TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HƯNG YÊN** **TỈNH HƯNG YÊN**	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2023/DS - ST
Ngày: 22/5/2023
Về việc: "*Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HƯNG YÊN - TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Khuê.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Văn Hạnh; Ông Phạm Minh Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Đăng Việt - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hưng Yên *tham gia phiên tòa:* Ông Lương Văn Quyết - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/4/2023 và ngày 22/5/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2023/TLST - DS về việc "*Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐXXST - DS, ngày 06/4/2023; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2023/QĐST - DS, ngày 26/4/2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị L (tên gọi khác: S), sinh năm 1960; HKTT: Tổ 14, khu A, xã L, huyện L, Đồng Nai. Địa chỉ liên hệ: Đội 3, thôn A, xã Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên (có đơn xin vắng mặt).

- **Bị đơn:**

+ Ông Trần Văn L1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn B, xã Q, TP H, tỉnh Hưng Yên;

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn D, xã Q, TP H, tỉnh Hưng Yên;

+ Ông Trần Văn T, sinh năm 1962;

+ Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên;

(tất cả đều có đơn xin vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Văn T1 (tên gọi khác: Ba), sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn A, xã Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

2/ Chị Trần Thị L2 - sinh năm 1982; HKTT: Khu P, thị Trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3/ Anh Trần Văn P - sinh năm 1981.

4/ Anh Trần Văn P1 - sinh năm 1985.

Thường trú tại: Tổ A, khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

(Đều có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Bùi Thị L (tên gọi khác: S) trình bày:

Năm 1980 bà kết hôn với ông Trần Văn T1 (con cụ Trần Văn B và Phan Thị V) người cùng đội 3, thôn A, xã Q. Sau khi kết hôn một thời gian, vợ chồng bà được bố, mẹ chồng cắt cho mảnh đất khoảng 300 m2 để vợ chồng ra ăn, ở riêng. Đến khoảng năm 1986 thì bố, mẹ chồng bà làm giấy tờ tách đất cho hai vợ chồng. Khoảng năm 1992 hai vợ chồng mua thêm của vợ chồng ông Trần Văn H1, bà Lã Thị L3 (ông H1 là anh trai ông T1) gần 500 m2 đất ao. Nguồn gốc thửa đất ao của vợ chồng ông H1 là do bố, mẹ chồng bà cho vợ chồng ông H1. Quá trình sử dụng, ông, bà đã kê khai đất ở (bố mẹ chồng cho) và đất ao (mua của vợ chồng ông H1) theo quy định. Đến ngày 01/9/2000 gia đình bà được UBND huyện T, tỉnh Hưng Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0045/QSDĐ mang tên hộ ông Trần Văn T1. Tổng diện tích là 786 m2, trong đó có 200 m2 đất ở; 116m2 đất vườn; 470m2 đất ao. Tại các thửa 396, 398, thuộc tờ bản đồ số 7. Bà xác định tổng diện tích là 786 m2 đất theo giấy chứng nhận nêu trên mang tên hộ ông Trần Văn T1 là tài sản chung của vợ chồng bà, các con bà không có liên quan gì.

Năm 1997 do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên bà đi vào tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu làm thuê. Năm 1999 bà về xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai làm thuê, khi đó bà đưa cả 03 con nhỏ (lớn sinh năm 1981, nhỏ nhất sinh năm 1985) vào sinh sống cùng. Từ đó đến nay bà và các con sinh sống, cư trú tại khu A, xã L, L, Đồng Nai còn ông T1 sinh sống, cư trú tại đội C, thôn A, xã Q. Thời gian qua thi thoảng bà và các con mới về quê ở thôn A xã Q, khi về cũng chỉ ở lại ít ngày thì lại đi (nhiều nhất là ở 4 ngày). Cũng do bà và ông T1 không hợp nhau nên khi về quê, thường thì bà ở nhà anh, chị em chứ không về nhà với ông T1. Do bà ở Đồng Nai để làm kinh tế, lo cho các con nên toàn bộ nhà, đất ở của vợ chồng bà tại thôn A xã Q do ông T1 quản lý, sử dụng.

Đến năm 2020, anh Nguyễn Văn K là cháu họ của bà gọi điện cho em bà là anh Bùi Văn H2. Anh K nhờ em bà nhắn cho bà về ký giấy tờ để làm sổ đỏ do ông T1 đã

bán đất ở thôn A Q cho anh K. Đến thời điểm này bà gọi điện, tìm hiểu thì mới biết ông T1 ở nhà đã tự ý bán hết 470 m2 ao cho ông T, ông H và ông L1 mà không thông báo hay nói gì với bà. Sau khi biết được sự việc, bà đã về xã Q chủ động gặp gỡ những người mua ao của ông T1 để xin chuộc lại, nhưng không có kết quả. Việc ông T1 một mình tự ý chuyển nhượng diện tích đất của hai vợ chồng cho người khác mà không có sự đồng ý của bà là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà. Do không thể thỏa thuận được việc chuộc lại diện tích ao ông T1 đã bán nên bà đã làm đơn gửi ra thôn, ủy ban xã và được được thôn, ủy ban xã Q tổ chức hòa giải, nhưng cũng không thành. Nay bà làm đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung cụ thể. Trong số 04 người khởi kiện nêu trên, bà được biết ông T1 bán 470 m2 ao cho ba người là ông T, ông L1 và ông H. Trong đó ông T mua 2 phần. Năm 2009 ông L1 bán lại cho ông K. Do vậy không có hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp giữa ông T1 và anh K. Chỉ có hợp đồng chuyển nhượng từ ông L1 chuyển nhượng lại cho ông K. Bà đề nghị Tòa án giải quyết, tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 (Ba) với các ông Trần Văn L1; Ông Nguyễn Văn H; Ông Trần Văn T. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Văn L1 và ông Nguyễn Văn K vô hiệu. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Vì diện tích 470 m2 ao trên là tài sản chung của bà và ông T1. Trường hợp Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án phân xử lỗi của ai, lỗi đến đâu thì người đó phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trần Văn L1 trình bầy: Về nội dung và yêu cầu khởi kiện như bà L trình bầy là đúng, ông không có ý kiến gì. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Trần Văn T1 (tên gọi khác: Ba) năm 2006. Ông T1 đã bán, chuyển nhượng cho ông 01 suất đất ao từ năm 2006 có xác nhận của UBND xã Q đề ngày 23/7/2006. Với diện tích 132 m2 (phía Đông giáp ngòi rộng 18m; phía Tây giáp nhà ông N dài 16 m; Phía Nam giáp ông N dài 31,1m; Phía Bắc giáp ông S1 dài 31,1 m. Giá đất ông mua thời điểm đó tổng là 22 triệu. Sau đó khoảng một năm ông L1 bán lại mảnh đất trên cho ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1976; HKTT: Địa chỉ: Thôn C, xã Q, TP H, tỉnh Hưng Yên. Nay ông được biết bà Bùi Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng mà ông T1 đã bán cho ông và và hợp đồng ông bán lại cho ông K vô hiệu. Quan điểm của ông cũng đồng ý, mặt khác do mảnh đất ông mua của ông T1 ông đã bán lại cho ông K nên ông đề nghị Tòa án làm việc với ông K để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, ông không có ý kiến gì.

Bị đơn ông K trình bầy: Về nội dung và yêu cầu khởi kiện như bà L trình bầy là đúng, ông không có ý kiến gì. Ông là người mua lại đất của anh Trần Văn L1. Ngày 21/7/2009 giữa ông và ông Trần Văn L1 có thiết lập bản hợp đồng mua bán, diện tích đất 132 m2 (phía Đông giáp ngòi rộng 18m; phía Tây giáp nhà ông N dài 16 m; Phía Nam giáp ông N dài 31,1m; Phía Bắc giáp ông S1 dài 31,1 m. Giá đất ông mua thời điểm đó là 65 triệu, hai người chỉ viết tay với nhau chưa công chứng, chứng thực. Nguồn gốc diện tích đất trên do ông L1 mua của ông Trần Văn T1 (tên gọi

khác: Ba) năm 2006. Nay bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 (tức Ba) và anh Trần Văn L1 được lập năm 2006, có xác nhận của UBND xã Q đề ngày 23/7/2006. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Trần Văn L1 đề ngày 21/7/2009 là vô hiệu, ông hoàn toàn nhất trí với yêu cầu này.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bầy: Về nội dung và yêu cầu khởi kiện như bà L trình bầy là đúng, ông không có ý kiến gì. Ngày 12/3/2007 giữa ông và ông Trần Văn T1 (tức Ba) có ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 132m2 tại thôn A xã Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Có tứ cận: Phía đông giáp ngòi rộng 4,5m; Phía Tây giáp ông N rộng 4m; Phía Nam giáp ông T1 dài 31,177m; Phía Bắc giáp ông L1 dài 31,177m. Tổng số tiền giao dịch là 15 triệu đồng. Nay ông được biết giao dịch mua bán giữa ông và ông T1 không hợp pháp do không có sự đồng ý của bà L thời điểm ông T1 bán. Bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Trần Văn T1 (tức Ba) lập ngày 09/3/2007 là vô hiệu, ông hoàn toàn nhất trí với yêu cầu này.

Ông Trần Văn T trình bầy: Về nội dung và yêu cầu khởi kiện như bà L trình bầy là đúng, ông không có ý kiến gì. Ngày 20/8/2007 giữa ông và ông Trần Văn T1 (tức Ba) có ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 135m2 tại thôn A xã Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Có tứ cận: Phía đông giáp ngòi rộng 4,5m; Phía Tây giáp ông N rộng 4m; Phía Nam giáp ông T1 dài 31,777m; Phía Bắc giáp ông H dài 31,777m. Tiếp tục ngày 13/11/2007 giữa ông và ông Trần Văn T1 (tức Ba) có ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 102m2 tại thôn A xã Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Có tứ cận: Phía đông giáp ngòi rộng 3,8m; Phía Tây giáp ông N rộng 3,8m; Phía Nam giáp ông T1 dài 27m; Phía Bắc giáp ông T dài 27m. Tổng số tiền giao dịch hai lần mua bán là 21 triệu đồng. Nay ông được biết các giao dịch mua bán giữa ông và ông T1 không hợp pháp do tại thời điểm mua bán không được sự nhất trí của bà L nên các giao dịch trên là vô hiệu, ông hoàn toàn nhất trí không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 (Ba) trình bầy:

Năm 1980 ông kết hôn với bà Bùi Thị L (trong giấy chứng nhận kết hôn ghi Bùi Thị S2), con cụ Bùi Văn K1 và cụ Nguyễn Thị N1, người cùng đội 3, thôn A, xã Q. Sau khi kết hôn khoảng 1 năm thì vợ, chồng ông được bố, mẹ ông cho ra ăn, ở riêng. Khi đó bố, mẹ ông cho ra ở tạm trên đất của gia đình. Đến khoảng năm 1987 bố, mẹ ông làm giấy tờ chia đất cho 03 người con, trong đó vợ chồng ông được chia một phần. Sau khi được bố, mẹ chia đất cho 3 anh em ông một thời gian thì vợ chồng anh trai ông là Trần Văn H1 bán cho ông, bà một ảnh ruộng giáp đất của gia đình ông, diện tích cụ thể ông không nhớ. Quá trình sử dụng, vợ, chồng ông đã kê khai diện tích đất mà ông, bà đã sử dụng theo quy định của Nhà nước và địa phương. Đến năm 2000 gia đình ông được UBND huyện T, tỉnh Hưng Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0045/QSDĐ mang tên hộ ông Trần Văn T1; tổng diện tích là 786 m2, trong đó có 200 m2 đất ở; 116m2 đất vườn; 470m2 đất ao; tại các thửa 396, 398, thuộc tờ bản đồ số 7. Ông xác định tổng diện tích là 786 m2 đất theo giấy chứng

nhận nêu trên mang tên hộ ông Trần Văn T1 là tài sản chung của vợ chồng ông. Các con ông không có liên quan gì vì nguồn gốc thửa đất trên là do bố, mẹ ông chia đất của tổ tiên cho chung ông, bà, cũng như ông, bà mua thêm một phần của vợ chồng ông H1. Trên giấy tờ có ghi 470 m2 đất ao (nhưng thực chất trước khi cấp giấy chứng nhận thì diện tích này là ruộng cấy). Đến năm 2006, 2007 do cần tiền để buôn bán nên ông đã đặt vấn đề vay tiền của ông Trần Văn T (ông T là em họ và là hàng xóm nhà ông), nhưng ông T không cho vay mà mách ông bán đất đi lấy tiền làm ăn. Ông T sẽ giới thiệu giúp ông người mua. Do cần tiền nên ông đã giấu vợ bán cho anh Trần Văn L1 (cũng là em họ ông) ¼ diện tích ruộng của gia đình với giá là 22.000.000 đồng. Bán cho anh Nguyễn Văn H ¼ diện tích ruộng của gia đình với giá là 15.000.000 đồng; ½ diện tích ruộng còn lại ông bán cho ông Trần Văn T với giá 21.000.000 đồng. Thời điểm ông bán đất ruộng cho 3 người nêu trên thì vợ, con ông không có nhà. Vợ và các con ông đang ở L, Đồng Nai và ông cũng không nói gì cho vợ, con ông biết việc này. Từ năm 1997 đến nay, thỉnh thoảng bà L và các con mới về xã Q khi gia đình có công việc hiếu, hỷ. Khi bà L về ông cũng không nói gì cho bà L biết đến việc ông đã bán đất ruộng. Ông không rõ thời điểm nào thì bà L biết việc ông bán đất, nhưng ông nghĩ bà L biết được việc này chỉ trong thời gian gần đây. Ông nhớ mùng 1 tết năm 2021, ông T đến nhà ông yêu cầu ông bắt vợ, con ông ký giấy tờ mua đất để ông T làm sổ đỏ. Ông nghĩ thời gian này mọi người thông báo hoặc liên hệ với bà L để ký giấy tờ thì bà L mới biết việc ông đã bán đất cho 03 người nêu trên.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng kèm theo mà Tòa án và chính quyền địa phương xuống đo thực tế ngày 29/3/2023 thì diện tích đo thực tế là 480,3 m2. Như vậy giữa diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất thực tế. Diện tích đất ông có ghi trong các giấy tờ chuyển nhượng cho các ông L1, T, H có sự vênh nhau so với diện tích ghi trên GCNQDS đất 470 m2 dôi dư ra (khoảng từ 10 m2 đến 28 m2) so với diện tích đất trên sổ. ông T1 giải thích việc này có thể là do trước kia khi ủy ban xã bàn giao đất. Quá trình đo đạc không chính xác như hiện nay cũng như trong quá trình sử dụng có thể gia đình ông đã lấn chiếm ra phía mương nước của tập thể. Mặt khác khi làm giấy chuyển nhượng mua bán giữa ông và các ông T, H, L1. Mọi người chỉ ước lượng và tự chia diện tích 470 m2 thành các suất trên giấy tờ với nhau mà không đo và xác nhận, bàn giao mốc giới cụ thể trên thực tế. Nay ông khẳng định diện tích đất gia đình ông đúng như trên giấy tờ là 470 m2 chứ không phải diện tích 498 m2 như đã ghi trong các hợp đồng đã bán cho mọi người, việc ghi như vậy là không đúng. Ông đề nghị Tòa án căn cứ vào diện tích 470 m2 để giải quyết, đối với diện tích đất dôi, dư sau này gia đình sẽ có trách nhiệm làm việc với UBND xã Q. Nay bà L khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và ông T, ông L1, ông H. Giữa ông L1 và ông K, ông hoàn toàn nhất trí.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn P, chị Trần Thị L2, anh Trần Văn P1 trình bầy.

Về mối quan hệ gia đình anh P, chị L2, anh P1, chị là con của ông Trần Văn T1 (Ba) và bà Bùi Thị L (Sợi). Về nguồn gốc thửa đất hiện đang có tranh chấp trên các anh, chị được nghe bố, mẹ nói lại là do ông T1 và bà L mua của ông Trần Văn H1 là anh trai của ông T1. Việc mua bán cụ thể như thế nào các, anh, chị khi đó còn nhỏ không biết. Bản thân các, anh, chị không có công sức hay đóng góp gì đối với diện tích đất 470 m2 đất ao, tại thửa 398, thuộc tờ bản đồ số 7 có địa chỉ tại thôn A xã Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Đất đó là tài sản chung của bố, mẹ các, anh, chị. Nay bà L đang yêu cầu Tòa án tuyên các giao dịch mua bán đất giữa ông T1 và các ông T, H, L1 (giao dịch giữa ông L1 và ông K) là vô hiệu. Do anh, chị em anh, chị không liên quan tới mảnh đất trên. Các anh, chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có ý kiến gì khác.

Ngày 29/3/2023 Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên kết hợp cùng chính quyền địa phương và các đương sự tiến hành, xem xét và thẩm định tại chỗ, kết quả:

Diện tích đất tại địa chỉ Thôn A, xã Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp ngày 01/9/2000 cho hộ ông Trần Văn T1. Được quyền sử dụng 786 m2 tại xã Q, huyện T (nay thuộc thành phố H) tỉnh Hưng Yên. Thửa đất thuộc tờ bản đồ số 7, số thửa 396 là 316 m2 (trong diện tích 316 m2 có 200 m2 là đất ở và 116 m2 đất vườn) và thửa số 398, diện tích 470 m2 đất ao. Trong đó diện tích đất có tranh chấp là thửa số 398, diện tích 470 m2 đất ao có tứ cận. Phía Bắc giáp ngõ đi hộ ông Trần Văn S3, kích thước 22,70m + 6,30m. Phía Đông giáp mương nước, kích thước 17,02m. Phía Tây giáp hộ ông C, ông Y kích thước 4,82m + 10,85 m. Phía Nam giáp nhà ông D và ông Y kích thước 10,69m + 5,91m + 13,40m (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Quan điểm của chính quyền địa phương:

Về nguồn gốc đất ông T1, bà L mua của ông Trần Văn H1, ông H1 là anh Trai của ông T1. Đến năm 2000 ông T1 và bà L được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trần Văn T1 trong đó có diện tích là 470 m2 đất ao, tại thửa 398, thuộc tờ bản đồ số 7 có địa chỉ tại thôn A xã Q, (huyện T) nay là thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng kèm theo mà Tòa án và chính quyền địa phương xuống đo thực tế ngày 29/3/2023 thì diện tích đo thực tế là 480,3 m2. Như vậy giữa diện tích đất ghi trên giấy và diện tích đất thực tế, có sự vênh nhau, dôi dư ra khoảng 10 m2 so với diện tích đất trên GCNQDS đất 470 m2. Nguyên nhân được xác định là sai số trong khi đo đạc. Về việc xác nhận vào đơn chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất giữa ông T1 và các ông H, ông T, ông L1 thời điểm đó, chưa có chữ ký đầy đủ của bà L. Nay bà L yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên hủy các hợp đồng nêu trên, quan điểm của địa phương đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết. UBND xã Q xét thấy không liên quan đến vụ án này đề nghị TAND thành phố Hưng Yên không đưa UBND xã Q tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, các đương sự đã gặp nhau, trao đổi, đi đến thống nhất nội dung. Các đương sự đã tự thỏa thuận và thực hiện xong việc giải quyết hậu quả của các giao dịch giữa ông T1 và ông H; Ông T, ông L1. Giữa ông L1 và ông K. Phía bị đơn các ông H, K, L1, T cũng đồng ý đề nghị Tòa án tuyên giao dịch giữa các ông với ông T1. Giữa ông L1 với ông K nêu trên là vô hiệu.

Ngày 02/3/2023 bà Bùi Thị L có đơn đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên xin rút một phần yêu cầu khởi kiện phần "Giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu" nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thành phố Hưng Yên chỉ tiến hành họp công khai chứng cứ, không tiến hành tổ chức hòa giải theo quy định tại Điều 206 Bộ luật tố tụng dân sự. Do các đương sự đều thừa nhận nội dung trong các hợp đồng giữa các đương sự vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 26/4/2023 đại diện viện kiểm sát đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ liên quan tới hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 và ông K và một số tài liệu khác. Các tài liệu, chứng cứ này là chứng cứ quan trọng để giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên đã ban hành quyết định số 01/2023/QĐST - DS, ngày 26/4/2023 tạm ngừng phiên tòa, thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 22/5/2023. Tại phiên tòa hôm nay các đương sự (nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt). Các đương sự đều giữ nguyên quan điểm như trình bầy trên, không có ý kiến gì khác.

Quan điểm đại diện Viện kiểm sát:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên đã chấp hành nghiêm chỉnh về trình tự, thủ tục tố tụng từ khi thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, đến quá trình xét xử công khai tại phiên tòa.

- Về nội dung: Đề nghị áp dụng Điều 121; 122; 123; 124; 127; 129 và 136 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 Nghị quyết 326/2016/UBTV - QH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L (sợi). Đề nghị tuyên bố các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 với các ông Trần Văn L1; Ông Nguyễn Văn H; Ông Trần Văn T. Giấy chuyển nhượng giữa ông Trần Văn L1 với ông Nguyễn Văn K là giao dịch vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu các đương sự đã giải xong.

- Về án phí: Bị đơn các ông H; ông L1, ông K, ông T, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về tố tụng*:

1.1. Về thẩm quyền: Nguyên đơn bà Bùi Thị L (Sợi) khởi kiện bị đơn là các ông Trần Văn L1; Ông Nguyễn Văn H; Ông Trần Văn T; Ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu Tòa án "*Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*". Các bị đơn cũng như đối tượng tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại xã Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên. Về thời hiệu khởi kiện căn cứ Điều 136 Bộ luật Dân sự 2005 vụ án còn thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa ngày 26/4/2023 đại diện viện kiểm sát đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ liên quan tới hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 và ông K và một số tài liệu khác. Các tài liệu, chứng cứ này là chứng cứ quan trọng để giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên ban hành quyết định số 01/2023/QĐST - DS, ngày 26/4/2023 tạm ngừng phiên tòa, thời gian mở lại vào ngày 22/5/2023. Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 228; Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn bà Bùi Thị L (Sợi) khởi kiện bị đơn các ông Trần Văn L1; Ông Nguyễn Văn H; Ông Trần Văn T; Ông Nguyễn Văn K đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Vì vậy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là "Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu".

1.3. Về pháp luật áp dụng: Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, pháp luật nội dung: Do các giao dịch thực hiện vào các năm 2006; 2007; 2009 nên áp dụng; Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Luật đất đai năm 2003 và 2013; Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[2]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Bùi Thị L (Sợi) đề nghị Tòa án giải quyết, tuyên các hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 (Ba) và các ông Trần Văn L1; Ông Nguyễn Văn H; Ông Trần Văn T. Giao dịch chuyện nhượng giữa ông Trần Văn L1 và ông Nguyễn Văn K là vô hiệu. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu cụ thể.

+ Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực chất là đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ao hoang) giữa ông Trần Văn L1 và ông Trần Văn T1 (tên gọi khác: Ba) ngày 23/7/2006, có xác nhận của chính quyền địa phương. Với diện tích đất chuyển nhượng là 132 m2 (phía Đông giáp ngòi rộng 18m; phía Tây giáp nhà

ông N dài 16 m; Phía Nam giáp ông N dài 31,1m; Phía Bắc giáp ông S3 dài 31,1 m. Giá đất thời điểm đó ông mua tổng là 25 triệu đồng. Sau đó ngày 21/7/2009 ông L1 bán lại mảnh đất trên cho ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1976; HKTT/địa chỉ: Thôn C, xã Q, TP H, tỉnh Hưng Yên.

+ Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực chất là giấy biên nhận) giữa ông Nguyễn Văn K và ông Trần Văn L1 ngày 21/7/2009 (không có công chứng, chứng thực) với diện tích đất 132 m2 (phía Đông giáp ngòi rộng 18m; phía Tây giáp nhà ông N dài 16 m; Phía Nam giáp ông N dài 31,1m; Phía Bắc giáp ông S3 dài 31,1 m. Giá đất ông mua thời điểm đó tổng là 65 triệu. Nguồn gốc diện tích đất trên do ông L1 mua của ông Trần Văn T1 (tên gọi khác: Ba) năm 2006.

+ Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Trần Văn T1 (tức Ba) ngày 12/3/2007, có xác nhận của chính quyền địa phương. Hai bên đồng ý chuyển nhượng diện tích 132 m2 tại thôn A xã Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Có tứ cận: Phía đông giáp ngòi rộng 4,5m; Phía Tây giáp ông N rộng 4m; Phía Nam giáp ông T1 dài 31,177m; Phía Bắc giáp ông L1 dài 31,177m. Tổng số tiền giao dịch là 15 triệu đồng.

+ Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đơn xin chuyển quyền sử dụng) đất giữa ông Trần Văn T và ông Trần Văn T1 (tức Ba) ngày 20/8/2007 có xác nhận của chính quyền địa phương. Hai bên đồng ý chuyển nhượng diện tích 135m2 tại thôn A xã Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Có tứ cận: Phía đông giáp ngòi rộng 4,5m; Phía Tây giáp ông N rộng 4m; Phía Nam giáp ông T1 dài 31,777m; Phía Bắc giáp ông H dài 31,777m. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực chất là đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ao hoang) giữa ông Trần Văn T và ông Trần Văn T1 (tức Ba) ngày 13/11/2007 có xác nhận của chính quyền địa phương. Hai bên đồng ý chuyển nhượng diện tích 102 m2 tại thôn A xã Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên. Có tứ cận: Phía đông giáp ngòi rộng 3,8m; Phía Tây giáp ông N rộng 3,8m; Phía Nam giáp ông T1 dài 27m; Phía Bắc giáp ông T dài 27m. Ông được biết giao dịch mua bán giữa ông và ông T1 không hợp pháp. Tổng số tiền hai lần giao dịch là 21 triệu đồng.

Xét nội dung các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là đơn xin chuyển quyền sử dụng đất; Giấy biên nhận) giữa ông T1 và các ông L1; Ông H; Ông T và giữa ông L1 và ông K. Hội đồng xét xử (ghi tắt là HĐXX) nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự (nguyên đơn, các bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều có quan điểm thừa nhận và trình bầy thống nhất xác định các hợp đồng chuyển nhượng, một bên ông Trần Văn T1 (Ca) và các ông Trần Văn L1; ông Nguyễn Văn H; Ông Trần Văn T. Giữa các ông Trần Văn L1 với ông Nguyễn Văn K là vô hiệu do trái quy định của pháp luật. Đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Thực tế diện tích 470 m2 ao được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/9/2000 tại tại thửa 396 có đủ căn cứ xác định đây là tài sản chung của ông T1 và bà L. Nguồn gốc thửa đất này do vợ chồng ông, bà mua của ông Trần Văn H1 năm 1992. Mặc dù thời điểm năm 2000 diện tích đất trên được cấp cho hộ gia đình nhà ông T1, ông T1 là chủ hộ. Tuy nhiên các con của vợ chồng ông

T1 và bà L không có công sức đóng góp gì đối với mảnh đất này. Trong khoảng thời gian các năm 2006; 2007 lúc bà L không có mặt tại địa phương. Ông T1 một mình đứng ra giao dịch bán diện tích đất nêu trên cho các ông H, T, L1 mà không có sự đồng ý của bà L. Vi phạm quy định về tài sản chung của vợ chồng được quy định tại (luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Luật đất đai năm 2003; Bộ luật dân sự năm 2005). Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Năm 2009 ông L1 (lại đem chính hợp đồng trái quy định của pháp luật trước đó ông L1 mua của ông T1 năm 2006) để làm thủ tục bán lại diện tích đất này cho ông K. Giao dịch giữa ông L1 và ông K ngày 21/7/2009 cũng không có công chứng, chứng thực như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 và ông K cũng vô hiệu do trái quy định của pháp luật.

Về diện tích đất đang tranh chấp có diện tích 470 m2. Trong các giấy tờ như đơn chuyển nhượng, hợp đồng (gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng) có ghi diện tích bán cho các ông: Ông L1 diện tích là 132 m2 (sau này ông L1 bán lại cho ông K); Ông H diện tích là 132 m2; Ông T diện tích là 102 m2 và 132 m2. Tổng diện tích ông T1 bán cho các ông L1, H, T là 498 m2. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng kèm theo mà Tòa án và chính quyền địa phương thẩm định thực tế ngày 29/3/2023 thì diện tích đo thực tế là 480,3 m2. Như vậy giữa diện tích đất ghi trên giấy và diện tích đất thực tế, diện tích đất ông T1 có ghi trong các giấy tờ chuyển nhượng cho các ông L1, T, H có sự vênh nhau nhiều hơn so với diện tích ghi trên GCNQDS đất 470 m2 dôi dư ra (khoảng từ 10 m2 đến 28 m2) so với diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân dôi, dư này theo chính quyền địa phương, và các đương sự khẳng định là do sai sót trong đo đạc. Các đương sự thống nhất chỉ giải quyết đúng diện tích 470 m2 mà gia đình hộ ông T1 đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn diện tích đất dôi dư, hộ gia đình ông T1 sẽ tự giải quyết với chính quyền địa phương. Nay bà L chỉ đề nghị Tòa án giải quyết, tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 (Ba) và các ông Trần Văn L1; ông Nguyễn Văn H; Ông Trần Văn T. Giữa ông L1 và ông K ngày 21/7/2009 vô hiệu do trái quy định của pháp luật. HĐXX nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L (Sợi) là có căn cứ để chấp nhận.

[2.4]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, các đương sự đã gặp nhau, trao đổi và đã đi đến thống nhất nội dung. Các đương sự đã tự thỏa thuận và thực hiện xong việc giải quyết hậu quả của các giao dịch giữa ông T1 và ông H; Ông K; Ông T; Ông L1. Ngày 02/3/2023 bà Bùi Thị L có đơn đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên xin rút một phần yêu cầu khởi kiện phần "Giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu" nêu trên. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Là là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật. Tòa án nhân dân thành phố Hưng Yên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L (Sợi), phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Bùi Thị L (Sợi) tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bà L không có yêu cầu gì khác.

[4] Về án phí: Bà Bùi Thị L (Sợi) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Bùi Thị L (Sợi) số tiền tạm ứng án phí là 10.300.000 (mười triệu ba trăm nghì đồng) theo biên lai số 0001390 và biên lai số 0001389 ngày 06/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hưng Yên. Các ông Trần Văn L1; Nguyễn Văn H; Trần Văn T; Nguyễn Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 121; 122; 123; 124; 127; 128 và 136 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 92, 147, Điều 150, Điều 157, 227, 228, 238 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015Nghị quyết 326/2016/UBTV - QH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L (Sợi) về phần yêu cầu "*Giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu*".

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L (Sợi)

Tuyên bố:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L1 và ông Trần Văn T1 (tên gọi khác: Ba) ngày 23/7/2006 là vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K và ông Trần Văn L1 ngày 21/7/2009 là vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Trần Văn T1 (tức Ba) ngày 12/3/2007 là vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và ông Trần Văn T1 (tức Ba) ngày 20/8/2007 là vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T và ông Trần Văn T1 (tức Ba) ngày 13/11/2007 là vô hiệu.

[3] Về án phí: Bà Bùi Thị L (Sợi) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Bùi Thị L (Sợi) số tiền tạm ứng án phí là 10.300.000 (mười triệu ba trăm nghì đồng) theo biên lai số 0001390 và biên lai số 0001389 ngày 06/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hưng Yên. Các ông Trần Văn L1; Nguyễn

Văn H; Trần Văn T; Nguyễn Văn K mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm vắng mặt các đương sự. Báo cho nguyên đơn, các bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV và THA - TAND tỉnh;
- VKS + THA TP;
- UBND phường, xã;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Nguyễn Đăng Khuê