làm cán bộ tư pháp tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ. Còn việc chị C, anh H, chị Đ1 thoả thuận như nào về tài sản thì Uỷ ban nhân dân xã không được biết.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng được Công chứng tại UBND xã B đã được lập thành văn bản, về trình tự, thủ tục phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật đất đai; chủ thể cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, được công chứng chứng thực tại UBND xã, là cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên về mặt nội dung, hình thức của hợp đồng không đảm bảo quy định bởi các lý do sau:

- Về chủ thể ký hợp đồng chuyển nhượng: Trrrong quá trình giải quyết bản thân ông C2 khẳng định không có việc chuyển nhượng thửa đất 342 TBĐ 13 tại xã B với bà C, chỉ thực hiện giao dịch, làm HĐ chuyển nhượng và đã thanh toán tiền theo thỏa thuận với vợ chồng ông H bà Đ1. Như vậy, chủ thể ký hợp đồng chuyển nhượng không đúng với thực tế giao dịch đã thỏa thuận trước đó.

- Về điều kiện: Bà C không phải là người nhận chuyển nhượng, không được tham gia giao dịch nhưng vẫn có tên trong hợp đồng chuyển nhượng và bà Đ1 đã tự ý danh nghĩa bà C để ký chữ ký của bà C ở trong hợp đồng (thời điểm này bà C đang ở Đài Loan, và các bên đều thừa nhận giả chữ ký bà C). Do không kiểm tra và thực hiện thủ tục đúng trình tự của Luật công chứng cũng như các văn bản hướng dẫn việc chứng thực văn bản nên UBND xã B đã chứng thực hợp đồng, tại thời điểm chứng thực, xác nhận các bên tự nguyện giao kết hợp đồng trước mặt ông Nguyễn Văn Q - Cán bộ Tư pháp xã B là không đúng;

- Về vị trí, diện tích thửa đất: Theo ông C2 trình bầy chuyển nhượng là đúng, diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của ông C2, thuộc trường hợp được chuyển nhượng QSDĐ theo quy định, tại thời điểm giao kết hợp đồng thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên đảm bảo thi hành án, tuy nhiên vị trí thửa đất mà các bên thực hiện việc chuyển nhượng trên hợp đồng và vị trí thực tế là không trùng khớp, không đúng.

- Về giá trị chuyển nhượng: Vợ chồng ông H bà Đ1, bà C và ông C2 thừa nhận giá trị chuyển nhượng thửa đất là 770 triệu đồng, nhưng trong hợp đồng lại thể hiện "Giá tặng cho quyền sử dụng 01 thửa đất là 270.000.000 đồng", trong điều khoản của hợp đồng lại thể hiện "Điều 1: Quyền sử dụng đất tặng cho".

- Thời điểm xác lập giao dịch các bên đều xác định khoảng tháng 6/2019, các bên đã thoả thuận thanh toán tiền xong vì lý do thửa đất được cấp giấy chứng nhận không trùng khớp với vị trí nên thủ tục chuyển nhượng nên năm 2021 mới xác lập giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H bà Đ1 với ông C2.

Như vậy về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng là không đảm bảo quy định. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/9/2021 giữa ông Hoàng Văn C2 và bà Phạm Thị C đối với thửa đất số 342 được UBND xã B chứng thực là sai, vi phạm quy định điều 12 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP16 tháng 02 năm 2015

của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

Căn cứ nhận định nêu trên, yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ để chấp nhận.

[2.1.2]. Về sao kê tài khoản chi tiết giao dịch của người chuyển (bà C) và người nhận tiền (bà Đ1) để thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSD đất:

Bà Đ1 xác định mua thửa đất số 342, tờ bản đồ số 13 tại xã B là mua cho bà C vào năm 2019, trước đó từ năm 2017 bà C đã gửi tiền cho bà Đ1 qua tài khoản của bà Đ1 mở tại A1 Chi nhánh Đ, bà C chuyển nhờ qua anh D1, chị Y, chị D3 và con gái Nguyễn Thị Thanh L, cụ thể các giao dịch gồm: Ngày 16/3/2018: Nguyễn Thị Thanh L chuyển 30.720.000đ; Ngày 13/7/2018 nhận tiền kiều hối: 7.478250đ; Ngày 17/8/2018 nhận tiền kiều hối: 44.232.000đ; Ngày 12/10/2018 nhận tiền kiều hối: 44.289.000đ; Ngày 22/11/2018 nhận tiền kiều hối: 11.660.000đ; Ngày 12/4/2019 nhận tiền kiều hối: 20.149.200đ; Ngày 15/5/2019 nhận tiền kiều hối: 7.442.270đ; ngày 01/11/2019 Nguyễn Thị Thanh L: 1.492.300đ; Ngày 14/02/2019 nhận tiền kiều hối: 61.000.000đ;

Lời khai người làm chứng anh Tạ Văn D1 thể hiện toàn bộ số tiền anh chuyển cho bà Đ1 là để thanh toán tiền hàng mua sắt phế. Các chứng từ giao dịch do bà Đ1 nộp tại Toà án ghi người phát lệnh Tạ Văn D1, Nguyễn Thị Y, khách hàng thụ hưởng Phạm Thị Đ1 các ngày 08/5/2018 số tiền 30 triệu; Ngày 26/4/2018 số tiền chuyển 30 triệu; Ngày 14/11/2017 số tiền chuyển 30 triệu; Ngày 17/4/2017 số tiền chuyển 30 triệu; Ngày 29/3/2017 số tiền chuyển 30 triệu, đây là khoản tiền của anh D1 trực tiếp chuyển hoặc do anh D1 nhờ bà Y chuyển cho bà Đ1 để thanh toán tiền hàng hoặc là tiền anh D1 ứng trước cho bà Đ1 và ông H. Anh D1 không quen biết bà C, việc chị Đ1 nói bà C chuyển tiền cho anh D1 nhờ anh chuyển cho bà Đ1 là không đúng sự thật.

[2.1.3]. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông C2 do thửa đất sai về số thửa trên giấy chứng nhận nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên bà C theo quy định. Năm 2021 bà C nhờ ông Đinh Văn T7 là người thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng từ tên ông C2 sang cho bà C theo quy định, ông H không phản đối hay có ý kiến gì bởi ông H cũng biết thửa đất tranh chấp là vợ chồng mua cho bà C. Thời điểm năm 2019 vợ chồng vẫn hòa thuận hạnh phúc, cuối năm 2023 mới phát sịnh mâu thuẫn đến đầu năm 2024 được giải quyết thuận tình ly hôn tại Trung tâm hòa giải và đối thoại Tòa án nhân dân huyện Đại Từ do hòa giải viên Nguyễn Đức T8 giải quyết. Như vậy, khi giải quyết ly hôn vợ chồng có phân chia tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản khác, ông H cũng không nói gì đến thửa đất mua giúp cho bà C. Do vậy, bà Đ1 khẳng định thửa đất tranh chấp bà C khởi kiện yêu cầu công nhận bà đồng ý. Tuy nhiên, năm 2019 khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà C không có mặt tại Việt Nam nên việc giao dịch thửa đất, chuyển tiền trả cho ông C2 đều do bà Đ1 và ông H đứng ra giao dịch, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã B năm 2021 bà là người ký tên Chi trên hợp đồng, ông H cũng biết rõ nhưng không phản đối gì. Về nguồn tiền mua đất do bà C gửi qua tài

khoản của bà mở tại ngân hàng A1 làm nhiều lần, sau này bà C còn cho vợ chồng vay thêm tiền để kinh doanh cũng chuyển khoản về cho con gái, sau đó từ tài khoản con gái là chị L chuyển cho bà Đ1 như các bản sao kê tài khoản cung cấp cho Tòa án.

[2.1.4]. Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết Tòa án đã tiến hành ban hành Quyết định cung cấp chứng cứ đối với các bên về giấy tờ hay văn bản thỏa thuận thửa đất số 342 mang tên ông Hoàng Văn C2 là ông H và bà Đ1 mua hộ mua hộ, hoặc giấy tờ chứng minh thửa đất tranh chấp do bà Đ1 và ông H mua giúp bà C. Tuy nhiên, hết thời hạn theo yêu cầu, các bên đương sự không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bầy của mình là có căn cứ.

Theo quy định tại khoản 4, Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự thì*: Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án.*

Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự còn quy định: *"Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền và nghĩa vụ giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án...Nếu đương sự không giao nộp hoặc giao nộp không đầy đủ tài liệu, chứng cứ do Tòa án yêu cầu mà không có lý do chính đáng thì Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập theo quy định tại Điều 97 của Bộ luật này để giải quyết vụ việc dân sự"*.

Như vậy, các giao dịch chuyển tiền chi tiết nêu trên không thể hiện nội dung của người chuyển tiền cho bà Đ1 để mua đất; đối với sao kê từ anh Tạ Văn D1 và chị Nguyễn Thị Y thì anh D1 xác định là chuyển tiền giao dịch mua hàng trả hàng và là quan hệ làm ăn, không có quan hệ gì với bà C và không do bà C nhờ chuyển tiền hộ.

[2.1.5]. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà C bổ sung yêu cầu khởi kiện, về giải quyết khoản tiền nợ giữa bà C với ông H, bà Đ1 được chuyển khoản thông qua bà Phạm Thị T5, kèm theo yêu cầu bổ sung là Vi bằng lập tại Văn phòng T9.

Xét yêu cầu thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện của đại diện theo ủy quyền của bà C sau thời điểm mở phiên tòa. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự thì *"Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự… và, trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự, họ có quyền chấm dứt, thay đổi yêu cầu của mình, nhưng việc thay đổi, bổ sung yêu cầu đó, trong mọi trường hợp, không được vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu"*.

Tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự: *"Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự, nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu"*.

Như vậy, về yêu cầu bổ sung này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu mặt khác yêu cầu khởi kiện bổ sung này thuộc trường hợp phải nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định. Do đó, không chấp nhận để giải quyết trong cùng vụ án. Giành quyền khởi kiện cho bà C với bà Đ1 về số tiền đã giao dịch chuyển khoản trong vụ kiện dân sự khác theo quy định.

[2.2]. Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử thấy không có đủ căn cứ để xác định là khoản tiền do bà C chuyển cho bà Đ1 để mua đất, mặt khác tại phiên tòa cả bà Đ1, ông H đều công nhận không có văn bản thỏa thuận nào giữa các bên về việc bà C nhờ ông H, bà Đ1 đứng ra giao dịch chuyển nhượng QSD đất hoặc thỏa thuận mua chung quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 370 trong Bộ luật Dân sự quy định về *"Chuyển giao nghĩa vụ"* thì bà C không chứng minh được việc chuyển giao nghĩa vụ của mình cho bà Đ1 và ông H để mua hộ thửa đất nên không có căn cứ để xác định bà C nhờ mua đất. Do đó, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà C đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông C2 với bà C và yêu cầu ông H giao thửa đất cho bà C để làm thủ tục chuyển nhượng.

[2.3]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H

[2.3.1]. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn H có yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố ngày 18/9/2024 về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số chứng thực 125, quyển số 01 – SCC ngày 10/9/2021 của UBND xã B chứng thực giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn C2 với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị C là vô hiệu, đề nghị hủy bỏ Hợp đồng (do giả mạo chữ ký), đồng thời đề nghị công nhận thửa đất số 342, tờ bản đồ 13, diện tích 90m², vị trí đất thuộc xóm Trại 4, xã B, huyện Đ là tài sản chung (được giao dịch mua bán vào năm 2019) giữa ông H, bà Đ1 với ông Hoàng Văn C2 trong thời kỳ hôn nhân của ông H với bà Đ1.

Hội đồng xét xử thấy đơn ông H được thực hiện trước phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Theo quy định tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *"Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải"*. Do đó, yêu cầu này là hợp pháp được chấp nhận để giải quyết trong cùng vụ án.

[2.3.2]. Căn cứ vào Biên bản làm việc, biên bản đối chất giữa ông Hoàng Văn C2 trình bầy: Đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số 13 thuộc xóm T, xã B là tài sản riêng của ông có trước hôn nhân, được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận năm 2009. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông thực hiện chuyển nhượng đối với ông H và bà Đ1, người trực tiếp giao dịch thửa đất là ông H và bà Đ1 là người chuyển tiền sang tài khoản của ông, giá trị thực tế là 770.000. 000đ, ông đã nhận đủ tiền và không có khiếu khiện hoặc tranh chấp gì. Việc nhận chuyển nhượng thửa đất giữa ông với ông H, bà Đ1 cuối năm 2019, việc giao dịch ký Hợp đồng ông công nhận chữ ký của mình bên người chuyển nhượng nhưng không để ý người nhận ký là Phạm Thị C, hợp đồng được lập tại nhà bố đẻ ông là Hoàng Văn T1 tại

xóm T, xã B chứ không phải tại UBND xã. Nay xẩy ra tranh chấp ông khẳng định giao dịch mua bán với ông H và bà Đ1 chứ không ai khác.

[2.3.3]. Hội đồng xét xử thấy rằng: Năm 2019, ông H và bà Đ1 vẫn tồn tại quan hệ hôn nhân, cả ông H và bà Đ1 đều khẳng định thời điểm đó kinh doanh phế liệu có hiệu quả, việc mua sắm tài sản cả hai đều được bàn bạc nhưng không hề có việc bà C nhờ mua đất hoặc chuyển tiền để nhờ mua đất. Do vậy, việc nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông C2 được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân của bà Đ1 với ông H, không có thỏa thỏa thuận nào khác của vợ chồng về việc giao dịch mua hộ bà C đất. Khi ông H phát hiện ra việc bà Đ1 chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mang tên bà C với ông C2, ông H đã có đơn tố cáo với Công an huyện Đ về việc bà Đ1 có hành vi chiếm đoạt tài sản là thửa đất số 342, tờ bản đồ 43 (đơn ghi ngày 20/5/2023), sau đó được Công an huyện Đ trả lời bằng văn bản về đơn yêu cầu thuộc tranh chấp dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Thấy rằng: Theo quy định tại Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình thì: *"Tài sản chung vợ chồng gồm tài sản do vợ chồng tạo ra, thu nhập do lao động... trong thời kỳ hôn nhân, Tài sản do vợ chồng được thừa kế,* ***tặng cho chung*** *",*

Tại khoản 3 Điều 33 còn quy định:*"Trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung của vợ chồng".*

Như vậy, xác định thửa đất giao dịch chuyển nhượng của ông C2 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông H và bà Đ1. Ông H và bà Đ1 được giải quyết ly hôn tại Trung tâm hòa giải, đối thoại Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, theo đó cả hai thuận tình ly hôn, giải quyết phân chia về tài sản. Do vậy, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H công nhận thửa đất nhận chuyển nhượng với ông C2 là tài sản chung của hai người trong thời kỳ hôn nhân chưa được phân chia. Nay đã ly hôn cần phân chia mỗi người ½ quyền sử dụng theo quy định.

[3] .Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu

Tại biên bản làm việc với ông H là bị đơn trong vụ án , ông H đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo đó, tại điểm c mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, về giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì thiệt hại gồm: *"Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị Công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có*".

Ông H xác định giá trị thửa đất ban đầu khi chuyển nhượng là 770.000.000đ. Nay ông đề nghị tính giá đất theo giá trị chuyển nhượng tại địa phương, căn cứ biên bản xác định giá trị thửa đất với UBND xã B thể hiện vị trí thửa đất nằm trên trục đường ĐT 261 có giá giao dịch theo lô từ 1.800.000.000đ đến 2.000.000.000đ.

[4]. Do thửa đất hiện có diện tích nhỏ không thể phân chia bằng hiện vật theo yêu cầu phản tố, cũng tại phiên tòa, ông H nhất trí phương án được giao bằng hiện vật là QSD đất cho bà Đ1, bà Đ1 có nghĩa vụ trích trả ông bằng tiền theo quy định. Hội đồng xét xử thấy việc thỏa thuận của ông H có căn cứ bởi thực tế bà C và bà Đ1 là chị em gái ruột, do tin tưởng là chị em gái ruột với bà Đ1 nên bà C đã bỏ qua sự ràng buộc về mặt pháp lý. Do đó, nghĩa vụ với bà C bà Đ1 là người phải gánh chịu nên để đảm bảo sự nhân văn vừa có lý, vừa có tình, cần thiết giao thửa đất cho bà Đ1 để bà Đ1 thực hiện nghĩa vụ với bà C. Về giá trị đất theo Biên bản làm việc với UBND xã B xác định giao dịch chuyển nhượng mặc dù giá trị không được ghi vào văn bản nhưng thực tế có giá 1.800.000đ đến 2 tỷ đồng/ lô đất. Để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, cần căn cứ vào giá trị đất thực tế tại địa phương tại thời điểm xét xử, do đó xác định giá trị của thửa đất theo giá thị trường là 2 tỷ đồng/lô.

[5]. Về số thửa đất được cấp trên giấy chứng nhận và thửa đất đúng theo bản đồ địa chính, thủ tục đăng ký biến động theo quy định.

Căn cứ Biên bản làm việc của Tòa án với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cho thấy:

Theo giấy chứng nhận QSD đất, số AL 723568 do UBND huyện Đ cấp ngày 09/12/2009, vào sổ cấp GCN số H2912 mang tên chủ sử dụng ông Hoàng Văn C2 tại thửa đất số 342, tờ bản đồ số 13, vị trí thuộc xóm T, xã B, huyện Đ diện tích 90m^2, loại đất ONT. Căn cứ vào kết quả đo đạc thể hiện là thửa 334, tờ bản đồ số 13, diện tích thực tế là 88,3m2. Sau khi kiểm tra hiện trạng trên giấy chứng nhận QSD đất cấp mang tên ông Hoàng Văn C2 cho thấy giấy chứng nhận QSD đất cấp mang tên ông C2 tại thửa 342 là không đúng với số thửa, số thửa đúng là 334, tờ bản đồ số 13 được chỉnh lý tương ứng với số thửa tại thực địa là 334. Về sự thiếu hụt diện tích thực tế với giấy chứng nhận là do sự chỉ dẫn của các bên đương sự và người liên quan giáp ranh thửa đất. Do đó, xác định thửa đất tranh chấp là 334, tờ bản đồ 13 tương ứng với số thửa 342, tờ bản đồ 13 trên giấy chứng nhận cấp mang tên ông Hoàng Văn C2. Do đó, giao thửa đất số 334, tờ bản đồ số 13 cho bà Đ1, bà Đ1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động thực hiện quyền của người sử dụng theo quy định của Luật đất đai. Hiện giấy chứng nhận QSD đất do ông H đang quản lý, buộc ông H có trách nhiệm giao lại bản chính giấy chứng nhận mang tên ông C2 với thửa đất số 341, tờ bản đồ 13 cho bà Đ1 để bà Đ1 làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

[6]. Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị Thanh L có đơn yêu cầu ông H, bà Đ1 phải trả khoản tiền vay để làm ăn. Chị L xác định khoản tiền 1.155.000.000đ là do bà C (mẹ đẻ) chị chuyển khoản cho chị mục đích cho ông H,

bà Đ1 là chị gái và anh rể vay làm ăn được chuyển khoản làm nhiều lần từ năm 2018 đến năm 2022, chị L có xuất trình sao kê tài khoản và giao dịch chuyển khoản sang tài khoản của bà Đ1 mở tại A2. Tuy nhiên, toàn bộ các giao dịch này không hề có nội dung chuyển cho vay hay chuyển nhờ mua đất, bà Đ1 xác định các giao dịch chuyển tiền là tiền vay làm ăn.

Ông H khẳng định không có việc ông và bà Đ1 vay tiền bà C hoặc chị L, các thông tin phiếu chuyển tiền không hề có nội dung cho ông H và bà Đ1 vay.

Tại phiên tòa chị L rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc buộc ông H và bà Đ1 có trách nhiệm trả nợ cho chị L toàn bộ khoản tiền 1.155.000.000đ, giữa chị L với bà Đ1 sẽ tự thỏa thuận.

Xét thấy việc rút yêu cầu độc lập nêu trên của chị L là hoàn toàn tự nguyện, không bị cưỡng ép. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập về việc đòi lại khoản tiền này trong vụ án.

[7]. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đo đất đã chi phí thực tế hết 10. 000.000đ (Mười triệu đồng) nguyên đơn đã nộp tạm ứng, và chi phí hết. Cần buộc ông H, bà Đ1 mỗi người chịu ½ chi phí = 5.000.000đ/người trả cho bà C.

[8]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đại Từ tại phiên tòa có quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ cần chấp nhận.

[9]. Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên phần không được chấp nhận phải chịu án phí không có giá ngạch.

Bà Đ1 phải chịu án phí nghĩa vụ trả nợ theo quy định.

[10]. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Khoản 1, 3 Điều 164, Điều 165, điểm c Khoản 3 Điều 191, Điều 218, khoản 1 Điều 228; Điều 229, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 124, 131, 133, 398, 407, 463, 465, 468, 500, 501, 502, Điều 503, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015

- Căn cứ Điều 166, Điều 167, khoản 2 Điều 188 và khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013;

- Các Điều 17, 26, 37, 131, 133, 134, 136 và Điều 148 Luật đất đai năm 2024;

- Điều 33, Điều 37, Điều 59, Điều 62 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/09/2021 giữa ông Hoàng Văn C2 với bà Phạm Thị C đối với thửa đất số 342, Tờ bản đồ số 13, xã B do UBND xã B ký chứng thực số 125 quyển số 01/SCT/HĐ,GD là vô hiệu về chủ thể giả tạo chữ ký;

2. Không một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các nội dung:

2.1. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 342, tờ bản đồ số 13, xã B giữa ông Hoàng Văn C2 và Bà Phạm Thị C là đúng thực tế;

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 732568 cấp ngày 09/12/2009 mang tên anh Hoàng Văn C2 cho ông Hoàng Văn C2 để ông Hoàng Văn C2 làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho chị C (Phạm Thị C) theo đúng quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H với các nội dung:

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số chứng thực 125, quyển số 01 – SCC ngày 10/9/2021 của UBND xã B chứng thực giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn C2 với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị C là vô hiệu, (do giả mạo chữ ký).

3.2. Công nhận thửa đất số 334, tờ bản đồ 13, diện tích 88,3m², vị trí đất thuộc xóm Trại 4, xã B, huyện Đ là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông H, bà Đ1 (đã thực hiện xong giao dịch chuyển nhượng với ông Hoàng Văn C2), thửa đất 334, tờ bản đồ 13 tương ứng trên giấy chứng nhận mang tên ông Hoàng Văn C2 là thửa 342, tờ bản đồ 13. Vị trí thửa đất thuộc xóm T, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

3.3. Giao cho bà Phạm Thị Đ1 được quyền sử dụng thửa đất số 334, tờ bản đồ 13 (thửa tương ứng trên giấy chứng nhận mang tên ông Hoàng Văn C2 là 342, tờ bản đồ 13), diện tích thực tế là 88,3m^2. Vị trí thửa đất thuộc xóm T, xã B, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên *(có sơ đồ thửa đất kèm theo);*

Buộc bà Phạm Thị Đ1 có nghĩa vụ trích trả cho ông Nguyễn Văn H ½ giá trị QSD đất là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Ông H được sở hữu, sử dụng số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) do bà Đ1 trích trả giá trị QSD đất.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận

của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3.4. Buộc ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm giao nộp bản gốc giấy chứng nhận QSD đất số AL 723568 cấp ngày 09/12/2009 mang tên ông Hoàng Văn C2 cho bà Đ1 để ông Hoàng Văn C2 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho bà Phạm Thị Đ1. Ông C2 và bà Đ1 có trách nhiệm liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện thủ tục chuyển nhượng cũng như đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo Quyết định của bản án.

Trong trường hợp vì lý do khách quan hoặc bị đơn không hợp tác. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp thì bà Đ1 và ông Hoàng Văn C2 có quyền tự liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 723568 cấp ngày 09/12/2009 *do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông C2.*

4. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thanh L về việc: Buộc bà Phạm Thị Đ1 và ông Nguyễn văn H có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản tiền **1.155.000.000** (Một tỷ một trăm năm mươi lăm triệu đồng) do chị L rút yêu cầu tại phiên tòa.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đ1 và ông H mỗi người phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo đất (Bà C đã nộp tạm ứng và chi phí xong). Ông H và bà Đ1 có trách nhiệm thanh toán trả cho bà C.

6. Về án phí:

- Bà Phạm Thị C phải chịu 300.000đ án phí đối với một phần yêu cầu không được chấp nhận. Bà C được đối trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số 005512 ngày 23/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ (Bà Phan Thu D đại diện ủy quyền nộp thay bà C).

- Ông H phải chịu 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng) án phí tài sản, ông H được đối trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.0000đ biên lai 0005568 ngày 18/9/2024. Ông H còn phải nộp tiếp 41.700.000đ (Bốn mươi mốt triệu bảy trăm ngàn đồng);

- Bà Phạm Thị Đ1 phải chịu án phí về tài sản được hưởng 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng);

- Chị L được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp do rút yêu cầu độc lập số tiền 22.750.000đ (Hai mươi hai triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng), theo biên lai thu số 0005627 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ.

7. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà D), có mặt bị đơn ông H, có mặt NLQ bà Đ1, chị L. Báo cho biết, những người có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Vắng mặt những người liên quan khác tại phiên tòa (Đại diện UBND xã B, UBND

huyện Đ và ông Hoàng Văn C2). Báo cho biết, những người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết công khai hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- Viện KSND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND huyện Đại Từ;
- Chi cục THADS huyện Đại Từ;
- UBND huyện Đại Từ, TN;
- UBND xã Bình Thuận, huyện Đại Từ;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thu Hà