

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VĂN GIANG  
TỈNH HƯNG YÊN

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

Bản án số: 27/2023/DS-ST

Ngày 02/10/2023

V/v: tranh chấp Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĂN GIANG, TỈNH HƯNG YÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Miện

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tạ Minh Tiếp

2. Ông Nguyễn Quốc Doanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Phan Tân Hợp - Thẩm tra viên  
Tòa án nhân dân huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Văn Giang tham gia phiên tòa: Bà  
Lý Thị Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 và ngày 02 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2019/TLST-DS ngày 25/4/2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 08 ngày 30/6/2022, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 07 ngày 28/7/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 01/2023/TB-TA ngày 06/7/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2023/QĐST-DS ngày 17/7/2023; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 05 ngày 14/8/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 02 ngày 11/9/2023, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Cụ Đinh Thị T, sinh năm 1931(đã chết).

Địa chỉ: thôn P, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên

\* **Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Đinh Thị T đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Bà Bì Thị H, SN 1956; bà Bì Thị X, SN 1956; bà Bì Thị T1, SN 1961; ông Bì Văn T2, SN 1967; ông Bì Văn H1, SN 1969; Cùng địa chỉ: thôn P, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên. Bà Bì Thị N (tên gọi khác Bì Thị N1), SN 1964; Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn T, huyện B, tỉnh Lào Cai; bà Bì Thị M, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

**Người giám hộ cho bà Bì Thị X:** Bà Bì Thị H, SN 1956; địa chỉ: thôn P, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Bì Thị T1, ông Bì Văn T2:**

Bà Bì Thị H, sinh năm: 1956; Địa chỉ: Thôn P, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên. (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2019)

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Bì Văn H1, bà Bì Thị M, bà Bì Thị N (tên gọi khác Bì Thị N1):**

Ông Hoàng Minh Q, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện G, thành phố Hà Nội.

(Theo văn bản ủy quyền của ông H1, bà M ngày 23/9/2019 và văn bản ủy quyền của bà N1 ngày 11/11/2020).

**\* Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1955

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

2. Ông Lưu Quang H2, sinh năm 1960

HKTT: thôn N, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

Địa chỉ: Số A G, khu T, xã P, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

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

1. Ủy ban nhân dân xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên

Đại diện theo pháp luật: Ông Lý Văn T3 - Chức vụ: Chủ tịch

2. Hạt quản lý Đê điều huyện V, tỉnh Hưng Yên

Địa chỉ: thị trấn V8, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

3. Bà Nguyễn Thị X1, SN 1974.

Trú tại: Số A ngõ A, phố T, phường T, quận T, thành phố Hà Nội.

**Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà X1:**

Ông Trần Bình T4 - Luật sư thuộc Văn phòng L - Đoàn luật sư thành phố H.

Địa chỉ: Số F N, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

4. Ông Vũ Văn V, SN: 1950 (đã chết).

Địa chỉ: Thôn P, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên

**Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn V đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị V1 - SN 1950 (vợ ông V); anh Vũ Mạnh H3 - SN 1979 (con ông V); Cùng địa chỉ: Thôn P, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên; chị Vũ Thị H4 - SN 1982 (con ông V); Địa chỉ: thôn C, xã V, huyện G, Hà Nội; chị Vũ Thị H5 - SN 1985 (con ông V); Địa chỉ: thôn T, xã D, huyện G, Hà Nội.

**Người đại diện theo ủy quyền của anh Vũ Mạnh H3:** Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm: 1950; Địa chỉ: Thôn P, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên. (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2020).

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V1:** Ông Vũ Thanh B, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Khu phố A, phường A, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2022).

**Người đại diện theo ủy quyền của chị Vũ Thị H4:** Chị Vũ Thị H5, sinh năm 1985; HKTT: thôn T, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội. (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2020)

5. Bà Đỗ Thị M1, sinh năm: 1957

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

6. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm: 1965 (Đã chết)

HKTT: Thôn N, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B1:**

Ông Lưu Quang H2 - Chồng bà B1 - Bị đơn; Có địa chỉ nêu trên

Cụ Nguyễn Thị B2, sinh năm: 1936

Cụ Nguyễn Văn B3. sinh năm: 1936

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

Chị Lưu Mai H6, sinh năm: 1988

Anh Lưu Gia K, sinh năm: 2002

Cùng đăng ký HKTT: Thôn N, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

Cùng địa chỉ: Số A G, khu T, xã P, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

Anh Lưu Quang Ngọc S, sinh năm: 1993

HKTT: Thôn N, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

Địa chỉ: Số nhà D, thị trấn V, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

Tại phiên tòa: Có mặt bà H, ông H1, ông Q, bà V1, ông B, bà X1, ông T4, chị H5. Vắng mặt bà T1, ông T2, bà N1, bà M, bà X, H2, ông D, bà M1, cụ B2, cụ B3, chị H6, anh S, anh K, chị H4, anh H3.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - cụ Đình Thị T (Chết ngày 06/8/2019), Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn đồng thời là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bì Thị H, bà Bì Thị X, bà Bì Thị T1, ông Bì Văn T2 (có người đại diện là bà Bì Thị H); ông Bì Văn H1, bà Bì Thị M, bà Bì Thị N (tên gọi khác Bì Thị N1) (có người đại diện là ông Hoàng Minh Q) thống nhất trình bày:*

Cụ Bì Văn H7 và cụ Đinh Thị T, sinh được 7 người con gồm: Bà Bì Thị H, bà Bì Thị X, bà Bì Thị T1, bà Bì Thị N, ông Bì Văn T2, ông Bì Văn H1, bà Bì Thị M có năm sinh và địa chỉ như đã nêu trên.

Nguồn gốc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 3 tại thôn P, xã L, huyện V có tổng diện tích 981,6m<sup>2</sup> đất ở và đất vườn là do các cụ để lại cho vợ chồng cụ Đinh Thị T và cụ Bì Văn H7. Năm 1998, cụ H7 chết. Năm 2003, cụ T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến D ở xã B, huyện K, tỉnh Hưng Yên và ông Lưu Quang H2 ở xã L, huyện V, Hưng Yên mỗi ông 287m<sup>2</sup> đất tại phần đất giáp đê Sông Hồng và có lập chung một giấy Xin chuyển nhượng đất ngày 07/7/2003, viết tay tại nhà cụ T. Ông Đinh Văn H8 là em ruột cụ T đứng ra viết giấy chuyển nhượng hộ, sau đó ông H8 có đọc lại cho mọi người cùng nghe nhất trí và ký tên vào giấy. Giấy xin chuyển nhượng đất được lập thành hai bản, một bản cụ T giữ, một bản ông D giữ. Tổng diện tích đất cụ T chuyển nhượng cho ông D và ông H2 là 574m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 300.000đ/m<sup>2</sup>. Tổng số tiền chuyển nhượng là 172.000.000đ (Một trăm bảy mươi hai triệu đồng). Những người ký vào giấy chuyển nhượng là cụ T, ông D và ông H1 (con trai cụ T). Sau đó cụ T, ông D và ông H1 cùng mang giấy chuyển nhượng đến xin xác nhận của ông P - trưởng thôn xin xác nhận, ra UBND xã Liên Nghĩa xin xác nhận của ông C địa chính xã và xác nhận của Chủ tịch UBND xã ông Nguyễn Ngọc T5. Sau khi lập xong giấy chuyển nhượng đất, ông D giao đủ số tiền trên cho cụ T.

Trước khi lập giấy chuyển nhượng đất mấy ngày, gia đình cụ T có nhờ địa chính xã và có ông Nguyễn Hùng C1 là cán bộ địa chính xã đến đo tổng diện tích đất của phần đất giáp đê Sông Hồng là hơn bảy trăm m<sup>2</sup> nhưng ông D nói chỉ lấy đủ 574m<sup>2</sup> đất về phía bên trong trên tổng diện tích phần đất giáp đê còn lại, phần đất phía giáp đê ông không lấy. Việc đo đạc trên không được lập thành biên bản, hai bên cũng không cắm mốc giới khi giao đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên phần đất chuyển nhượng cho ông D và ông H2, gia đình cụ T có trồng một số cây ăn quả và có ngôi nhà cấp bốn được gia đình xây dựng vào năm 1963. Khoảng cuối năm 2004, gia đình cụ T tự tháo dỡ ngôi nhà đó để bàn giao mặt bằng trả ông D và lấy gạch xây ngôi nhà cụ T sử dụng tại phần đất bên cạnh.

Sau khi gia đình cụ T dỡ nhà và bàn giao đất trả ông D, ông D không sử dụng mà cho cháu ngoại cụ T sử dụng trồng cây. Được khoảng 02 năm thì cháu cụ T không làm nữa, ông D cho anh Q1 người ở P, Liên Nghĩa trồng cây. Một thời gian sau gia đình cụ T thấy ông Vũ Văn V sử dụng thì gia đình cụ T có hỏi thì được ông V cho biết là ông V đã mua lại đất của ông D. Ông V nói cứ đo trả ông ấy đủ diện tích cụ T đã bán cho ông D còn thừa thì ông ấy sẽ trả, nhưng thực tế khi đó ông V vẫn sử dụng toàn bộ diện tích hơn Bảy trăm m<sup>2</sup> đất, vượt quá diện tích 574m<sup>2</sup> mà gia đình cụ T đã bán cho ông D cho đến nay. Gia đình cụ T có ý kiến thì ông V nói đo trả đủ ông ấy 574 m<sup>2</sup> còn thừa một mét ông ấy trả tiền một mét. Tháng 7 năm 2016, ông V làm thủ tục để cấp sổ đỏ toàn bộ diện tích 720 m<sup>2</sup> đất, gia đình cụ T không đồng ý vì gia đình cụ T còn được sử

dụng 146 m<sup>2</sup> đất nữa, khi nào nhà nước trưng dụng thì gia đình bà có trách nhiệm với nhà nước.

Nay phía Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu:

1/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T và ông D được lập ngày 07/7/2003. Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vi phạm Luật đất đai và Luật kê điều. Thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc mua bán đất chỉ có xác nhận của UBND xã, chưa làm thủ tục sang tên. Toàn bộ thửa đất trên nằm trong phạm vi 24m hành lang bảo vệ đê điều theo quyết định của UBND tỉnh H.

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Quang H2 và ông Vũ Văn V ký ngày 10/5/2007.

3/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Vũ Văn V ký ngày 04/5/2007.

Ngày 15/9/2023, phía nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà X1 vô hiệu. Đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, phía nguyên đơn sẽ trả bị đơn số tiền cụ T đã nhận của ông D, ông H2. Phần đất bị tuyên vô hiệu yêu cầu bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại phía nguyên đơn để phía nguyên đơn sử dụng. Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng nên đề nghị Tòa án xác định lỗi mỗi bên 50% để xác định thiệt hại hai bên phải chịu. Về tài sản trên đất tranh chấp, gia đình cụ T không có gì, hiện tại chỉ có tài sản của những người khác trực tiếp sử dụng nên không yêu cầu giải quyết.

Bà Bì Thị H, bà Bì Thị M, ông Bì Văn H1, ông Bì Văn T2, bà Bì Thị N khẳng định: Các ông, bà biết việc cụ T bán đất, đã bàn bạc thống nhất với nhau và đồng ý để cụ T bán đất cho ông H2, ông D. Ngày viết giấy chuyển nhượng đất cho ông D, ông H2 và tiến hành đo đạc bà H có mặt từ đầu và chứng kiến mọi việc. Bà H, bà M, và N còn được cụ T cho mỗi người 20.000.000 đồng. Những người con khác được cho nhưng không nhận.

Bà Bì Thị T1 khẳng định khi cụ T bán đất bà đang ở Trung Quốc. Khi bà biết cụ T bán đất thì bà nhất trí, không có ý kiến gì.

**\* Bị đơn:**

- Ông **Lưu Quang H2** trình bày: Qua một người bạn nên ông và ông Nguyễn Tiến D quen biết nhau. Ngày 07/7/2003, ông và ông D cùng mua một mảnh đất thổ cư của cụ Đình Thị T ở thôn P, xã L, huyện V với tổng diện tích 574m<sup>2</sup>. Trong đó, ông và ông D mỗi người mua 287m<sup>2</sup>, giá bao nhiêu tiền lâu rồi ông không nhớ. Trước khi mua đất, ông có ủy quyền cho ông D thay mặt ông đứng ra giao dịch với cụ T và làm thủ tục mua bán. Khi làm thủ tục xong, tách phần đất của ông thì ông đã trả cụ T đủ tiền theo phần diện tích ông mua. Giấy chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương và đã được tách thửa

và giao cho các ông. Trước khi lập giấy mua bán đất, ông có đến xem thửa đất trên. Vị trí thửa đất ông và ông D mua nằm tại thôn P, xã L, huyện V có hướng phía Tây giáp đê S, phía Bắc và Đ có bờ tường xây, phía Nam là bờ rào cây găng đại. Thửa đất có hình dạng hình chữ nhật có chiều dài chạy dọc theo bờ đê sông H. Trên đất đó có căn nhà cấp 4 cũ. Cụ T nói nguồn gốc thửa đất trên là đất thổ cư do các cụ để lại. Thửa đất có số thửa, số tờ bản đồ bao nhiêu ông không nhớ. Ông khẳng định việc mua bán đất giữa ông và ông D với bà Đinh Thị T ở thôn P, L, V vào ngày 07/7/2003 là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Việc ông thống nhất thỏa thuận giao cho ông D đứng ra thay ông làm việc với cụ T là tự nguyện. Thời điểm ông và ông D mua đất, ông không biết thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa.

Ngày 04/5/2007, ông chuyển nhượng lại 287m<sup>2</sup> đất trên cho ông Vũ Văn V, giá bán đất ông không nhớ, mọi thủ tục mua bán đất với ông V ông tự nguyện giao cho ông D thay ông làm. Ông đã nhận đủ tiền của ông V ngay tại thời điểm đó. Toàn bộ giấy tờ liên quan đến chuyển nhượng mua bán 287m<sup>2</sup> đất ông mua của cụ T ông đã giao lại cho ông D để ông D thay ông làm thủ tục với ông V.

Nay cụ T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T với ông và ông D được lập ngày 07/7/2003 ông không nhất trí vì việc chuyển nhượng đất giữa cụ T và ông, ông H2 là tự nguyện và hợp pháp, hai bên thống nhất chỉ chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng phần đất mà gia đình cụ T được chính quyền địa phương và pháp luật công nhận, không giao dịch đất hành lang đê. Khi cụ T giao đất cho ông và ông H2, hai bên không đo cụ thể hiện tích, mốc giới đã được xây tường xung quanh (trừ cạnh giáp đê sông H), không có tranh chấp với ai. Khi ông và ông H2 bán đất cho ông V thì hai bên cũng không đo lại. Đến khi ông V tách thửa có nói lại với ông là nếu trừ 6m chiều sâu hành lang đê thì diện tích đất còn lại so với diện tích đất chuyển nhượng là thiếu nhưng ông V chịu thiệt, không có ý kiến gì thêm, chấp nhận sử dụng theo diện tích đất thực tế đo đạc. Ông không đề nghị Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Việc ông mua đất của cụ T và bán đất cho ông V vợ con ông không biết, tiền mua đất là tài sản riêng của ông, không phải là tài sản chung của vợ chồng ông.

- **Ông Nguyễn Tiến D** trình bày: Vào ngày 07/7/2003 ông và ông Lưu Quang H2 cùng mua đất của cụ Đinh Thị T ở thôn P, xã L, huyện V với tổng diện tích 574m<sup>2</sup> đất thổ cư, trong đó ông và ông H2 mỗi người mua 287m<sup>2</sup>. Trước khi mua, ông và ông H2 có tìm hiểu, hỏi cụ T về nguồn gốc thửa đất thì được cụ T nói thửa đất ông và ông H2 mua là đất thổ cư. Số thửa đất, thuộc tờ bản đồ nào ông không nhớ. Vị trí thửa đất như ông H2 trình bày trên. Giá đất các ông mua của cụ T là 300.000đ/m<sup>2</sup>, tổng số tiền mua đất là 172.200.000đ (Một trăm bảy mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng). Ông và ông H2 mỗi người chịu một nửa. Hai bên thỏa thuận cụ T phải có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục mua bán bao gồm viết giấy chuyển nhượng, xin xác nhận của chính quyền địa phương và giao cho các ông. Việc chuyển nhượng đất giữa ông, ông H2 với cụ

T có được lập thành văn bản viết tay có chữ ký của các bên và có xác nhận của chính quyền địa phương. Đơn xin chuyển nhượng đất này được cụ T nhờ ông Đinh Văn H8 là người em trong gia đình cụ T trực tiếp viết trước sự chứng kiến của ông, ông H2 và cụ T, con gái cụ T là bà Bì Thị H. Nơi ông H8 viết giấy là tại nhà cụ T, Giấy chuyển nhượng đất lập thành 3 bản có nội dung như nhau, ông và ông H2, cụ T mỗi người giữ một bản. Ngày 07/7/2003 sau khi viết giấy chuyển nhượng đất xong, ông và ông H2 mỗi người đã giao cho cụ T một số tiền đặt cọc, cụ thể là bao nhiêu do thời gian đã lâu ông không nhớ và việc giao tiền đặt cọc có được viết giấy biên nhận nhưng do ông làm thất lạc nên không cung cấp cho Tòa án được. Số tiền còn lại được thống nhất thỏa thuận khi nào làm thủ tục xong thì các ông giao số tiền còn lại cho cụ T.

Lý do không có chữ ký của ông Lưu Quang H2 ở Đơn xin chuyển nhượng đất giữa ông, ông H2 với cụ T được lập ngày 07/7/2003 là vì khi đó ông và ông H2 có thống nhất bằng miệng để mình ông ký đại diện bên mua, còn thực tế tiền của ai người đó trả cho cụ T. Ngày 07/7/2003 sau khi viết đơn xin chuyển nhượng đất cho ông và ông H2 xong thì cụ T và con gái cụ T là bà B4 Thị H ra thửa đất chỉ mốc phần đất bán cho các ông nhưng không cắm mốc, không lập biên bản về việc bàn giao diện tích, mặt bằng cụ thể. Sau đó khoảng 2 tháng thì ông và ông H2 được cụ T giao cho bản Đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã L ngày 09/9/2003 trên đó có thể hiện đầy đủ kích thước, diện tích tứ cận. Ngày 09/9/2003 cũng là ngày ông và ông H2 trả đủ cụ T tổng số tiền là 172.200.000đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ cụ T, ông sử dụng đất ổn định cho đến khi ông chuyển nhượng cho ông V năm 2007 không xảy ra tranh chấp. Khi ông và ông H2 mua đất thì thửa đất này cụ T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên có thống nhất mua theo diện tích đất mà cụ T được Nhà nước cấp hợp pháp được lưu trữ theo sổ sách của Nhà nước và được thể hiện trong Đơn xin chuyển nhượng đất được lập ngày 07/7/2003 giữa ông, ông H2 và cụ T. Còn lại phần đất lưu không về phía Tây giáp đê là phần đất bảo vệ đê không nằm trong diện tích đất mua bán chuyển nhượng nhưng giữa ông và cụ T có thỏa thuận miệng bên mua được quyền sử dụng phần diện tích đất này, vì nếu không được sử dụng thì bên mua không có đường vào. Trong tổng diện tích 574m<sup>2</sup> đất mua của cụ T thì thửa ông mua có vị trí về phía Bắc, còn lại của ông H2. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ T xong thì ông và ông H2 chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04/5/2007 ông có làm thủ tục nhượng lại 287m<sup>2</sup> đất trên cho ông Vũ Văn V với giá 2.000.000đ/m<sup>2</sup> với tổng số tiền 574.000.000đ. Ông và ông V có lập hợp đồng và thanh toán tiền xong ngay khi lập hợp đồng. Toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng 287m<sup>2</sup> đất của cụ T ông đã giao lại cho ông V. Nay cụ T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T với ông, ông H2 được lập ngày 07/7/2003 thì ông không nhất trí vì trừ diện tích đất lưu không bảo vệ đê sông H còn lại là vừa đủ như đã chuyển nhượng.

Việc ông mua đất của cụ T và bán đất cho ông V vợ con ông không biết, tiền mua đất là tài sản riêng của ông, không phải là tài sản chung của vợ chồng ông.

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

- Ủy ban nhân dân xã L không có quan điểm với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Hạt quản lý Đê điều huyện V, tỉnh Hưng Yên có quan điểm như sau:

Hạt quản lý đê chỉ quản lý việc sử dụng hành lang bảo vệ đê điều của các cá nhân, tổ chức chứ không có chức năng xác định loại đất, diện tích đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Việc xác định mốc giới địa chính do UBND xã, thị trấn và các cơ quan quản lý đất đai thực hiện.

Về phạm vi bảo vệ đê điều (Hành lang đê): Theo các tài liệu cơ quan đang lưu trữ: Hành lang đê từ năm 2006 trở về trước được xác định theo Pháp lệnh bảo vệ đê điều về phía sông là 20m, phía đồng là 25m (đã được UBND tỉnh H cắm mốc chỉ giới). Từ năm 2006 đến nay, theo khoản 1 điều 23 chương III Luật đê điều thì hành lang bảo vệ đê ở những vị trí đê đi qua khu dân cư, khu đô thị và khu du lịch được tính từ chân đê trở ra là 05m; đối với các vị trí khác được tính từ chân đê trở ra 20m phía sông và 25m phía đồng. Trong khi chờ UBND tỉnh cắm lại mốc chỉ giới thì thực hiện theo nội dung Công văn số 1103/UBND-KTTH ngày 30/6/2008 của UBND tỉnh H. Đến nay việc cắm lại mốc chỉ giới phạm vi bảo vệ đê điều chưa thực hiện được trên thực địa.

Về việc sử dụng đất trong hành lang đê: Theo khoản 1, điều 29, chương III Luật đê điều thì đất trong hành lang bảo vệ đê điều được kết hợp làm đường giao thông hoặc trồng cây chắn sóng, lúa và cây ngắn ngày. Khi nhà nước sử dụng đất trong phạm vi bảo vệ đê điều để xây dựng, tu bổ, nâng cấp và kiên cố hóa đê điều thì người sử dụng đất đó được bồi thường hoặc hỗ trợ về hoa màu hoặc tài sản trên đất (theo khoản 1 điều 21 chương II Luật đê điều). Phần đất trong hành lang đê thuộc quyền sử dụng của cá nhân, tập thể hoặc của UBND xã, thị trấn (tùy theo loại đất). Việc xây dựng công trình trong hành lang đê phải tuân thủ theo quy định của Luật đê điều và các quy định khác của pháp luật.

Cụ T có đơn gửi Hạt quản lý đê ngày 03/11/2017 đề nghị xác định điểm mốc chân đê đi ngang qua khu dân cư. Hạt quản lý đê huyện V đã có công văn phúc đáp số 104/CV-ĐĐ ngày 06/11/2017. Đối với thửa đất đang tranh chấp có vị trí giáp đê tả sông H mà Tòa án nhân dân huyện Văn Giang đang thụ lý đến nay nhà nước chưa sử dụng đến để tu bổ, xây dựng công trình đê điều nên chưa thu hồi hoặc đền bù giải tỏa. Đề nghị căn cứ hồ sơ địa chính do UBND xã L quản lý và các quy định khác để giải quyết.

- Ông Vũ Văn V trình bày: Ngày 04/5/2007, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiến D 287m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thửa số 338, tờ bản đồ số 03, tại thôn P, xã L, huyện V với giá 2.000.000đ/m<sup>2</sup>, tổng số tiền mua đất là 574.000.000đ. Ngày 10/5/2007 ông có nhận chuyển nhượng của ông Lưu Quang H2 287m<sup>2</sup> đất thổ cư thửa số 453, tờ bản đồ số 3 tại thôn P, xã L, huyện V với



giá 2.000.000đ/m<sup>2</sup>, tổng số tiền mua đất là 574.000.000đ. Ngay sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H2, ông D ông đã trả đủ số tiền như thỏa thuận. Nguồn gốc 2 thửa đất trên là do ông D, ông H2 nhận chuyển nhượng hợp pháp của cụ Đinh Thị T vào năm 2003. Ông H2, ông D và ông thỏa thuận ông được quyền sử dụng phần diện tích đất lưu không giáp chân đê sông H. Ông H2 và ông D có viết hợp đồng chuyển nhượng cho ông và chuyển toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc hai ông nhận chuyển nhượng từ cụ Đinh Thị T cho ông. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông D, ông H2, ông trồng cây ăn quả lâu năm, không có sự thay đổi về mốc giới. Năm 2017 Nhà nước tiến hành rà soát đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ dân trong xã thì ông phát hiện hai thửa đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông D, ông H2 trước đây cụ T kê khai làm 3 loại đất, gồm đất ở lâu dài, đất vườn thừa, đất Nghị định 64 có tổng diện tích là 574m<sup>2</sup>. Nhưng khi đo đạc thể hiện tổng 3 loại đất này của hai thửa đất trên chỉ là 486m<sup>2</sup> còn lại là đất lưu không, như vậy diện tích đất được sử dụng còn thiếu so với diện tích đất cụ T chuyển nhượng cho ông H2, ông D là 88m<sup>2</sup>. Năm 2017 ông được địa chính xã thông báo thiếu đất như ông vừa khai, ông có gặp ông D nói lại việc thiếu đất thì ông D nói ông thông cảm nên ông đồng ý chấp nhận thiệt thòi và đến nay ông không khiếu kiện gì.

Nay cụ T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T với ông D, ông H2 được lập ngày 07/7/2003 ông không nhất trí vì nội dung cụ T khởi kiện là không đúng.

***Ngày 04/8/2019 ông Vũ Văn V chết.***

***Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn V*** là bà Vũ Thị V2 (vợ ông V, có người đại diện là ông Vũ Thanh B), chị Vũ Thị H5, anh Vũ Mạnh H3, chị Vũ Thị H4 (là các con của ông V) thống nhất trình bày:

Bà Vũ Thị V2 và ông Vũ Văn V sinh được 03 người con là chị Vũ Thị H5, anh Vũ Mạnh H3, chị Vũ Thị H4. Năm 2007, bà V2 và ông V thống nhất để ông V đứng ra làm thủ tục nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiến D 287m<sup>2</sup> và nhận chuyển nhượng từ ông Lưu Quang H2 287m<sup>2</sup> đất thổ cư đều thuộc thửa số 338, tờ bản đồ số 3, tại thôn P, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên. Ông V và ông D, ông H2 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận đủ tiền. Tiền mua đất là tài sản chung của vợ chồng ông V, bà V2. Nguồn gốc hai thửa đất trên là do ông H2, D nhận chuyển nhượng hợp pháp của cụ Đinh Thị T, trú tại: thôn P, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên vào năm 2003. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông D, ông H2 gia đình bà sử dụng trồng cây ăn quả. Đến năm 2017, Nhà nước tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong xã thì tổng diện tích hai thửa đất trên được xác định là 465,6 m<sup>2</sup> là diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại là đất lưu không, như vậy diện tích đất sử dụng còn thiếu so với diện tích đất bà T chuyển nhượng cho ông D, ông H2 là 108,4m<sup>2</sup>. Ông V có gặp ông D nói lại việc thiếu đất nhưng ông D nói ông V thông cảm, nên ông V chấp nhận thiệt thòi và đến nay gia đình ông V không khiếu kiện gì. Trong tổng diện tích 465,6m<sup>2</sup> đất đó, vợ chồng ông V đã chuyển nhượng 322,9m<sup>2</sup> cho chị Nguyễn Thị

X1 và tách thành 2 thửa gồm, thửa số 44, tờ bản đồ số 14 có diện tích 322,9m<sup>2</sup> đứng tên chị Nguyễn Thị X1 và thửa số 64, tờ bản đồ số 14 có diện tích 142,7m<sup>2</sup> đứng tên ông V. Đến nay cả hai thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi còn sống, ông V đã kê khai và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã L đã gửi hồ sơ đến cấp có thẩm quyền xem xét theo quy định.

Bà V2 và các con giữ nguyên quan điểm của ông V nêu trên, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của phía Nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố các văn bản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông H2, ông D và ông V, giữa ông V, bà và bà X1 là hợp pháp, đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng trên là hợp pháp. Toàn bộ công trình trên đất là của bà X1, còn cây trồng trên đất là của bà V2, bà V2 và các con không yêu cầu Tòa giải quyết tài sản trên đất.

**- Bà Nguyễn Thị X1 trình bày:** Ngày 08/10/2007 bà có mua của ông Vũ Văn V và vợ là Nguyễn Thị V1 427m<sup>2</sup> từ thửa đất số 338, tờ bản đồ số 3, tại thôn P, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên. Diện tích đất trước khi ông vưng tách thửa là 574m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 4.900.000đ/1m<sup>2</sup>. Tổng số tiền bà đã thanh toán cho ông V là 2.092.000.000đ. Ông V bà V1 đã nhận đủ số tiền trên và bàn giao cho bà giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chính quyền địa phương xác nhận. Thời điểm đó toàn xã L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tất cả việc mua bán chỉ được xác nhận từ cấp Chủ tịch xã, địa chính và những hộ liền kề. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà nhờ ông V trông nom và trồng cây, bà có làm một chòi nhỏ, khoan giếng, mắc điện để tưới cây và thỉnh thoảng đi về. Năm 2017 ông V bà V1 được UBND xã L và địa chính thông báo chủ trương của Nhà nước đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ các hộ dân trên địa bàn xã. Chính quyền đã giúp dân kê khai và hoàn thành các thủ tục giấy tờ và đã đo thực tế mảnh đất. Vào thời điểm đó, ông V đã bàn giao cho bà đủ số đất bà mua là 427m<sup>2</sup> (cùng đất lưu không đê), bà đã xây tường ngăn phân chia phần còn lại của ông bà V. Gia đình cụ T đã bán cho ông H2, ông D và đã có Hợp đồng mua bán chuyển nhượng cho hai ông và đã nhận đủ tiền, đã bàn giao đất. Sau đó ông H2, ông D bán lại cho ông V bà V1 rồi ông V bà V1 làm hợp đồng nhượng lại cho bà. Hồ sơ giấy tờ của bà đã được UBND xã phê duyệt cùng các ban ngành liên quan xác nhận giấy tờ hợp pháp để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà với ông V là hợp pháp. Bà mua đất của ông V với diện tích trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 427 m<sup>2</sup> nhưng khi ông V làm thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà và ông V phát hiện diện tích đất thực tế mà ông V đang sử dụng thiếu so với diện tích đất thể hiện trên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H2, ông D và ông V. Bà và ông V chấp nhận hiện trạng này và xác định diện tích đất ông V chuyển nhượng cho bà chỉ còn 322,9 m<sup>2</sup>. Đến nay bà không có ý kiến gì về việc này. Bà không nhất trí quan điểm của Nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, trong đó có hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà. Bà khẳng định 322,9 m<sup>2</sup> đất bà nhận chuyển nhượng của ông V không có đất hành lang đê. Bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông V, bà V1 là hợp pháp. Toàn bộ công trình trên đất là của bà, còn cây trồng trên đất là của bà V1, bà không yêu cầu Tòa giải quyết tài sản trên đất.

Các đương sự nêu trên đều đồng ý giá đất mà Hội đồng định giá đã định giá.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên đều không yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, quyền và nghĩa vụ của các bên trong các hợp đồng các đương sự tự giải quyết với nhau. Các bị đơn đều không xác định thiệt hại và yêu cầu giải quyết thiệt hại.

- **Bà Đỗ Thị M1 trình bày:** Bà là vợ của ông Nguyễn Tiến D. Việc ông D mua đất của cụ T và bán đất cho ông V bà không biết. Tiền mua đất là tiền của ông D, không phải là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà không liên quan đến thửa đất này.

- **Bà Nguyễn Thị B1**, sinh năm: 1965 (Đã chết)

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B1:**

Ông Lưu Quang H2 - Chồng bà B1, cụ Nguyễn Thị B2, cụ Nguyễn Văn B3, chị Lưu Mai H6, anh Lưu Gia K, anh Lưu Quang Ngọc S đều khẳng định: Cụ Ba, cụ B3, chị H6, anh K, anh S không biết việc mua bán đất của ông H2 với cụ T, ông V và không có quyền lợi gì liên quan đến vụ án này, không đề nghị gì. Nếu được hưởng quyền lợi gì thì cụ B2, cụ B3 đề nghị giao toàn bộ cho ông H2.

**\* Kết quả xác minh tại UBND xã L thể hiện:**

Theo sổ mục kê địa chính, bản đồ địa chính 299 lập từ năm 1980 đến 1986 UBND xã L đang lưu trữ thì thửa đất số 338, tờ bản đồ số 03 tại thôn P, xã L, huyện V, tỉnh Hưng Yên có nguồn gốc là đất thổ cư cũ do cha ông để lại cho vợ chồng cụ Đình Thị T và cụ Bì Văn H7 và có số thửa 94, tờ bản đồ số 4, có diện tích 446m<sup>2</sup>.

Theo các tài liệu lưu trữ trước năm 1997 thể hiện thửa đất số 94, tờ bản đồ số 4 tại thôn P, xã L có tổng số diện tích 446m<sup>2</sup> không xác định phân lưu không chân đê sông H.

Năm 1997, Nhà nước tiến hành đo đạc trên cơ sở hộ gia đình cụ H7, cụ T kê khai đối với thửa đất 338. Cụ Hội kê khai diện tích 593m<sup>2</sup> có các cạnh được xác định theo đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ ngày 08/01/1997 mang tên cụ Bì Văn H7.

Theo bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 thì thửa đất trên đổi thành thửa đất số 338, tờ bản đồ số 3, có diện tích 503m<sup>2</sup> (đến nay thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và có KT các cạnh cụ thể như sau: phía Đông 22,5m; Bắc 20,7m; Nam 17,6m; Tây 25,2m, đây là số đo các cạnh sau khi đã được trừ lưu không 05m và đã trừ cạnh N2, B5 lùi

vào 5m theo quy định. Số liệu này đã được chính quyền địa phương báo cáo cập nhật vào bản đồ đo đạc năm 1997 và bản đồ năm 1997 đã được cấp có thẩm quyền thẩm định phê duyệt để làm căn cứ cấp GCNQSDĐ cho gia đình cụ Bì Văn H7 (cụ T) lưu không bảo vệ chân đê Sông Hồng trung bình toàn tuyến là 05m được tính từ chân đê tại thời điểm đo đạc. Căn cứ để tính lưu không khi đó căn cứ vào quy hoạch chung của UBND tỉnh tại thời điểm đó.

Năm 1998 cụ B4 Văn Hội chết. Năm 2003 cụ T chuyển nhượng cho ông D, ông H2 tổng cộng 574m<sup>2</sup>. Năm 2007, ông V nhận chuyển nhượng lại từ ông H2, ông D và có đo đạc thực tế sau khi trừ lưu không diện tích còn lại của thửa đất là 465,6m<sup>2</sup>, ông V đồng ý với diện tích dựa trên số đo kích thước các cạnh được thể hiện trong đơn đề nghị của cụ T năm 1997. Việc chuyển nhượng giữa cụ T với ông D, ông H2 và giữa ông H2, ông D với ông V là hoàn toàn tự nguyện, đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Việc chuyển nhượng giữa cụ T với ông H2, ông D có được lập thành văn bản, các con cụ T có biết, đồng ý và có xác nhận của UBND xã L; có hồ sơ về việc chuyển nhượng, sơ đồ hình thể thửa đất trên được tách làm hai thửa cho ông H2, ông D. Sau khi chuyển nhượng, cụ T đã làm thủ tục tách thửa đất số 338, tờ bản đồ số 3 thành hai thửa giao ông D, ông H2, khi đó số thửa chưa chỉnh lý, chưa đánh thêm số thửa mới. Việc chuyển nhượng trên có xác nhận của UBND xã về thủ tục chuyển nhượng.

Đến năm 2007 ông D, ông H2 chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho ông Vũ Văn V, trú tại thôn P, xã L hiện ông V đang sử dụng. Việc chuyển nhượng giữa ông H2, Ông D với ông V là tự nguyện đúng thủ tục pháp lý và có xác nhận của UBND xã L. Đồng thời cùng năm 2007, ông V tiếp tục chuyển nhượng 322,9m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị X1, trú tại Hà Nội trong tổng số diện tích đất 465,6m<sup>2</sup> đất trên. Vì năm 2017 nhà nước có chủ trương đo đạc thì thửa đất số 338, tờ bản đồ số 3 diện tích được xác định là 465,6m<sup>2</sup> là diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời được tách thành hai thửa, gồm thửa số 44, tờ bản đồ số 14 có diện tích 322,9m<sup>2</sup> đứng tên bà Nguyễn Thị X1 và thửa số 64, tờ bản đồ số 14 có diện tích 142,7m<sup>2</sup> mang tên ông Vũ Văn V. Việc tách thửa trên là do ông V làm thủ tục kê khai với UBND xã L. Ông V đã kê khai, đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ và UBND xã L đã gửi hồ sơ đến cấp có thẩm quyền xem xét theo quy định.

Theo bản đồ lập năm 1997, phía Tây thửa đất số 338, tờ bản đồ số 3 là thửa số 339 có diện tích 130m<sup>2</sup> LK (được xác định là đất lưu không đê S). Tại bản đồ gốc năm 1997, diện tích thửa đất trên được sửa từ 503 m<sup>2</sup> thành 593 m<sup>2</sup>. Diện tích 593 m<sup>2</sup> được sửa không được công nhận và không phù hợp với diện tích đo thực tế. Đề nghị Tòa án căn cứ số đo hiện trạng theo kết quả xem xét, thẩm định ngày 04/8/2023 làm căn cứ giải quyết vụ án. Sai số các cạnh theo kết quả thẩm định ngày 04/8/2023 so với bản đồ năm 1997 là do sai số qua các lần đo đạc, không có tranh chấp đất với các hộ xung quanh.

**Kết quả định giá tài sản thể hiện:** Thửa đất số 338 có giá là 3.500.000đ/m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn thống nhất quan điểm: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX tuyên bố các văn bản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu:

1/ “Đơn xin chuyển nhượng đất” ký ngày 07/7/2003 giữa cụ Đình Thị T với ông D, ông H2.

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Quang H2 và ông Vũ Văn V ký ngày 10/5/2007.

3/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Vũ Văn V ký ngày 04/5/2007

4/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà X1.

Lý do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu là vì toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng nằm trong hành lang đê có chiều sâu 24 m tính từ chân đê. Ủy ban nhân dân xã L không có thẩm quyền ký xác nhận, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký, việc này thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 với ông V, ông D với ông V, ông V và bà V1 với bà X1 đều là hợp đồng giả tạo, làm lại nhiều lần.

Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là phía nguyên đơn 40%, bị đơn 40% và UBND xã L 20%. Phần quyền, nghĩa vụ phía nguyên đơn được nhận, phải thực hiện, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn thống nhất đề bà H đại diện nhận, nộp toàn bộ.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Vũ Văn V và người đại diện của họ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và khẳng định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp đối với phần diện tích đất thực tế các bên đã chuyển nhượng theo sơ đồ hiện trạng ngày 04/8/2023, phần còn lại là diện tích đất gia đình cụ T không được nhà nước công nhận nên đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố phần hợp đồng này vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là bà Nguyễn Thị X1) ông B trình bày: Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất hiện trạng mà ông V và bà V1 chuyển nhượng cho bà X1 là 326,6 m<sup>2</sup> theo biên bản thẩm định ngày 04/8/2023 của Tòa án.

Bà X1 không bổ sung gì vào lời trình bày của ông T4.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, HĐXX, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên toà hôm nay, Thẩm phán, HĐXX, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, hoạt động thu thập chứng cứ đúng trình tự thủ tục đảm bảo khách quan, HĐXX không thuộc trường hợp phải thay đổi, thủ tục tố tụng tại phiên toà được HĐXX tiến hành đảm bảo đúng quy định. Các đương sự chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 214, khoản 2 Điều 184, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 131, 135, 137 bộ luật dân sự 2005. Điều 126, 651 Bộ luật dân sự 2015. Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T với ông H2, ông D vô hiệu một phần. Cụ thể là vô hiệu đối với diện tích đất còn thiếu do bị nhầm lẫn 71 m<sup>2</sup> trong hợp đồng. Phần còn lại của hợp đồng đối với diện tích đất 503 m<sup>2</sup> là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ T phải trả lại cho ông H2, ông D giá trị diện tích đất còn thiếu khi chuyển nhượng mỗi người  $(35,5 \text{ m}^2 \times 300.000\text{đ}/\text{m}^2) \times 50\% = 5.325.000$  đồng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Quang H2 và ông Vũ Văn V ngày 10/5/2007 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 35,5 m<sup>2</sup> trong hợp đồng. Phần hợp đồng còn lại đối với diện tích đất 251,5 m<sup>2</sup> có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Vũ Văn V ký ngày 04/5/2007 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 35,5 m<sup>2</sup> trong hợp đồng. Phần hợp đồng còn lại đối với diện tích đất 251,5 m<sup>2</sup> có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn V, bà Nguyễn Thị V1 với bà Nguyễn Thị X1 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 100,4 m<sup>2</sup> trong hợp đồng. Phần hợp đồng còn lại đối với diện tích đất 326,6 m<sup>2</sup> có hiệu lực pháp luật.

Không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với 03 hợp đồng trên do các đương sự không yêu cầu giải quyết.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Nguyên đơn đã chọn Tòa án nơi cư trú của ông H2 - một trong 2 đồng bị đơn, đồng thời là nơi thực hiện hợp đồng giải quyết vụ án. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, điểm g, h khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự; Mục 4 phần IV công văn số 212/TANDTC-PC ngày 13/9/2019 của TAND tối cao, Tòa án nhân dân huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

- Bị đơn ông Nguyễn Tiến D, ông Lưu Quang H2 và những người có, quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị M1, anh Lưu Quang Ngọc S, chị Lưu Mai H6, anh Lưu Gia K, cụ Nguyễn Văn B3, cụ Nguyễn Thị B2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa và đề nghị xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia tố tụng. Căn cứ khoản 1, 2 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử (HĐXX) xét xử vụ án vắng mặt các Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Ngày 15/9/2023, phía nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà X1 vô hiệu. Đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn Tòa án không phải xác minh, thu thập bổ sung chứng cứ mới, không làm xuất hiện người tham gia tố tụng mới, không phải tiến hành lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, vụ án chỉ có thể giải quyết toàn diện, triệt để nếu chấp nhận yêu cầu bổ sung của nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX chấp nhận yêu cầu bổ sung của nguyên đơn để giải quyết trong vụ án này.

[2]. Về pháp luật áp dụng: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này đã thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

\* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đình Thị T với ông Nguyễn Tiến D, ông Lưu Quang H2:

Căn cứ lời khai của Nguyên đơn, bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đã có đủ cơ sở xác định: Thửa đất tranh chấp trong vụ án có nguồn gốc là đất thổ cư cũ do cha ông để lại cho vợ chồng cụ

Đinh Thị T và cụ Bì Văn H7. Trước năm 1997, thửa đất trên là thửa số 94, tờ bản đồ số 4, có diện tích 446m<sup>2</sup>. Theo bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 thì thửa đất trên là thửa số 338, tờ bản đồ số 3, có diện tích 503m<sup>2</sup>, có kích thước các cạnh cụ thể như sau: phía Đông 22,5m; Bắc 20,7m; Nam 17,6m; Tây 25,2m. Số liệu này đã được cập nhật vào bản đồ đo đạc năm 1997 và bản đồ năm 1997 đã được cấp có thẩm quyền thẩm định phê duyệt để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong đó có gia đình cụ Bì Văn H7, Đinh Thị T. Năm 1998 cụ Bì Văn H7 chết không để lại di chúc. Ngày 07/7/2003, cụ Đinh Thị T và ông Nguyễn Tiến D, ông Lưu Quang H2 lập “*Đơn xin chuyển nhượng đất*” với nội dung cụ T chuyển nhượng cho ông H2, ông D mỗi người 287m<sup>2</sup>, tổng diện tích chuyển nhượng là 574 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 338, tờ bản đồ 03 nêu trên. Mặc dù trong đơn xin chuyển nhượng đất ghi giá đất là “300đ một mét, tổng tiền của hai hộ là 172 triệu 200 đồng” nhưng căn cứ vào diện tích đất chuyển nhượng, lời khai của các đương sự thì giá đất chuyển nhượng là 300.000đ/m<sup>2</sup>, tổng số tiền chuyển nhượng đất là 172.200.000 đồng mới đúng và phù hợp khách quan với lời khai của các đương sự. Văn bản này được UBND xã L xác nhận ngày 10/7/2003. Như vậy, về hình thức của việc chuyển nhượng đất bằng văn bản có chứng thực của chính quyền địa phương là phù hợp với quy định tại điều 124, 689 Bộ luật dân sự 2005.

Về chủ thể tham gia giao dịch: Cụ T, ông H1, ông D là những người trực tiếp tham gia giao dịch đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Thời điểm cụ H7 chết, bố mẹ đẻ cụ H7 cũng đã chết. Việc cụ T chuyển nhượng đất cho ông H2, ông D được tất cả những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H7 biết và đồng ý. Số tiền bán đất cụ T còn chia cho các con mỗi người 20.000.000 đồng, bà H, bà M nhận, các ông bà khác không nhận hoặc không đòi hỏi gì, số còn lại cụ T xây nhà và lo cho cuộc sống của cụ và bà X, bà T1. Ông H2 không ký vào văn bản chuyển nhượng nhưng các đương sự đều thừa nhận việc ông H2 và ông D thống nhất để ông D đại diện cho hai ông làm thủ tục mua đất của cụ T. Sau khi nhận được “*Đơn xin chuyển nhượng đất*” có xác nhận của UBND xã, ông D và ông H2 đã trả đủ tiền mua đất cho cụ T và cụ T cùng bà H đã chỉ mốc thửa đất giao cho ông H2, ông D. Như vậy, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện, mục đích giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Về nội dung hợp đồng: Diện tích đất 503 m<sup>2</sup> tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đây là đất thổ cư cha ông để lại cho cụ H7 và cụ T, đã được ghi nhận trong bản đồ địa chính, sổ mục kê là căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, diện tích đất này là đối tượng được chuyển nhượng quyền sử dụng tại thời điểm chuyển nhượng trên. Phía nguyên đơn cho rằng toàn bộ thửa đất 338 nằm trong hành lang đê 24m tính từ chân đê vào là không có căn cứ, vì: Pháp lệnh đê điều số 26 ngày 24/8/2000 không quy định cụ thể chiều sâu đất hành lang đê bao nhiêu mét. Tại Công văn số 1103/UBND-KTTH ngày 30/6/2008 về việc giải tỏa vi phạm hành lang bảo vệ đê điều tỉnh Hưng Yên, UBND tỉnh H đã giao cho Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn “*quy định cụ thể khu dân cư hình thành từ thời điểm nào trở đi thì*



*được áp dụng quy định hành lang bảo vệ đê điều 5m tính từ chân đê, khu vực dân cư nào phải thực hiện hành lang 20m về phía sông, 25m về phía trong đồng”. Đến thời điểm Tòa án xác minh tại Hạt quản lý đê điều (ngày 27/10/2020) thì việc cấm lại mốc chỉ giới phạm vi bảo vệ đê điều chưa thực hiện được trên thực địa. Đến thời điểm Tòa án thẩm định bổ sung thửa đất tranh chấp trong vụ án là ngày 04/8/2023 thì mốc chỉ giới hành lang đê đã được cắm trên thực địa và không phải là 24m như phía nguyên đơn trình bày.*

Các bị đơn đều xác nhận thời điểm mua đất của cụ T, các ông chỉ mua phần đất gia đình cụ T được chính quyền địa phương công nhận. Khi ông D, ông H2 chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông V, ông V làm thủ tục tách thửa mới phát hiện diện tích đất gia đình cụ T được sử dụng trên hiện trạng chỉ còn 465,6 m<sup>2</sup>. Ông V và ông H2 chấp nhận diện tích đất thực tế, không có ý kiến gì. Ông V đã chuyển nhượng cho bà X1 427 m<sup>2</sup> đất vào năm 2007 nhưng khi tách thửa phát hiện phần đất này chỉ còn 322,9 m<sup>2</sup>, bà X1 cũng chấp nhận, không có ý kiến gì. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2023, xác định hiện trạng phần đất gia đình cụ T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 468,4 m<sup>2</sup>, trong đó phần đất ông V bán cho bà X1 là 326,6 m<sup>2</sup> và diện tích đất còn lại của ông V là 141,8 m<sup>2</sup>. UBND xã L xác định diện tích đất khác nhau là do sai số qua các lần đo đạc, mốc giới thửa đất không thay đổi, không có tranh chấp. Các đương sự đều nhất trí, không có ý kiến gì về kết quả thẩm định này.

Tuy nhiên, việc gia đình cụ T chuyển nhượng cho ông H2 và ông D 574 m<sup>2</sup> đất trong khi hồ sơ địa chính tại UBND xã thể hiện chủ sử dụng cụ Bì Văn H7, diện tích được sử dụng 503 m<sup>2</sup> là trái pháp luật. Gia đình cụ T đã chuyển nhượng 71 m<sup>2</sup> diện tích đất không thuộc quyền sử dụng của mình nên phần nội dung này của hợp đồng vi phạm quy định tại Điều 6, khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993. Phần nội dung này không ảnh hưởng đến phần còn lại nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu một phần.

Nguyên đơn cho rằng UBND xã không có thẩm quyền chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 hợp đồng trên là không có căn cứ. Theo Nghị định số 75/2000/NĐ-CP của Chính phủ về công chứng, chứng thực và Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 thì UBND xã nơi có bất động sản có quyền chứng thực các giao dịch này.

Từ những phân tích trên, HĐXX thấy có đủ căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 503 m<sup>2</sup> tại thời điểm 07/7/2003 (hiện trạng nay là 468,4 m<sup>2</sup>) nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

*Cho đến thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử thì mốc giới thửa đất này đối với các hộ xung quanh không thay đổi và không có tranh chấp nên có đủ căn cứ khẳng định 71 m<sup>2</sup> trên nằm trong đất lưu không và đất hành lang đê, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền.*

\* Về giải quyết hậu quả của phần hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm chuyển nhượng đất, cụ T và các con của cụ T buộc phải biết mình có quyền sử dụng

diện tích đất bao nhiêu m<sup>2</sup> và ông H2, ông D có nghĩa vụ tìm hiểu, giao dịch đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên bán. Không có căn cứ xác định cụ T cố ý lừa dối ông H2 và ông D về diện tích đất giao dịch. Do đó, Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên có lỗi 50%. Do diện tích đất 71 m<sup>2</sup> không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ H7, cụ T nên phía nguyên đơn không được nhận lại diện tích đất này. Cụ T đã chết nên những người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của cụ T phải trả lại ông H2, ông D 1/2 số tiền cụ T đã nhận khi bán đất là  $(71 \text{ m}^2 \times 300.000 \text{ đồng}/\text{m}^2)/2 = 10.650.000 \text{ đồng}$ . Ông H2, ông D mỗi người được trả lại là  $(35,5 \text{ m}^2 \times 300.000 \text{ đ}/\text{m}^2)/2 = 5.325.000 \text{ đồng}$ . Ông H2, ông D phải tự chịu mỗi người 5.325.000 đồng trong số tiền đã trả cho cụ T. Bị đơn là ông H2, ông D không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại, việc này có lợi cho nguyên đơn nên chấp nhận sự tự nguyện của ông H2, ông D.

Do không có căn cứ xác định việc mua, bán đất của ông H2, ông D liên quan đến vợ của các ông là bà B1, bà M1 nên không có căn cứ giải quyết quyền lợi của các bà và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B1.

\* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến D với ông Vũ Văn V ngày 04/5/2007: Nội dung hợp đồng là ông D chuyển nhượng cho ông V 287 m<sup>2</sup> đất thổ cư mua của gia đình cụ T với giá 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng giá trị 574.000.000 đồng, trả một lần bằng tiền mặt.

\* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Quang H2 với ông Vũ Văn V ngày 10/5/2007: Nội dung hợp đồng là ông H2 chuyển nhượng cho ông V 287 m<sup>2</sup> đất thổ cư mua của gia đình cụ T với giá 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng giá trị 574.000.000 đồng, trả một lần bằng tiền mặt.

\* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn V, bà Nguyễn Thị V1 với bà Nguyễn Thị X1 ngày 10/8/2007: Nội dung hợp đồng là ông V và bà V1 chuyển nhượng cho bà X1 427 m<sup>2</sup> đất tách ra từ diện tích 574 m<sup>2</sup>, giá thỏa thuận là 4.900.000 đồng/1 m<sup>2</sup>, tổng thành tiền 2.092.300.000 đồng, trả một lần bằng tiền mặt.

Ba hợp đồng đều lập thành văn bản, có chứng thực của UBND xã L, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, nội dung giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Diện tích đất chuyển nhượng trong hai hợp đồng giữa ông H2, ông D với ông V đều vượt quá phần diện tích đất được nhà nước công nhận 35,5 m<sup>2</sup> nên phần hợp đồng này cũng vô hiệu. Phần hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất còn lại của hai hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà V1 với bà X1 cũng có phần diện tích đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ T, nguyên nhân là do ông V, bà V1 nhận chuyển nhượng lại và nhầm lẫn về diện tích đất. Nay gia đình bà V1 và bà X1 thống nhất đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất ông V, bà V1 chuyển nhượng cho bà X1 là 326,6 m<sup>2</sup> đất theo sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản thẩm định ngày 04/8/2023 của Tòa án. Xét thấy đề nghị của các đương sự phù hợp với quy định của pháp luật, diện tích đất theo sơ đồ hiện trạng cũng là diện tích đất thực tế mà chính quyền địa phương công nhận cho gia đình cụ T nên cần chấp nhận yêu cầu của các đương sự, công nhận hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà V1 đối với 326,6 m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 100,4 m<sup>2</sup> trong phần còn lại của hợp đồng vô hiệu.

Về hậu quả của phần hợp đồng vô hiệu: Gia đình bà V1, ông H2, ông D và bà X1 đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, quyền lợi của các bên tự giải quyết với nhau. Do đó, HĐXX không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận một phần nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông H2, ông D. Bà Bì Thị H, Bì Thị X, Bì Thị T1 đều là người cao tuổi, có đề nghị miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bì Thị H, Bì Thị X, Bì Thị Trịnh. Ông Bì Văn T2, Bì Văn H1, bà Bì Thị N (tức Bì Thị N1), bà Bì Thị M phải nộp phần án phí dân sự không có giá ngạch còn lại là 4/7 (5% x 10.650.000 đồng) = 304.286 đồng.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào:*

- Điều 122, 124, 128, 137, 689, 691, 697, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 357, 468, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 6, khoản 1 Điều 30, Điều 73 Luật đất đai năm 1993;
- Khoản 1 Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003;
- Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, điểm g, h khoản 1 Điều 40, Mục 4 phần IV công văn số 212/TANDTC-PC ngày 13/9/2019 của TAND tối cao, khoản 1 điều 147, khoản 1, 2 điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

*Xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.
  - Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 07/7/2003 giữa cụ Đình Thị T với ông

Nguyễn Tiến D, ông Lưu Quang H2 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 71 m<sup>2</sup> trong hợp đồng. Phần hợp đồng còn lại là 503 m<sup>2</sup> có hiệu lực pháp luật.

Về hậu quả của phần hợp đồng vô hiệu: Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là bà Bùi Thị H, bà Bùi Thị X, bà Bùi Thị T1, ông Bùi Văn T2; ông Bùi Văn H1, bà Bùi Thị M, bà Bùi Thị N (tức Bùi Thị N1) phải liên đới trả lại ông Nguyễn Tiến D số tiền 5.325.000 đồng và ông Lưu Quang H2 số tiền 5.325.000 đồng. Chấp nhận sự tự nguyện của các đương sự, bà Bùi Thị H có trách nhiệm trả số tiền này cho ông H2, ông D.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Quang H2 và ông Vũ Văn V ngày 10/5/2007 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 35,5 m<sup>2</sup> trong hợp đồng. Phần hợp đồng còn lại đối với diện tích đất 251,5 m<sup>2</sup> có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Vũ Văn V ký ngày 04/5/2007 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 35,5 m<sup>2</sup> trong hợp đồng. Phần hợp đồng còn lại đối với diện tích đất 251,5 m<sup>2</sup> có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn V, bà Nguyễn Thị V1 với bà Nguyễn Thị X1 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 100,4 m<sup>2</sup> trong hợp đồng. Phần hợp đồng còn lại đối với diện tích đất 326,6 m<sup>2</sup> có hiệu lực pháp luật.

Hiện trạng diện tích đất có sơ đồ kèm theo.

Về hậu quả của phần hợp đồng vô hiệu đối với 03 hợp đồng trên, các đương sự không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án này 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 các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho ông Nguyễn Tiến D, ông Lưu Quang H2.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Bùi Thị H, Bùi Thị X, bà Bùi Thị Trịnh . Ông Bùi Văn T2, ông Bùi Văn H1, bà Bùi Thị N (tức Bùi Thị N1), bà Bùi Thị M phải nộp phần án phí dân sự không có giá ngạch của mình là 4/7 (5% x 10.650.000 đồng) = 304.286 đồng. Chấp nhận sự tự nguyện của các đương sự,

bà Bì Thị H có trách nhiệm nộp toàn bộ số tiền án phí trên cho ông T2, ông H1, bà N1, bà M.

3. Về quyền kháng cáo: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong 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:

- Phòng KTNV TAND tỉnh Hưng Yên;
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- VKSND huyện Văn Giang;
- Chi cục THADS huyện Văn Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**NGUYỄN THỊ MIỆN**