

Bản án số: 02/2023/DS-ST

Ngày: 12 - 01 - 2023

*“Về Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÒA BÌNH – TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Trường Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Thanh Nhiên và ông Phạm Quốc Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thảo – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hòa Bình tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2021/TLST-DS, ngày 30/11/2021 về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2022/QĐXXST-DS, ngày 30/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 38/2022/QĐST-DS ngày 28/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thu **H**, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Trú tại: xóm Đ, xã MH, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

2. Bị đơn: Anh Đinh Văn **T**, sinh năm 1987 (Có mặt)

Trú tại: xóm DL, xã YB, huyện Thạch Thất, Hà Nội.

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

3.1. Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 105 đường Điện Biên Phủ, Phương Lâm, TP Hòa Bình, Hòa Bình.

3.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 391 đường Trần Hưng Đạo, phường Phương Lâm, TP Hòa Bình.

3.3. Anh Nguyễn Trung **Th**, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: C10-09, KĐT Gleximco, Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội.

3.4. Anh Trịnh Hoàng **N**, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

Địa chỉ: xóm Đ, xã MH, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

3.5. Bà Phan Thị **L**, sinh năm 1963 (Có mặt)

Địa chỉ: xóm DL, xã YB, huyện Thạch Thất, Hà Nội.

3.6. Anh Lê Tiến **C**, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

3.7. Chị Trần Thị Lan **H1**, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: xóm V, xã NK, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc

1.4. Người được nguyên đơn ủy quyền: Ông Nguyễn Đức **S**, SN 1972

Địa chỉ: Số 132, ngõ 612 La Thành, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội.

1.5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Hồng **H2** – Luật sư thuộc Công ty luật TNHH H.A.N.

Ông **S** và bà **H2** có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Dương Thu **H** và người được ủy quyền ông Nguyễn Đức **S** như sau:

Bà Dương Thu **H** là chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại thửa đất số 421A, tờ bản đồ số 18, diện tích 615 m² (bao gồm 400 m² đất ở và 215 m² đất vườn). Địa chỉ: xóm Đ, xã DH, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xóm Đ, xã MH, TP Hòa Bình). Thửa đất này đã được UBND huyện Kỳ Sơn cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 15/12/2000 cho hộ bà Dương Thu **H**. Thời điểm này hộ bà **H** chỉ có 02 người là bà **H** và con trai Trịnh Hoàng **N** (02 tuổi). Tháng 10/2010 bà **H** đã bán thửa đất trên cho ông Nguyễn Trung **Th**. Ngày 14/5/2010 hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, có chứng thực của UBND xã DH, huyện Kỳ Sơn (nay là xã MH, TP Hòa Bình). Khi tiến hành giao dịch vì cháu **N** còn nhỏ nên bà **H** là người đại diện hợp pháp cho cháu **N** ký kết hợp đồng. Ngay sau khi ký kết hợp đồng bà **H** đã nhận đủ tiền, bàn giao toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến thửa đất, bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông **Th**. Ông **Th** cũng đã nhận bàn giao đất, các giấy tờ liên quan và trồng cây lâu năm trên diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng QSD đất đã hoàn thành nên bà **H** không quan tâm đến thửa đất đó nữa. Tuy nhiên đến đầu năm 2020 có một người phụ nữ tên **L** đã tìm gặp bà **H**. Bà **L** nói đã mua lại thửa đất 421a nhưng chưa làm thủ tục sang tên được nên nhờ bà **H** để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng QSD đất sang tên bà **L**. Khi đó bà **H** không đồng ý, bởi bà **H** vẫn khẳng định đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông **Th**.

Nhiều tháng sau đó bà **L** nhiều lần đến gặp bà **H** này nỉ, thuyết phục bà **H** đi làm giấy tờ chuyển nhượng thửa đất. Bà **L** đã đưa cho bà **H** xem bản chính Giấy chứng nhận QSD thửa đất 421a. Bà **L** cũng đã nói với bà **H**: là không liên lạc được với ông **Th** bởi ông **Th** đã bị kết án hình sự đi tù 15-20 năm không biết khi nào mới ra được; rằng việc mua bán giữa bà **L** và ông **Th** đã hoàn tất... và rất nhiều lý do khác mà bà **L** đưa ra để thuyết phục bà **H** về việc ông **Th** đã bán thửa đất trên cho bà **L**. Bà **H** trong thời gian đó cũng không liên lạc được với ông **Th** để kiểm chứng lại sự việc. Mặt khác vì bà **L** dùng bản chính của giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Dương Thu **H** nên bà **H** dần tin vào việc mua bán giữa bà **L** và ông **Th** là có thật. Để tránh phiền nhiễu trong cuộc sống bà **H** cùng con trai là Trịnh Hoàng **N** đã đồng ý thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất 421a, tờ bản đồ số 18.

Ngày 18/11/2020 bà **H** cùng con trai là anh **N** đến Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất cho bà **L**. Tuy nhiên khi đến ký, người nhận chuyển nhượng lại là anh Đinh Văn **T** (con bà **L**). Vì cho xong việc nên bà **H**, anh **N** đã cùng anh **T** ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số Công chứng 5144, quyển số 03/2020, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2020. Trước và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà **H**, anh **N** không nhận khoản tiền “bán đất” nào từ bà **L** hoặc anh **T**, cũng không thực hiện bàn giao đất hay tài sản trên đất. Đầu năm 2021 khi bà **H** liên lạc lại với ông Nguyễn Trung **Th** bà mới biết được toàn bộ các thông tin mà bà **L** đã cung cấp, trao đổi với bà là giả mạo, làm cho bà hiểu sai việc giao dịch giữa ông **Th** và bà **L** là nhằm lừa dối để bà **H** ký hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 421a cho anh Đinh Văn **T**. Trên thực tế bà **H** không thực hiện việc “mua bán”, chuyển nhượng thửa đất trên với anh **T** hay bà **L**. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 5144 ngày 18/11/2020 tại Phòng công chứng số 1 với anh **T** là do bà **H** bị lừa dối, nhầm lẫn về thông tin, không phải do ý chí tự nguyện hay thỏa thuận của các bên. Nay bà **H** yêu cầu Tòa án nhân dân TP Hòa Bình:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 18/11/2020 số công chứng 5144 quyển số 03/2020, TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình giữa bà Dương Thu **H**, anh Trịnh Hoàng **N** với anh Đinh Văn **T** là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật (nếu có).

*2. Theo bản tự khai, các ý kiến trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn anh Đinh Văn **T** trình bày:*

Năm 2010 bà Dương Thu **H** có bán cho ông Nguyễn Trung **Th** 03 lô đất: Thửa số 421a, bản đồ 18, diện tích 615 m², giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ bà Dương Thu **H**; thửa số 421 tờ bản đồ 18, diện tích 2200m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Hồng **M** và 01 lô đất bao gồm các thửa số 42+12+04, tờ bản đồ số 01, diện tích 8700m² (Rừng sản xuất) giấy chứng

nhân QSD đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn **M**. Đến ngày 07/01/2018 ông **Th** đã bán cả 03 lô đất trên cho bà Trần Thị Lan **H1** với số tiền là 400.000.000 đồng. Ngày 29/3/2020 bà Hương và chồng là Lê Tiến **C** đã bán 03 lô đất này cho bà Phan Thị **L** (mẹ đẻ anh **T**) với giá 800.000.000 đồng. Hai bên đã lập hợp đồng và bàn giao tiền đầy đủ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh **T** và bà Dương Thu **H** ngày 18/11/2020 đã có công chứng đầy đủ tại Phòng công chứng số 1 vì lý do là bì đất mang tên bà **H** nên gia đình đã gặp bà **H** để làm thủ tục hợp lý hóa hồ sơ. Để bà **H** ký vào hồ sơ chuyển nhượng gia đình anh đã phải đi lại rất nhiều lần và đưa cho bà **H** số tiền là 20.000.000 đồng và anh Trịnh Hoàng **N** (con trai bà **H**) số tiền là 12.000.000 đồng. Tổng số tiền là 32.000.000 đồng. Anh **T** khẳng định giữa anh và bà **H** không có việc mua bán đất, không có việc giao đất, giao tiền như trong hợp đồng ngày 18/11/2020 đã nêu. Việc ký hợp đồng này là để tiện cho việc sang tên đổi chủ. Nay bà **H** khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 18/11/2020 vô hiệu là không đúng, anh không đồng ý.

*3. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình; ông Nguyễn Trung **Th**, bà Phan Thị **L**, bà Trần Thị Lan **H1**, ông Lê Tiến **C**, anh Trịnh Hoàng **N**.*

3.1. Ông Nguyễn Trung **Th** trình bày và có yêu cầu độc lập: Tháng 5/2010 ông đã nhận chuyển nhượng 03 thửa đất và tài sản trên đất tại địa chỉ: xóm Đ, xã DH, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là xóm Đ, xã MH, TP Hòa Bình) cụ thể: Thửa số 421a, tờ bản đồ số 18, diện tích 615 m². Giấy chứng nhận QSD đất số R882664 do UBND huyện Kỳ Sơn cấp ngày 25/12/2000 mang tên hộ gia đình bà Dương Thu **H**. Thửa đất số 42+12+04 thuộc tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 8700 m² (Rừng sản xuất). Giấy chứng nhận QSD đất số 622097 do UBND huyện Kỳ Sơn cấp ngày 07/10/1999 mang tên hộ ông Nguyễn Văn **M**. Tại thời điểm chuyển nhượng ông **M** đã chết, vợ ông **M** bà Nguyễn Thị **V** và chị **M1** (con gái ông **M**) đã lập biên bản họp gia đình và thống nhất chuyển toàn bộ tài sản của hộ gia đình ông **M** cho chị Nguyễn Thị Hồng **M1** được quyền sở hữu, sử dụng. Thửa đất số 421, tờ bản đồ số 18, diện tích 2200 m². Giấy chứng nhận QSD đất số BA445022 do UBND huyện Kỳ Sơn cấp ngày 29/9/2010 mang tên bà Nguyễn Thị Hồng **M1**.

Việc chuyển nhượng các thửa đất trên được lập thành văn bản và được UBND xã Dân Hòa xác nhận chứng thực. Ông đã thanh toán đủ số tiền, nhận bàn giao toàn bộ diện tích đất, quản lý và trồng cây lâu năm trên các thửa đất này từ thời gian đó đến nay. Năm 2018 do có khó khăn về tài chính nên ông có vay nợ ông **P** số tiền 400.000.000 đồng và dùng 03 giấy chứng nhận QSD đất mang tên (Dương Thu **H**, Nguyễn Thị Hồng **M1**, Nguyễn Văn **M**) để đảm bảo cho khoản vay. Nhưng thay vì làm hợp đồng vay tiền thì ông **P** yêu cầu ông viết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 07/01/2018 (viết tay, không công chứng, chứng thực) đối với 03 thửa đất nêu trên với bà Trần Thị Lan **H1** (bà **H1** là người làm chứng cho ông **P**). Ông khẳng định giữa ông và bà **H1** hoàn toàn không có sự bàn bạc, thỏa thuận nào về việc

chuyển nhượng đất, không có việc đi xem đất, bàn giao đất mà chỉ có việc ông vay tiền của ông **P** số tiền 400.000.000 đồng. Sau này ông tìm lại ông **P** để trả tiền thì ông **P** cho biết là đã giao toàn bộ giấy tờ của các thửa đất trên cho bà **H1**, ông **C**. Qua tìm hiểu sự việc ông được biết ngày 29/3/2020 bà Trần Thị Lan **H1** cùng chồng là Lê Tiến **C** đã chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho bà Phan Thị **L** (bằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất viết tay, không có công chứng, chứng thực). Sau đó bà **L** đã tìm đến bà **H** để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 421a, diện tích 615 m².

Ông **Th** đã có yêu cầu độc lập là đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông **Th** và bà Trần Thị Lan **H1** ngày 07/01/2018 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Lan **H1**, ông Lê Tiến **C** và bà Phan Thị **L** ngày 29/3/2020 là vô hiệu.

3.2. Theo biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2021 bà Phan Thị **L** cho biết: Ngày 29/3/2020 vợ chồng bà **H1**, ông **C** có bán cho bà 03 lô đất, với giá thỏa thuận là 550.000.000 đồng, cụ thể: Thửa số 421a, bản đồ 18, diện tích 615 m², giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ bà Dương Thu **H**; thửa số 421 tờ bản đồ 18, diện tích 2200m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Hồng **M1**; và 01 lô đất bao gồm các thửa số 42+12+04, tờ bản đồ số 01, diện tích 8700m² (Rừng sản xuất) giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn **M**. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có công chứng, chứng thực. Bà đã thanh toán cho bà **H1** ông **C** đầy đủ số tiền là 550.000.000 đồng và nhận bàn giao 03 bì đỏ. Hai bên không kiểm tra lại diện tích đất và cũng không lập biên bản bàn giao đất. Trên 03 thửa đất lúc này có khoảng hơn 20 cây “Kháo vàng” và một nhà cấp 4, ngoài ra không còn tài sản gì khác. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 18/11/2020 giữa bà **H** và anh **T** là thủ tục để hợp lý hóa hồ sơ để tiện cho việc sang tên đổi chủ. Nay quan điểm của bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông **Th**.

3.3. Bà Trần Thị Lan **H1** và ông Lê Tiến **C**: Năm 2018 ông Nguyễn Trung **Th** có đặt vấn đề muốn bán 03 lô đất ở Hòa Bình. Hai bên đã thống nhất và lập hợp đồng mua bán cụ thể, theo đó ông **Th** chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà 03 lô đất: Thửa số 421, diện tích 2200 m², thửa số 42+12+04 diện tích 8700 m² và thửa số 421a diện tích 615 m², địa chỉ: xóm Đ, xã MH, TP Hòa Bình với giá là 400.000.000 đồng. Ông bà đã trả đủ tiền và ông **Th** đã giao 03 bì đỏ, hai bên không lập biên bản bàn giao đất, cũng không đo đạc kiểm tra lại diện tích đất thực tế có bao nhiêu. Trên đất lúc này có 1 số cây trồng còn bé, số lượng không nhiều (không biết là cây gì) và 01 căn nhà cấp 4 đã xuống cấp khoảng 15 m². Đến năm 2020 ông bà đã chuyển nhượng 03 lô đất này cho bà Phan Thị **L** với giá 550.000.000 đồng. Tuy nhiên trên thực tế ông bà mới chỉ nhận được số tiền là 250.000.000 đồng. Ông bà đã giao bì đỏ cho bà **L** và cũng không tiến hành bàn giao đất, không đo đạc kiểm tra lại diện

tích đất. Việc mua bán đất với bà **L** đã xong nên ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

3.4. Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình: Ngày 18/11/2020 tại Phòng công chứng số 1 đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Dương Thu **H** và anh Đinh Văn **T**. Việc công chứng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Hai bên thực hiện việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc.

3.5. Đối với anh Trịnh Hoàng **N** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng anh Nam không có mặt để giải quyết và cũng không nêu ra được quan điểm của mình.

4. Lời khai của những người làm chứng:

4.1. Ông trưởng xóm Đ, xã MH cho biết:

Đối với 03 lô đất: Thửa số 421, diện tích 2200 m², thửa số 42+12+04 diện tích 8700 m² và thửa số 421a diện tích 615 m², địa chỉ: xóm Đ, xã MH. Năm 2010 hộ gia đình bà Dương Thu **H** đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung **Th**. Sau này ông **Th** có bán lại cho ai không thì ông không nắm được và cũng từ năm 2010 ông **Th** vẫn là người trực tiếp sử dụng, canh tác ngoài ra ông không thấy ai khác. Hiện nay toàn bộ số cây gáo là do ông Thành trồng từ năm 2016.

Về nơi cư trú và giao văn bản tố tụng: Anh Trịnh Hoàng **N** là con đẻ bà Dương Thu **H**, có nơi cư trú và thường xuyên sinh sống tại xóm Đ, xã MH. Ông đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án và đã giao cho gia đình anh **N**. Anh **N** có thể hiện quan điểm là để tự các bên giải quyết và không đến Tòa làm việc.

4.2. Bà Nguyễn Thị **Đ** cho biết: Bà là người môi giới cho bà Phan Thị **L** mua đất của ông bà **H1 C**. Được biết 03 lô đất trên có nguồn gốc từ bà Dương Thu **H** đã bán cho ông Nguyễn Trung **Th**. Sau này ông **Th** đã bán cho ông **P** (tức là nhà **H1 C**). Đối với giao dịch mua bán đất giữa bà **L** và ông bà **H1 C** thì hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, phía ông **P** đã giao bìa còn bà Liễu đã trả đủ tiền (số tiền là 550.000.000 đồng). Bà phủ nhận lời khai của bà **L** về việc bà là người cầm tiền đưa cho ông **P**.

Ngày 02/6/2022 Tòa án nhân dân TP Hòa Bình đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với 03 lô đất tranh chấp. Nội dung thể hiện: Trên thửa số 421a diện tích 615 m² có: 01 căn nhà cấp 4 xây năm 2005, 40 cây gáo trồng năm 2016, 01 cây mít, 01 cây trứng gà; Thửa số 421, diện tích 2200 m² có: 500 cây gáo trồng năm 2016, 01 cây hồng bì, 02 cây xoài, 01 cây khế, 05 cây cau; Thửa số 42+12+04 diện tích 8700m² có: 10 cây gáo trồng năm 2016, còn lại cây rừng mọc hoang.

Tại Biên bản thỏa thuận về giá trị tài sản tranh chấp ngày 02/6/2016 các bên đương sự đã thỏa thuận. Tổng giá trị tài sản của 03 lô đất + tài sản trên đất có giá trị là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Trong đó riêng thửa đất số 421a, diện tích 615 m² có giá trị là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Tòa án nhân dân TP Hòa Bình đã tiến hành hòa giải cho các bên đương sự nhưng không thành, do đó vụ án phải đưa ra xét xử.

Tại phiên tòa:

Bà Phan Thị **L** thay đổi lời khai, bà khẳng định đã mua 03 lô đất của ông bà **H1 C** với số tiền là 600 triệu đồng. Trong đó 350 triệu là trả bằng tiền mặt, số còn lại là chuyển khoản.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 18/11/2020 giữa bà Dương Thu **H** và anh Đinh Văn **T** là vô hiệu, bởi vì giao dịch chuyển nhượng đất trên là không có thật. Giữa bà **H** và anh **T** không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng QSD đất như về giá bán, diện tích, vị trí thửa đất. Hai bên cũng không có việc bàn giao tiền hay bàn giao đất. Việc bà **H** ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng là do có sự nhầm lẫn vì cho rằng ông Nguyễn Trung **Th** đã bán thửa đất 421a cho bà Phan Thị **L** (mẹ anh **T**) và 01 thửa đất đã bán làm 02 lần là trái pháp luật. Có thể khẳng định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 18/11/2020 là vi phạm điều cấm, không có thật nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 124, 126 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời buộc các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà Dương Thu **H**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hòa Bình phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 18/11/2020 giữa bà Dương Thu **H** và anh Đinh Văn **T** vô hiệu. Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Hòa Bình thu hồi, chỉnh lý giấy chứng nhận QSD đất số R 552664 cấp ngày 25/12/2000 mang tên hộ bà Dương Thu **H**. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trung **Th**.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Dương Thu **H** khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 18/11/2020 là vô hiệu. Bị đơn anh Đinh Văn **T** mặc dù có địa chỉ thường trú tại: xóm DL, xã YB, huyện Thạch Thát, Hà Nội nhưng các bên đương sự đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng

công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình (Địa chỉ: Số 105 đường Điện Biên Phủ, phường Phương Lâm, TP Hòa Bình), đồng thời địa chỉ thửa đất số 421a, diện tích 615 m² là đối tượng tranh chấp của hợp đồng thuộc xóm Đ, xã MH, TP Hòa Bình. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền về loại việc và thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình.

- Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ cho các đương sự theo đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự và đã xác định phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Các đương sự không có khiếu nại gì về các quyết định, hành vi tiến hành tố tụng của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, nên về hành vi, quyết định tố tụng là hợp pháp, tuân thủ quy định pháp luật Tố tụng dân sự.

- Tòa án đã tiến hành triệu tập, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Trịnh Hoàng N. Theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đương sự phải có nghĩa vụ tôn trọng Tòa án, phải có mặt theo giấy triệu tập và chấp hành quyết định của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án. Như vậy anh N đã từ bỏ quyền lợi của mình về việc được nêu quan điểm, ý kiến và cung cấp chứng cứ chứng minh. Theo Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa chỉ căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các đương sự cung cấp cũng như các tài liệu mà Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Về sự vắng mặt người tham gia tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ, tuy nhiên lần 2 vẫn vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân TP Hòa Bình tiến hành xét xử vụ án là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 18/11/2020 giữa bà Dương Thu H và anh Đinh Văn T được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình là vô hiệu. Hội đồng xét xử đánh giá trên cơ sở lời khai của các bên đương sự, cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã thể hiện: Trong giao dịch này phía bị đơn là anh T và bà L (mẹ đẻ anh T) đã đưa ra các thông tin gây sự nhầm lẫn để bà H nhầm tưởng là ông Nguyễn Trung Th đã chuyển nhượng 03 lô đất trên cho bà L nên bà H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng lô đất 421a cho anh T và bà L. Ngay trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai đối với bị đơn và tại phiên tòa vẫn khẳng định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 18/11/2020 chỉ là để hoàn thiện hồ sơ, tiện cho việc sang tên đổi chủ chứ không có việc giao đất, không có việc giao tiền mua đất. Như vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/11/2020 là không có thật, giả tạo nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

- Về xử lý hậu quả giải quyết của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 18/11/2020 là giả tạo, không có thật, các bên không có việc giao tiền hay giao đất, nên không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tuy nhiên về mặt pháp lý bà **H** và anh **T** đã thực hiện xong về thủ tục hành chính nên ngày 14/12/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình đã xác nhận anh Đinh Văn **T** được đứng tên trong Giấy chứng nhận QSD đất theo hồ sơ số 005593 CN 003. Do vậy Tòa xét thấy cần buộc các bên đương sự phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh lý lại giấy chứng nhận QSD đất số R 552664 cấp ngày 25/12/2000, đồng thời kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà Dương Thu **H** là đúng theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của anh Đinh Văn **T** cũng như của bà Phan Thị **L** cho rằng: Năm 2018 ông **Th** đã bán 03 lô đất cho vợ chồng bà **H1** ông **C**. Đến năm 2020 bà Liễu đã nhận chuyển nhượng lại từ bà **H1** ông **C**. Việc mua bán đã hoàn thành, bà đã trả tiền đầy đủ nên gia đình bà có quyền sử dụng hợp pháp với 03 lô đất trên. Xét đây là các giao dịch dân sự độc lập và căn cứ vào phạm vi khởi kiện của vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét. Để có thể bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà **L**, bà **H1**, ông **C** có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

2.2. Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trung **Th**: Ngày 28/4/2022 ông **Th** đã có yêu cầu độc lập là đề nghị Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông **Th** và bà Trần Thị Lan **H1** ngày 07/01/2018 là vô hiệu; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Lan **H1**, ông Lê Tiến **C** và bà Phan Thị **L** ngày 29/3/2020 là vô hiệu. Ngày 30/11/2022 ông **Th** đã có đơn xin rút yêu cầu độc lập. Căn cứ vào Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là đúng theo quy định của pháp luật.

2.3. Đối với số tiền 32.000.000 đồng theo lời khai của anh **T** và bà **L** là đã đưa cho bà **H** để chi phí đi lại cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà **H** chỉ thừa nhận đã nhận 20 triệu đồng là tiền lo thủ tục giấy tờ. Các bên đương sự đều xác nhận đây không phải là tiền thanh toán chuyển nhượng đất. Hiện bà **L** anh **T** không có yêu cầu gì đối với khoản tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan rút yêu cầu độc lập nên cần trả lại án phí.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 48, 70, 91, 147, 188, 217, 218, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 124, 126, 131 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 18/11/2020 số công chứng 5144 quyền số 03/2020, TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình giữa bà Dương Thu **H**, anh Trịnh Hoàng **N** với anh Đinh Văn **T** là vô hiệu.

2. Yêu cầu bà Dương Thu **H** và anh Đinh Văn **T** phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh lý lại giấy chứng nhận QSD đất số R 552664 do UBND huyện Kỳ Sơn cấp ngày 25/12/2000.

3. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà Dương Thu **H**.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung **Th**. Ông **Th** có quyền khởi kiện lại khi có yêu cầu.

5. Về án phí:

- Bị đơn Anh Đinh Văn **T** phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Dương Thu **H** số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho đã nộp theo biên lai số 0001168 ngày 30/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Trung **Th** số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho đã nộp theo biên lai số 0001400 ngày 05/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình.

6. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 12/01/2023). Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được cấp, tổng đạt hợp lệ bản án./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND TP Hòa Bình;
- Chi cục THADS TPHB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Đinh Trường Sơn