

Bản án số: 24/2025/DS-ST

Ngày 19-6-2025

V/v: “Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự là
đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ
cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 vô hiệu”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Oanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Kiểm

Ông Trần Anh Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đặng Xuân Trường – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên tham gia phiên tòa:* Bà Dương Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/5/2025, ngày 17/6/2025 và ngày 19/6/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 148/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp giao dịch dân sự là đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2025/QĐST-DS ngày 15/5/2025; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 11/TB-TA ngày 19/5/2025 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2025/QĐST-DS ngày 27/5/2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Phạm Văn H, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn X, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn H: bà Cao Thị N, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn H: bà Giáp Thị V- là luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý theo hợp đồng với Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B (có đơn xin vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị Q, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn X, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc L- Luật sư Văn phòng L1 và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

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

- Bà Lê Thị D, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn X, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị D: bà Cao Thị N, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

- Anh Đỗ Văn S, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn X, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (có đơn xin vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Văn Đ - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (nay là Phòng Nông nghiệp và Môi trường) đại diện theo uỷ quyền, theo quyết định uỷ quyền số 559 ngày 20/02/2025 (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện hợp pháp: bà Đinh Thị Hồng T - Công chức địa chính, xây dựng xã C đại diện theo uỷ quyền theo Văn bản uỷ quyền ngày 12/3/2025 (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, B khai, các lời khai tiếp theo và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Phạm Văn H trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 1861m² tại thửa số 228, tờ bản đồ số 10 tại thôn X, xã C, huyện T là của mẹ ông cho vợ chồng ông, năm 1985 ông kết hôn với bà D. Sau khi kết hôn với bà D thì vợ chồng ông ở chung cùng với mẹ ông trên diện tích đất 1861m².

Khi bà D về làm dâu nhà ông thì có mẹ ông là cụ Vũ Thị H1 và 2 người em bà Phạm Thị B1, sinh năm 1969 và bà Phạm Thị T1, sinh năm 1972. Bà B1 và bà T1 đều lấy chồng vào năm 1991. Sau khi bà B1 và bà T1 đi lấy chồng thì vợ chồng ông vẫn ở chung cùng với mẹ ông. Đến năm 1999 thì vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Q toàn bộ diện tích mà mẹ ông cho vợ chồng ông tại thôn X, xã C, huyện T. Khi chuyển nhượng có vợ chồng ông là bên chuyển nhượng đất còn bên nhận chuyển nhượng có bà Đỗ Thị Q và ông Đỗ Văn H2 là chồng của bà Q. Ngoài 4 người nêu trên thì không có ai chứng kiến việc mua bán đất giữa vợ chồng ông và bà Q.

Khi vợ chồng ông chuyển nhượng diện tích cho bà Q thì thời điểm năm 1999 thì ông có viết vào 01 tờ giấy ô ly, viết bằng bút bi màu tím có nội dung là vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà Q toàn bộ diện tích gia đình ông sử dụng (diện tích đất mẹ ông cho) với giá là 17.000.000 đồng, có chữ ký của vợ chồng ông và bà Q, ông H2 ký vào giấy. Sau khi ông viết giấy chỉ có duy nhất một giấy viết tay của ông nên bà Q là người trực tiếp quản lý giấy tờ đó. Số tiền chuyển nhượng 17.000.000 đồng thì bà Q trả ông nhiều lần mới hết, khi trả tiền thì hai bên không có giấy tờ gì. Giấy viết tay có nội dung chuyển đất thổ cư thì không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục theo quy định. Sau khi viết giấy chuyển nhượng thì vợ chồng ông đã giao toàn đất trên đất có nhà ở, công trình phụ và toàn bộ cây cối lâm lộc trên đất cho bà Q. Bà Q đã ở trên diện tích đất này từ đó cho đến nay. Trước khi vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà Q thì vợ chồng ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Q thì vợ chồng ông không biết là bà Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên chỉ đến khi anh T4 khởi kiện bà Q đối với thửa số 229 thì mới biết là bà Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất là 1861m² tại thửa số 228, tờ bản đồ số 10 nhưng

theo Giấy chứng nhận của bà Q là thửa số 288 chứ không phải là thửa số 228. Đối với toàn bộ tài sản trên diện tích đất mà vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà Q năm 1999 là do vợ chồng ông xây dựng, các con vẫn còn nhỏ không đóng góp được gì, cụ H1 cũng không đóng góp gì. Tại đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 có chữ viết cạnh chủ hộ là Phạm Văn H thì ông xác định không phải là do ông viết. Ông xác định toàn bộ nội dung trong văn bản này ông không biết và cũng không ký, do ai ký và viết thì ông không rõ.

Đến nay, ông khởi kiện yêu cầu tuyên đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 9/4/1999 vô hiệu vì toàn bộ đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 do bên bà Q đưa ra. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng (giao dịch) vô hiệu, tại phiên tòa ông H vắng mặt

* Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Cao Thị N trình bày: bà đồng ý và giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H. Nguồn gốc diện tích đất hiện bà Q đang sử dụng là của cụ P và cụ H1 để lại và chia cho hai anh em là ông H và ông T2 nhưng chưa đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất thửa số 228, tờ bản đồ số 10 được cấp giấy chứng nhận mang tên bà Phạm Thị D1 nhưng gia đình bà D1 chưa nhận được giấy chứng nhận. Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 là vi phạm điều cấm vì theo Điều 30 Luật đất đai năm 1993 quy định không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không có giấy tờ hợp pháp, thửa đất số 228, tờ bản đồ số 10 gia đình bà D1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D1 ngoài tên gọi là Lê Thị D thì không có tên gọi nào khác. Về hình thức của Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải ghi đúng vị trí đất, tờ bản đồ, diện tích đất, loại đất, ranh giới thửa đất. Ông H, bà D chỉ có một giấy viết tay có chữ ký của vợ chồng ông H, bà D và bà Q, ông H2 ngoài ra không có giấy tờ nào khác. Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 mà ông H yêu cầu vô hiệu là do ông T3 là em trai của bà Q viết. Hình thức và nội dung vi phạm, không đúng chủ thể sử dụng đất, diện tích đất, đơn này do bà Q tự lập là giả tạo để che dấu giao dịch khác, che dấu giấy viết tay do ông H viết. Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 10 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai nhưng năm 2005 cấp lần đầu cho hộ bà quý là không đúng. Ông H yêu cầu tuyên vô hiệu đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 để ông H, bà D và bà Q thực hiện lại hợp đồng vì diện tích đất bà Q đang sử dụng không đúng diện tích đất chuyển nhượng, để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 vô hiệu.

* Luận cứ bà Giáp Thị V là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H gửi cho Tòa án trình bày:

Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở lập ngày 09/4/1999 là không hợp pháp bởi lẽ: Ông Phạm Văn H, bà Lê Thị D không ký vào đơn này.

Bà D có đầy đủ họ tên là Lê Thị D không phải là Phạm Thị D1 như trong đơn thể hiện. Chữ viết trong đơn và chữ ký ghi tên ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 thể hiện trong đơn thì thấy đây là chữ do một người viết ra; còn ai viết thì đề nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét. Đơn này không được lập theo đúng mẫu do pháp luật quy định và không ký trước mặt người có thẩm quyền tại cơ quan Nhà nước. Ngày xác nhận tại đơn của các cơ quan chức năng có thẩm quyền là nhiều ngày khác nhau cụ thể ngày viết đơn là 09/4/1999; đến ngày 13/4/1999 cán bộ địa chính căn cứ vào đơn xác nhận; ngày 14/4/1999 Ủy ban nhân dân (viết tắt Ủy ban nhân dân là UBND) xã xác nhận là chưa đảm bảo đúng quy định. Quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 014054 ngày 10/01/1997 là tài sản chung của hộ gia đình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình bà Đỗ Thị Q thể hiện là thửa số 288, tờ bản đồ số 10 và đến nay chưa có văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khẳng định thửa số 228 là của gia đình bà Q sử dụng. Gia đình bà Đỗ Thị Q tự ý xây dựng tường bao cả thửa số 228 và thửa số 229 của gia đình ông H là không đúng quy định của pháp luật. Thửa số 229 không thuộc quyền quản lý của gia đình ông H nhưng bà Q tự ý xây dựng tường bao cả thửa này là không đúng. Bà Q cho rằng ông H, bà D1 bán cả 3722m² bao gồm thửa 228 và thửa 229 là không đủ cơ sở pháp lý vì tại thời điểm này thửa đất có nguồn gốc là của cụ H1 và các thành viên khác trong gia đình.

Đến nay, đại diện của UBND huyện có quan điểm: Thửa đất ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 228, tờ bản đồ số 10 với diện tích 1861m² cho bà Đỗ Thị Q đã được thể hiện tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999 về việc mua bán chuyển nhượng là có thật và được các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng ký, UBND xã C và các cơ quan liên quan ký xác nhận, đảm bảo tính pháp lý. Tuy nhiên, thửa đất mà UBND huyện cấp cho gia đình bà Q là thửa số 288 không phải thửa số 228; đất là của ông Phạm Văn H và bà Lê Thị D; việc các cơ quan chức năng có thẩm quyền ghi tên họ của bà D thể hiện là khác nhau nên các tài liệu này chưa đủ căn cứ, tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H vắng mặt.

* Tại Bản tự khai và biên bản ghi lời khai của bị đơn bà Đỗ Thị Q trình bày:

Ngày 31/3/1999, vợ chồng ông H, bà D đã chuyển nhượng cho bà toàn bộ diện tích đất thổ cư 3722m² và tài sản là nhà cấp 4, nhà chăn nuôi, bếp...với giá 8.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đã được lập thành văn bản là đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và đất thổ cư đề ngày 31/3/1999 có chữ ký của ông H, bà D dưới mục người làm đơn. Diện tích đất chuyển nhượng 3722m² là gồm 2 thửa số 228 và thửa đất số 229, tờ bản đồ số 10, địa chỉ tại thôn X, xã C, huyện T. Toàn bộ diện tích đất do cụ H1 là mẹ đẻ của ông H, ông H, bà D sử dụng trực tiếp. Khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông H, bà D và bà không do đặc cụ thể mà thỏa thuận khi nào làm thủ tục đề nghị công nhận quyền sử dụng đất thì sẽ đo đạc chính thức. Do vợ chồng ông H, bà D mới được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/01/1997 công nhận quyền sử dụng thửa đất số 228, tờ bản đồ số 10 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất thửa số 229 nên bà và vợ chồng ông H, bà D đã thống nhất làm thủ tục chuyển

quyền sử dụng thửa đất số 228 trước, thửa còn lại là thửa số 229 ông H, bà D cam kết giao quyền sử dụng vĩnh viễn cho bà, nếu sau này có việc khiếu nại thì ông H, bà D chịu trách nhiệm trước pháp luật Nhà nước thể hiện Giấy cam kết ngày 16/10/2013.

Việc chuyển nhượng thửa đất số 228 và tài sản gắn liền trên đất giữa bà và bà D, ông H được thể hiện tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 có nội dung “ông H, bà D có mảnh đất thổ cư, đất ở, đất vườn tổng cộng 1861m² và căn nhà đang ở 04 gian xây cay lợp ngói và 03 gian công trình phụ lợp dạ hiện đang sử dụng đã được cấp bìa đỏ số K 014054 ngày 10/01/1997 nay chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Q là người cùng thôn trị giá 6.000.000 đồng chẵn”. Bà Q đã trả đủ tiền, Đơn xin chuyển nhượng có chữ ký của người làm đơn ghi Phạm Văn H, Phạm Thị D1, có xác nhận của đại diện thôn, cán bộ địa chính xã, của lãnh đạo xã C, của Phòng địa chính và đại diện UBND huyện T. Sau khi thoả thuận chuyển nhượng bà đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà D1. Bà đã được nhận bàn giao đất và tài sản trên đất, bà đã kiến thiết xây dựng tường bao quanh đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/01/2005 cho hộ bà Đỗ Thị Q diện tích 1861m² nhưng thông tin về thửa đất thì có sai sót vì ghi nhầm số thửa là 288. Ông H, bà D1 chuyển nhượng cho bà thửa đất số 228, Tờ bản đồ số 10 được chứng minh bằng đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999 có chữ ký của ông H, bà D1. Ngoài ra còn được thể hiện tại các lời khai của ông H, bà D1, anh Phạm Xuân T4 là cháu ruột của ông H trong hồ sơ vụ án thụ lý số 35 ngày 13/4/2022 thể hiện vợ chồng ông H chuyển nhượng cho bà thửa số 228. Đến nay, ông H yêu cầu tuyên bố Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 vô hiệu là không có căn cứ, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên toà bà Q có mặt không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của đơn xin chuyển quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 vô hiệu, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của đơn xin chuyển quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 vô hiệu.

* Tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Đơn xin chuyển nhượng ngày 09/4/1999 là giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 với bà Đỗ Thị Q được lập thành văn bản, được ông H là bên chuyển nhượng và bà Q là bên nhận chuyển nhượng ký. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích 1861m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 014054 ngày 10/01/1997. Tiền chuyển nhượng là 6.000.000 đồng đã được ông H nhận đủ. Sau khi thanh toán trả đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà Q đã được cụ H1, ông H, bà D1 và các con của vợ chồng ông H bàn giao tài sản cho bà Q và các con sử dụng. Trong suốt thời gian kể từ khi bàn giao đất cho đến trước ngày khởi kiện, tất cả đều không ai có ý kiến gì.

Xét giao dịch chuyển nhượng ngày 09/4/1999 là sự tự nguyện thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1861m² đất thổ cư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 014054 ngày 10/01/1997 giữa ông H, bà D1 và bà Q là đảm bảo theo quy định tại Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Giấy chuyển nhượng tuy chưa được chứng thực theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 tại thời điểm chuyển nhượng phải được chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền nhưng đã được xác nhận của đại diện thôn ngày 09/4/1999, cán bộ địa chính xã C ngày 15/4/1999, của lãnh đạo xã C, Phòng Địa chính huyện T ngày 03/5/1999 và đại diện UBND huyện T ngày 03/5/1999 là phù hợp với hướng dẫn tại Nghị định số 17/1999/ND-CP ngày 29/3/1999 hướng dẫn thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Giao dịch chuyển nhượng nêu trên cũng đã hoàn thành, đã được đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền và hộ bà Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 369377 ngày 26/01/2005 công nhận quyền sử dụng diện tích 1861m² đất thổ cư là phù hợp theo quy định tại Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999 là giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 với bà Đỗ Thị Q được lập thành văn bản, được ông H là bên chuyển nhượng và bà Q là bên nhận chuyển nhượng thống nhất thỏa thuận và đã đồng ý ký.

Tại thời điểm chuyển nhượng, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, đất chuyển nhượng còn trong thời hạn sử dụng đất và không có tranh chấp, được phép chuyển quyền theo quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để chuyển quyền theo quy định tại Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông H bà D1 và bà Q là người có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung giao dịch không trái pháp luật, trái đạo đức xã hội và hoàn toàn tự nguyện đảm bảo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/01/2005 là thời điểm Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thì Đơn xin chuyển nhượng ngày 09/4/1999 chưa được chứng nhận của công chứng, chưa được chứng thực của UBND xã C theo đúng quy định về công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 nhưng ông H đã ký vào Đơn xin chuyển nhượng, đã thừa nhận đã nhận đủ tiền, đã bàn giao đất cho gia đình bà Q sử dụng ổn định, kiến thiết nhà ở, công trình trên đất, vợ chồng ông H, bà D1 đều không có ý kiến gì nên giao dịch chuyển nhượng được công nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự;

Do vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Q tuy có ghi sai thông tin về số thửa nhưng xem xét hồ sơ kê khai, chuyển nhượng đăng ký đất đai thì thấy trong Đơn xin chuyển nhượng có ghi rõ thửa đất chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 014054 ngày 10/01/1997 là thửa số 228, Tờ bản đồ số 10, được cán bộ địa chính xã xác nhận là thửa số 228, Phòng địa chính công nhận thửa số 228. Thửa số 288 lại là diện tích đất thuộc

quỹ đất công ích của địa phương như ý kiến của đại diện UBND huyện T. Do vậy, việc ghi sai thông tin thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan, tổ chức nào khác nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thuộc trường hợp được đính chính theo quy định tại Điều 152 Luật Đất đai;

Đề nghị Hội đồng xét xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H yêu cầu tuyên vô hiệu đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 giữa ông H, bà D1 và bà Q đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 10 địa chỉ tại xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

* Tại Bản tự khai và biên bản ghi lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 1861m² tại thửa số 228, tờ bản đồ số 10 tại thôn X, xã C, huyện T là của mẹ chồng bà cho vợ chồng bà, năm 1985 bà kết hôn với ông H. Sau khi kết hôn với ông H thì vợ chồng bà ở chung cùng với mẹ ông H trên diện tích đất 1861m².

Khi bà về làm dâu nhà ông H thì có mẹ ông H là cụ Vũ Thị H1 và 2 người em chồng bà Phạm Thị B1, sinh năm 1969 và bà Phạm Thị T1, sinh năm 1972. Bà B1 và bà T1 đều lấy chồng vào năm 1991. Sau khi bà B1 và bà T1 đi lấy chồng thì vợ chồng bà vẫn ở chung cùng với mẹ ông H. Đến năm 1999 thì vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Q toàn bộ diện tích mà mẹ ông H cho vợ chồng bà tại thôn X, xã C, huyện T. Khi chuyển nhượng có vợ chồng bà là bên chuyển nhượng đất còn bên nhận chuyển nhượng có bà Đỗ Thị Q và ông Đỗ Văn H2 là chồng của bà Q. Ngoài 4 người nêu trên thì không có ai chứng kiến việc mua bán đất giữ vợ chồng bà và bà Q.

Khi vợ chồng bà chuyển nhượng diện tích đất cho bà Q thời điểm năm 1999 thì chồng bà là ông Phạm Văn H có viết 01 tờ giấy ô ly, viết bằng bút bi màu tím có nội dung là vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà Q toàn bộ diện tích gia đình bà sử dụng (diện tích đất mẹ ông H cho) với giá là 17.000.000 đồng, có chữ ký của vợ chồng bà và bà Q, ông H2 ký vào giấy. Sau khi ông H viết giấy do chỉ có duy nhất một giấy viết tay của ông H nên bà Q là người trực tiếp quản lý giấy tờ đó. Số tiền chuyển nhượng 17.000.000 đồng thì bà Q trả vợ chồng bà nhiều lần, khi trả tiền thì hai bên không có giấy tờ gì. Giấy viết tay có nội dung chuyển đất thổ cư thì không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục theo quy định. Sau khi viết giấy chuyển nhượng thì vợ chồng bà đã giao toàn đất trên đất có nhà ở, công trình phụ và toàn bộ cây cối lâm lộc trên đất cho bà Q. Bà Q đã ở trên diện tích đất này từ đó cho đến nay. Trước khi vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà Q thì vợ chồng bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Q thì vợ chồng bà không biết là bà Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên chỉ đến khi anh T4 khởi kiện bà Q đối với thửa số 229 thì mới biết là bà Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất là 1861m² tại thửa số 228, tờ bản đồ số 10 nhưng theo Giấy chứng nhận của bà Q là thửa số 288 chứ không phải là thửa số 228. Đối với toàn bộ tài sản trên diện tích đất mà vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà Q năm 1999 là do vợ chồng bà xây dựng, các con vẫn còn nhỏ không đóng góp

được gì, cụ H1 cũng không đóng góp gì. Tại đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999 có chữ viết cạnh chủ hộ là Phạm Thị D1 thì không phải là do bà viết Phạm Thị D1, bà xác định toàn bộ nội dung trong văn bản này bà không biết và cũng không ký, do ai ký và viết thì bà không rõ.

Bà xác định bà có tên duy nhất là Lê Thị D, ngoài ra không có tên gọi nào khác. Đến nay bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H yêu cầu tuyên đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 vô hiệu vì toàn bộ đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 do bên bà Q đưa ra. Bà không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng (giao dịch) vô hiệu và cũng không có yêu cầu độc lập gì, tại phiên toà bà D vắng mặt.

Tại phiên toà bà Cao Thị N là người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị D đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H, yêu cầu tuyên đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 vô hiệu. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 vô hiệu.

* Tại Bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Văn S trình bày:

Ngày 31/3/1999, vợ chồng ông H, bà D đã chuyển nhượng cho mẹ anh là bà Đỗ Thị Q toàn bộ diện tích đất thổ cư 3722m² và tài sản là nhà cấp 4, nhà chăn nuôi, bếp...với giá 8.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đã được lập thành văn bản là đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất nhà ở và đất thổ cư đề ngày 31/3/1999 có chữ ký của ông H, bà D dưới mục người làm đơn. Diện tích đất chuyển nhượng 3722m² là gồm thửa số 228 và thửa đất số 229, tờ bản đồ số 10, đại chỉ tại thôn X, xã C, huyện T. Toàn bộ diện tích đất do cụ H1 là mẹ đẻ của ông H, ông H, bà D sử dụng trực tiếp. Sau khi mẹ anh thanh toán trả đủ tiền chuyển nhượng, cụ H1, vợ chồng ông H và các con đã chuyển đến ở tại thôn X, xã C và bàn giao toàn bộ đất và tài sản trên đất cho mẹ anh cùng các anh sử dụng. Do vợ chồng ông H, bà D mới được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/01/1997 công nhận quyền sử dụng thửa đất số 228, Tờ bản đồ số 10 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích thửa số 229 nên mẹ anh và vợ chồng ông H, bà D đã thống nhất làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 228 trước, thửa còn lại là thửa số 229 ông H, bà D cam kết giao quyền sử dụng vĩnh viễn cho mẹ anh, nếu sau này có việc khiếu nại thì ông H, bà D chịu trách nhiệm trước pháp luật Nhà nước thể hiện giấy cam kết ngày 16/10/2013.

Việc chuyển nhượng thửa đất số 228 và tài sản gắn liền trên đất giữa mẹ anh và bà D, ông H được thể hiện tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 có nội dung “ông H, bà D có mảnh đất thổ cư đất ở, đất vườn tổng cộng 1861m² và căn nhà đang ở 04 gian xây cay lợp ngói và 03 gian công trình phụ lợp dạ hiện đang sử dụng đã được cấp bìa đỏ số K 014054 ngày 10/01/1997 nay chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Q là người cùng thôn trị giá 6.000.000 đồng chẵn”. Bà mẹ anh đã trả đủ tiền, Đơn xin chuyển nhượng có chữ ký của người làm đơn ghi Phạm Văn H, Phạm Thị D1, có xác nhận của đại diện thôn, cán bộ địa chính xã, của lãnh đạo xã C, của Phòng địa chính và đại diện

UBND huyện T. Sau khi thoả thuận chuyển nhượng mẹ anh đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà D1 đã được nhận bàn giao đất và tài sản trên đất, mẹ anh đã kiến thiết xây dựng tường bao quanh đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/01/2005 cho hộ bà Đỗ Thị Q diện tích 1861m² nhưng thông tin về thửa đất thì có sai sót vì ghi nhầm số thửa là 288.

Hiện nay thửa đất 228 đang do mẹ anh và anh trực tiếp sử dụng. Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999 là không có cơ sở, đề nghị Toà án không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H. Anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tại phiên toà anh S vắng mặt.

* Tại văn bản ngày 02/4/2025 của UBND xã C trình bày: Hiện nay UBND xã C không còn lưu trữ được hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Q. Theo hồ sơ địa chính còn lưu tại UBND xã C: tại trang số 09 sổ mục kê thửa đất 228, tờ bản đồ số 10 có chủ sử dụng đất là D1, tổng diện tích 1861m² bao gồm 300m² đất ở và 1561m² đất vườn. Kiểm tra bản đồ số 10, thửa 228 có diện tích 1961m², trên bản đồ thửa đất có ký hiệu chữ “ T”. Kiểm tra bản đồ đo đạc năm 210 thửa đất 228, tờ bản đồ số 10 được thể hiện tại một phần thửa 100, tờ bản đồ số 26. Tại trang số 97 sổ địa chính xã C thửa đất số 228, tờ bản đồ số 10 có chủ sử dụng là Phạm Thị D1, tổng diện tích 1861m² bao gồm 300m² đất ở và 1561m² đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài. Theo danh sách các tổ chức và cá nhân được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã C, huyện T ngày 14/12/1996 kèm theo Quyết định số 339/CT ngày 14/12/1996 tại trang số 36 chủ sử dụng đất là Phạm Thị D1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 4840m², trong đó đất thổ cư là 1861m² và 2979m² đất nông nghiệp. Hiện nay thửa đất số 228, tờ bản đồ số 10 gia đình bà Đỗ Thị Q đang sử dụng. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án giữa nguyên đơn ông Phạm Văn H và bị đơn bà Đỗ Thị Q theo quy định của pháp luật, tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của UBND xã C vắng mặt.

* Tại văn bản trình bày ý kiến đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện T trình bày: Bà Đỗ Thị Q đang sử dụng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1861m², có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà D1 năm 1999. Năm 2005, bà Q kê khai và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số sê ri AB 369337, số vào sổ cấp GCN: 03295, cấp ngày 26/01/2005, tại thửa 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1861m² (đất ở 300m², đất vườn 1561m²). Địa chỉ thửa đất: thôn X, xã C, huyện T. Thửa đất bà D1 đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K014054, cấp ngày 10/01/1997. Ngày 09/4/1999 ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 có giấy tờ chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đỗ Thị Q sử dụng. Trong Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999 có thể hiện nội dung ông H, bà D1 chuyển nhượng cho bà Q diện tích 1861m², được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số K 014054, cấp ngày 10/01/1997 và nhà ở gồm căn nhà đang ở 4 gian xây cay lợp ngói và 3 gian công trình phụ lợp rạ với tổng giá trị là 6.000.000 đồng. Đơn có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Q. Cùng

ngày 09/4/1999 ông Đinh Văn B2 là Trưởng thôn Xuân Tân 2 thời kỳ đó cũng đã xác nhận vào Đơn xin chuyển nhượng, ghi nhận việc chuyển nhượng là đúng. Ngày 13/4/1999, ông Nguyễn Ngọc T5, là cán bộ địa chính xã C thời kỳ đó đã ký xác nhận vào Đơn xin chuyển nhượng, ghi nhận việc chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 với bà Đỗ Thị Q là đúng. Ngày 14/4/1999, UBND xã C cũng đã ký xác nhận vào Đơn xin chuyển nhượng, ghi nhận việc chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 với bà Đỗ Thị Q. Đến ngày 03/5/1999, Phòng Địa chính huyện T xác nhận và đề nghị UBND huyện T cho phép gia đình bà Phạm Thị D1, xã C được chuyển quyền sử dụng 1.861m² đất thổ cư tại thửa 228, Tờ bản đồ số 10 cho bà Đỗ Thị Q sử dụng làm đất thổ cư. Cùng ngày 03/5/1999, UBND huyện T đã ký xác nhận đồng ý cho chuyển quyền sử dụng đất theo như đề nghị. Ngày 25/7/2004, bà Đỗ Thị Q có Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 288, Tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại thôn X, diện tích 1861m² trong đó đất ở 300m², đất vườn 1561m², thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất chuyển nhượng, gửi UBND huyện T kèm hồ sơ chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Ngày 26/01/2005, UBND huyện T ban hành Quyết định số 15/QĐ-CT về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã C, huyện T, trong đó có hộ bà Đỗ Thị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 288, Tờ bản đồ số 10, diện tích 1861m² gồm: đất ở 300m², đất vườn 1561m², tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sê ri số AB 369337, số vào sổ 03295. Địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã C.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lưu trữ tại UBND xã C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, gồm có: Sổ mục kê đất đai lập trước năm 1997 lưu trữ tại UBND xã C: Tại trang số 10, số thứ tự thửa 228, tờ bản đồ số 10, có ghi tên chủ sử dụng đất là D1, diện tích 1861 m² (đất T (đất ở) 300m²; đất vườn 156 m²). Thông tin thửa đất, chủ sử dụng trùng khớp với thông tin trong đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999. Sổ địa chính lập năm 1997 lưu trữ tại UBND xã C: Có thể hiện bà Phạm Thị D1 được cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 10, diện tích 1861m² (đất ở 300m²; đất vườn 1561m²), thời hạn sử dụng: Lâu dài, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã C. Thông tin thửa đất, chủ sử dụng trùng khớp với thông tin trong đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999. Sổ theo dõi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T: Tại trang số 44, số thứ tự vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00771, có thể hiện tên bà Phạm Thị D1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích các thửa đất 4640m². Thông tin sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận, chủ sử dụng trùng khớp với thông tin trong đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999. Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999 giữa ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 với bà Đỗ Thị Q. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị Q ngày 25/7/2004. Trích lục bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1:1000 do UBND xã C trích lục có thể hiện thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1861m² (cạnh thửa 229). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đỗ Thị Q, do UBND huyện T cấp tại số S ri AB 369337,

sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 03295, cấp ngày 26/01/2005, tại thửa 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1861m². Mục đích sử dụng: Đất ở 300m², đất vườn 1561m². Thời hạn sử dụng lâu dài. Địa chỉ thửa đất: X, xã C, huyện T. Quyết định số 339/CT ngày 14/12/1996 của UBND huyện T về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tên bà Phạm Thị D1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 4840m², trong đó đất thổ cư là 1861m² và 2979m² đất nông nghiệp. Bản đồ giải thửa xã C đo năm 1992: Thẻ hiện thửa đất số 228, tờ bản đồ số 10, diện tích 1861m², ký hiệu chữ “T” (cạnh thửa 229). Qua kiểm tra Sổ mục kê đất đai lập trước năm 1997 cho thấy thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10 có diện tích 127m², loại đất: ĐM, chủ sử dụng đất là Nhà nước, không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Thửa đất ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 10 với diện tích 1861m² cho bà bà Đỗ Thị Q đã được thể hiện tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999 việc mua bán chuyển nhượng là có thật và được các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng ký, UBND xã C và các cơ quan liên quan ký xác nhận, đảm bảo tính pháp lý. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tân Yên xem xét xử lý vụ việc theo quy định của pháp luật, tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện vắng mặt.

* Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đảm bảo theo quy định.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 14/4/2025. Luật sư của nguyên đơn và luật sư bị đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 75, Điều 76 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử xử: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu tuyên vô hiệu đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 của nguyên đơn.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng, thẩm quyền giải quyết: ông Phạm Văn H khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 đối với bị đơn bà Đỗ Thị Q, địa chỉ: thôn X, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đã thụ lý và giải quyết vụ án tranh chấp giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sở hữu đất

thổ cư và nhà ở là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành nên đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định.

Tại phiên tòa bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đương sự đã có người đại diện theo uỷ quyền, có đương sự có đơn xin vắng mặt, có đương sự đã được triệu tập đến phiên toà lần thứ 2 nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự này là phù hợp với quy định tại Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên toà bà Cao Thị N là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn H đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để thu thập chứng cứ, bà cho rằng theo tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện Quyết định số 339/CT ngày 14/12/1996 nhưng ngày 10/01/1997 bà D1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là mâu thuẫn nhau về mặt thời gian. Xét thấy, Quyết định số 339/CT ngày 14/12/1996 của Chủ tịch UBND huyện T về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân có tên trong danh sách kèm theo. Đến ngày 10/01/1997 thì các cá nhân kèm theo danh sách theo Quyết định số 339/CT ngày 14/12/1996 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện UBND xã C và đại diện UBND huyện T đã có Văn bản trả lời về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận tạm ngừng phiên toà theo yêu cầu của bà N.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H:

Về nguồn gốc của thửa đất số 228, tờ bản đồ số 10 tại xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang có diện tích 1861m² là của gia đình ông H. Đến năm 1999 vợ chồng ông H, bà D1 chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Q. Ngày 26/01/2005 hộ bà Đỗ Thị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên.

Qua xem xét lời khai của các đương sự; nội dung của đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 giữa ông H, bà D1 và bà Q và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Xét về về ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự: Theo Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất được Bộ luật này và pháp luật về đất đai quy định, theo đó người sử dụng đất (gọi là bên chuyển quyền sử dụng đất) chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng (gọi là bên nhận quyền sử dụng đất), còn người được chuyển nhượng trả tiền cho người chuyển nhượng”*.

Theo lời khai của ông H, bà Q trình bày thì năm 1999 gia đình ông H có chuyển nhượng thửa đất 228 cho bà Q. Tại đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 có nội dung “ông H, bà D1 có mảnh đất thổ cư, đất ở, đất vườn tổng cộng 1861m² và căn nhà đang ở 04 gian xây cay lợp ngói và 03 gian công trình phụ lợp dạ hiện đang sử dụng đã được cấp bìa đỏ số K 014054 ngày 10/01/1997 nay chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Q là người cùng thôn trị giá 6.000.000 đồng chẵn” có chữ ký của ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị D1.

Ông H không công nhận ông đã ký vào Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999. Tuy nhiên, tại kết luận giám định số 503/KL-KTHS ngày 24/3/2023 của Phòng K công an tỉnh B trong hồ sơ vụ án anh Phạm Xuân T4 khởi kiện bà Đỗ Thị Q đã kết luận chữ viết có nội dung “Phạm Văn H” dưới mục “Người làm đơn” trên tài liệu giám định đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và đất thổ cư mang tên Phạm Văn H và Phạm Thị D1 đề ngày 31/3/1999 so với chữ viết của ông Phạm Văn H trên các tài liệu mẫu (trong đó có đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999, và chữ viết Phạm Văn H tại Biên nhận tiền ngày 17/10/2003 mục người nhận và chữ viết Phạm Văn H tại mục người nhận ruộng tại Giấy chuyển đổi ruộng đất ngày 27/6/2013) là do cùng một người viết ra. Tại kết luận giám định số 894 /KL-KYTHS ngày 19/5/2023 của Phòng K Công an tỉnh B đã kết luận: Chữ viết Lê Thị D tại Giấy cam kết ngày 16/10/2003 so với chữ ký, chữ viết Lê Thị D do Tòa án thu thập là do cùng một người viết ra. Đối với chữ ký, chữ viết Phạm Thị D1 tại đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 do số lượng mẫu so sánh ít, không đủ đặc điểm để truy nguyên. Tuy nhiên bản thân bà D1 cũng thừa nhận vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà Q thửa đất số 228 tờ bản đồ 10 với giá chuyển nhượng là 17.000.000 đồng, vợ chồng bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và giao đất cùng tài sản trên đất cho gia đình bà Q quản lý, sử dụng từ năm 1999 cho đến nay.

- Xét về đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo các tài liệu có trong hồ sơ cũng thể hiện Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 có nội dung: ông H, bà D1 chuyển nhượng cho bà Q diện tích 1861m², được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số K 014054, cấp ngày 10/01/1997 và nhà ở gồm căn nhà đang ở 4 gian xây ây" cay lợp ngói và 3 gian công trình phụ lợp rạ với tổng giá trị là 6.000.000 đồng. Như vậy đối tượng chuyển nhượng là diện tích 1861m², được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số K 014054, cấp ngày 10/01/1997.

- Về hình thức của đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999. Theo Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Mặc dù đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999 không viết theo mẫu, không được công chứng, chứng thực vi phạm quy định về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, tại đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999 có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Q. Ông Đinh Văn B2 là Trưởng thôn Xuân Tân 2 thời kỳ đó cũng đã xác nhận vào đơn xin chuyển nhượng, ghi nhận việc chuyển nhượng là đúng. Ngày 13/4/1999, ông Nguyễn Ngọc T5, là Cán bộ địa chính xã C thời kỳ đó đã ký xác nhận vào đơn xin chuyển nhượng, ghi nhận việc chuyển nhượng giữa giữa ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 với bà Đỗ

Thị Q là đúng. Ngày 14/4/1999, UBND xã C cũng đã ký xác nhận vào đơn xin chuyển nhượng, ghi nhận việc chuyển nhượng giữa giữa ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 với bà Đỗ Thị Q. Đến ngày 03/5/1999, Phòng Địa chính huyện T xác nhận và đề nghị UBND huyện T cho phép gia đình bà Phạm Thị D1, xã C được chuyển quyền sử dụng 1861m² đất thổ cư tại thửa 228, tờ bản đồ số 10 cho bà Đỗ Thị Q sử dụng làm đất thổ cư. Cùng ngày 03/5/1999, UBND huyện T đã ký xác nhận đồng ý cho chuyển quyền sử dụng đất theo như đề nghị. Ngày 26/01/2005, UBND huyện T ban hành Quyết định số 15/QĐ-CT về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã C, huyện T, trong đó có hộ bà Đỗ Thị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1861m² gồm: đất ở 300m², đất vườn 1561m², tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Sê ri số AB 369337, số vào sổ 03295. Địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã C.

Tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ... bên chuyển nhượng không phản đối và không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định về vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì không coi là hợp đồng vô hiệu.

- Về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất, theo Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất: *"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền"*. Sau khi thoả thuận việc chuyển quyền sử dụng đất, vợ chồng ông H đã bàn giao đất cho bà Q sử dụng. Đến ngày 25/7/2004, bà Đỗ Thị Q có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại thôn X, diện tích 1861m² trong đó đất ở 300m², đất vườn 1561m², thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất chuyển nhượng, gửi UBND huyện T kèm hồ sơ chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Ngày 26/01/2005, UBND huyện T ban hành Quyết định số 15/QĐ-CT về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã C, huyện T, trong đó có hộ bà Đỗ Thị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1861m² gồm: đất ở 300m², đất vườn 1561m², tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Sê ri số AB 369337, số vào sổ 03295. Địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã C. Qua xem xét tài liệu có trong hồ sơ thấy: ngày 25/7/2004 bà Đỗ Thị Q kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại kê khai số thửa là 288, tờ bản đồ số 10, diện tích 1861m² là kê khai không đúng số thửa đất mà bà Q đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà D1 năm 1999. Việc sai sót thông tin về thửa đất bà Đỗ Thị Q thực hiện chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 26/01/2005 theo quy định do có sai sót thông tin về thửa đất. Như vậy, việc ghi sai thông tin

thửa đất không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các nhân, tổ chức.

Ông H và người đại diện theo uỷ quyền của ông H cho rằng Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội. Bà Q tự tạo ra giao dịch ngày 09/4/1999 để che dấu giao dịch dân sự mà cụ thể là giấy viết tay do ông H viết có chữ ký của vợ chồng ông H, bà D1 và vợ chồng bà Q, ông H2 nhưng ông H và người đại diện theo uỷ quyền của ông H không cung cấp được giấy viết tay do ông H viết để chứng minh giao dịch bị che dấu là giấy viết tay có chữ ký của ông H, bà D1 với bà Q, ông H2. Đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở ngày 09/4/1999 giữa ông H, bà D1 với bà Q đã được cả ông H, bà D1 công nhận. Do vậy, ý kiến ông H và người đại diện theo uỷ quyền của ông H cho rằng đơn xin chuyển nhượng ngày 09/4/1999 là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H, bà D1 với ông H2, bà Q là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy nguyên đơn ông Phạm Văn H khởi kiện yêu cầu tuyên đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của việc tuyên đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 vô hiệu. Do các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[3] Về án phí: do yêu cầu ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do ông H là người khuyết tật nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Trả lại ông Phạm Văn H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007171 ngày 08/11/2024 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

[4] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 691, Điều 693, Điều 696, Điều 705, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 712, Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H về việc: Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự là đơn xin chuyển nhượng quyền sở hữu đất thổ cư và nhà ở đề ngày 09/4/1999 giữa ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị D1 và bà Đỗ Thị Q

đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: thôn X, xã C , huyện T, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

2. Về án phí: ông Phạm Văn H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả ông Phạm Văn H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007171 ngày 08/11/2024 của chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

3. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Tân Yên;
- CCTHADS huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đoàn Thị Oanh

