

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN YÊN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 29/2019/DS-ST

Ngày 08/11/2019

V/v: “tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN – TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thế Đăng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Lâm Giang

2. Ông Đào Xuân Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Sự - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên tham gia phiên toà: ông Nguyễn Văn Hải - Kiểm sát viên;

Ngày 08 tháng 11 năm 2019, 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 25/2019/TLST-DS ngày 20/3/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 177/2019/QĐXXST-DS ngày 16/10/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 129/2019/QĐST-DS ngày 29/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1969

Nơi cư trú: phố T, thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thúy:

Luật sư Nguyễn Văn N - Văn phòng luật sư Nguyễn – thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

2. Đồng bị đơn: - Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955 (có mặt)

- Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1956 (có mặt)

Nơi cư trú: phố B, thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

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

- UBND thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Do bà Trần Thị Th – công chức địa chính UBND thị trấn N, đại diện theo ủy quyền. (có mặt)

- Cụ Phạm Thị Th, sinh năm 1937

Nơi cư trú: phố T, thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. (cụ Th uỷ quyền cho bà T)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn là bà Phạm Thị T trình bày:*

Mẹ bà là cụ Phạm Thị Th có thửa đất số 18 tờ bản đồ số 04 diện tích 319,4m², trong đó có 300m² đất ở và 19.4m² đất vườn, vị trí thửa đất tại thị trấn N, huyện Tân Yên, Bắc Giang. Ngày 12/12/2006 ông H đặt vấn đề với cụ Th mua lại 10,49m² đất vườn ở cạnh sát nhà ông H để cho vuông đất, cụ Th đã chuyển nhượng lại cho ông H 10,49m² đất vườn với giá 7.000.000 đồng. Ông H đã trả được 5.000.000 đồng còn lại 2.000.000 đồng hẹn khi nào đo lại thì sẽ thanh toán hết, khi viết giấy chuyển nhượng thì có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn C. Đến tháng 4/2013, do thấy bà thiếu tiền làm vốn kinh doanh phải đi vay mượn bên ngoài với mức lãi suất cao, vì thương bà nên cụ Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư sang tên cho bà để làm thủ tục vay vốn ngân hàng.

Ngày 25/4/2013, bà được UBND huyện Tân Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04 có diện tích 319,4m², trong đó có 300m² đất ở và 19.4m² đất vườn tại phố B, thị trấn N, huyện Tân Yên. Đến tháng 7/2018, bà đã thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng để lấy lại “sổ đỏ”, trong thời gian chưa làm thủ tục để chuyển lại cho cụ Th thì tháng 9/2018, ông H xuống chỗ bà bán hàng và yêu cầu bà ký vào giấy tờ gì đó mà bà không biết rõ. Do tin tưởng ông H là hàng xóm nên bà đã ký vào mà không xem nội dung. Đến khi về nhà thì bà mới biết nội dung bà ký là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất của bà, hợp đồng có xác nhận của ông Đào – Chủ tịch UBND thị trấn N.

Nay, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 04 có diện tích 319,4m² (trong đó có 300m² đất ở và 19.4m² đất vườn) giữa bà Phạm Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị V là vô hiệu.

- *Tại các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, đồng bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị V đều trình bày:*

Tháng 12/2006, do cụ Phạm Thị Th không có nhu cầu sử dụng đất nên đã đặt vấn đề bán cho vợ chồng ông phần cuối thửa đất số 74 mà gia đình cụ Th đang sử dụng, do gia đình ông muốn mở rộng thửa đất của gia đình nên đồng ý mua phần đất với giá 7.000.000 đồng. Khi mua, hai bên có lập giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại biên bản thể hiện giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã trả cho cụ Th số tiền 5.000.000 đồng, còn lại 2.000.000 đồng hẹn sau khi đo đạc cụ thể diện tích đất mua bán sẽ trả hết. Giấy biên nhận này có chữ ký của cụ Th, ông H và ông Nguyễn Văn C là người làm chứng.

Ngày 12/12/2006 hai gia đình đã bàn giao mảnh đất đó và lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Tại văn bản này ghi đặc điểm mảnh đất chuyển nhượng là “phía Đông giáp nhà anh Chu Văn Tho 10,49m², phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C, phía Tây lấy giáp nhà anh

Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Gi”, Cụ Th đã nhận đủ số tiền 7.000.000đồng. Sau khi chuyển nhượng, cụ Th đã xây tường bao ngăn cách thửa đất của cụ với phần đất đã bán cho gia đình ông. Do hiểu biết pháp luật hạn chế nên hai bên không lập hợp đồng và chứng thực theo quy định mà chỉ làm giấy tờ viết tay. Việc bán phần đất đều được các thành viên trong gia đình cụ Th biết và đồng ý.

Sau khi mua phần đất của cụ Th, gia đình ông sử dụng ổn định, không tranh chấp. Đến đầu năm 2018, UBND thị trấn N đo đạc lại thửa đất của cụ Th thì cụ ủy quyền cho con gái là bà Phạm Thị T đứng ra làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông đã mua của cụ Th năm 2006. Theo kết quả đo đạc lại thì phần đất ông mua năm 2006 có diện tích là 319,4m², bà T cũng đồng ý với diện tích này nên đã ký kết toàn bộ văn bản theo quy định của pháp luật để tách phần đất này cho vợ chồng ông, hợp đồng chuyển nhượng cũng được UBND thị trấn N chứng thực và lập hồ sơ để tách sổ đối với phần đất này. Nay, bà Thúy lại khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông là vô hiệu thì ông không đồng ý, ông đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Phạm Thị Th trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, diện tích 319,4m² ở phố B, thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang mà hiện nay bà T đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H có nguồn gốc do cụ sử dụng từ năm 1968. Khi thôn B còn thuộc địa giới hành chính của xã AD thì cụ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Sau khi thôn B chuyển về thị trấn N thì cụ được Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2003, số vào sổ 00017, QSDĐ/122/QĐUB, cấp cho hộ bà Phạm Thị Th diện tích 319,4m² (gồm 300m² đất ở và 19,4m² đất vườn) tại thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 12/12/2006, cụ bán cho ông H phần vườn. Khi bán có lập “Giấy biên nhận nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vườn, thành phần tham gia lập giấy thì có cụ, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn C (hàng xóm) chứng kiến. Giấy chuyển nhượng này không công chứng chứng thực. Trong Giấy chuyển nhượng không ghi diện tích đất chuyển nhượng mà chỉ ghi kích thước phần đất cụ bán là phía đông giáp nhà anh Chu Văn Tho, chiều dài là 10,49m, phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C, phía Tây Tây giáp nhà anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Gi. Nhưng thực tế cụ chỉ chuyển nhượng 19,4m² đất vườn, trong giấy cũng chỉ ghi bán vườn. Trên đất không có tài sản gì, chỉ là đất không. Trị giá phần đất cụ bán là 7.000.000đồng, ông H đã trả 5.000.000đồng còn nợ 2.000.000đồng hẹn đến khi nào đo đạc lại sẽ thanh toán hết. Theo bà V thì đã trả cụ 2.000.000đồng nhưng từ đó đến nay vẫn chưa đo lại nên cụ khẳng định là ông H chưa trả 2.000.000đồng. Sau khi lập Giấy chuyển nhượng, cụ đã giao cho ông H sử dụng phần đất của cụ như trong Giấy chuyển nhượng đã ghi là phía đông giáp nhà anh Chu Văn Tho, chiều dài là 10,49m, phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C, phía Tây Tây giáp nhà anh Nguyễn Văn

H và anh Nguyễn Văn Gi. Ông H đã xây công trình phụ, tường bao, cụ cũng không phản đối gì.

Đến năm 2013, con gái cụ là Phạm Thị T cần vay vốn ngân hàng và phải có tài sản thế chấp nên cụ tặng cho bà T thửa đất của cụ. Hợp đồng tặng cho lập tại UBND thị trấn N, diện tích tặng cho vẫn là 319,4m², thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4. Như vậy là phần đất cụ bán cho ông H cũng nằm trong tổng diện tích cụ tặng cho bà T. Cụ cũng không hỏi ý kiến gia đình ông H về việc này vì nghĩ đơn giản chỉ có 19,4m² đất không đáng gì. Ngày 25/4/2013, Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 209820 cho bà T.

Tháng 9/2018, ông H đã mang Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T ký ở ngoài đường. Cụ được biết sự việc này sau khi bà T cầm hợp đồng về cho cụ xem. Cụ thấy nội dung là bà T chuyển nhượng cho ông H 82,7m² trong đó 63,3m² đất ở và 19,4m² đất CLN. Cụ có nói với ông H là nếu chỉ là 19,4m² thì cụ không ý kiến gì vì đã mua bán xong, còn thực tế tăng 63,3m² thì ông H phải trả thêm tiền cho cụ thì cụ mới đồng ý nhưng ông H không có phản hồi gì.

Nay bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H (diện tích 82,7m²) là vô hiệu thì cụ cũng đồng ý với yêu cầu của bà T. Vì diện tích 82,7m² vượt quá nhiều so với 19,4m² cụ đã bán cho ông H mà ông H không trả thêm tiền thì cụ không đồng ý. Ngoài ra cụ không có yêu cầu đề nghị gì khác đối với Tòa án. Cụ uỷ quyền cho bà T tham gia tố tụng. Tại phiên toà, cụ vắng mặt.

- Tại biên bản ghi lời khai và tại phiên toà, Ủy ban nhân dân thị trấn N do bà Trần Thị T – Công chức địa chính thị trấn N đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Năm 2017, thị trấn N đo đạc lại bản đồ địa chính và thực hiện cấp đổi GCNQSD đất cho các hộ trên địa bàn. Tháng 9/2018, ông H kê khai cấp đổi GCNQSD đất với Công ty TA là đơn vị trực tiếp đo đạc và thực hiện cấp giấy chứng nhận. Phần diện tích hiện trạng ông H đang sử dụng từ năm 2007 đến nay tăng 82m² so với GCNQSD đất đã cấp cho ông tại Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 22/12/2003. Công ty TA đã thiết lập hồ sơ chuyển nhượng giữa hộ ông H với cụ Th (vì trước đó hai bên đã có giấy tờ viết tay chuyển nhượng đất (diện tích chênh lệch nêu trên) năm 2006). Nhưng vì năm 2013, cụ Th tặng cho thửa đất của cụ cho bà T là con gái đã tặng cả phần đất đã bán cho ông H năm 2006 nên Công ty TA đã yêu cầu phải có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H. Sau khi hai bên tự thoả thuận về nội dung hợp đồng thì mang đến UBND thị trấn N chứng thực chữ ký, vào ngày vào sổ. Khi đó chỉ giao cho ông H 01 bản hợp đồng để đi làm thủ tục cấp đổi GCNQSD đất, chưa giao hợp đồng cho bà T. Việc bà T giao nộp cho Tòa án hợp đồng không có ngày mà chỉ có tháng 9/2018 thì không rõ ai cung cấp cho bà T. Trong các bản hợp đồng bà T và ông H cung cấp thì chữ ký xác nhận và con dấu đúng là

của ông Đào chủ tịch UBND thị trấn N và con dấu của UBND thị trấn N. Việc chứng thực hợp đồng mà những người giao kết hợp đồng không ký trước mặt người chứng thực là không đúng quy định của pháp luật. Nay bà đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà T theo quy định của pháp luật.

- *Tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T là Luật sư Nguyễn Văn N trình bày:* Khi bà T đang đi chợ bán hàng thì ông H mang Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến gặp bà T, ông H nói là ký vào giáp ranh, bà T tin tưởng đã ký mà không biết đó là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà T đã bị lừa dối trong việc ký hợp đồng này. Bà T cũng ký hợp đồng ở ngoài đường ngoài chợ chứ không ký trước mặt người chứng thực ở UBND thị trấn N nhưng UBND thị trấn N chứng thực hợp đồng là không đúng pháp luật. Căn cứ vào Luật Công chứng chứng thực, Điều 117, Điều 118 Bộ luật dân sự. Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H bà V là vô hiệu.

- *Đại diện VKSND huyện Tân Yên phát biểu ý kiến:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đều thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông H bà V có nơi cư trú tại phố Bùng, thị trấn N, huyện Tân Yên vô hiệu. Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã thụ lý giải vụ án tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự là đúng pháp luật, 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.

1.2. 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.

1.3. Cụ Th vắng mặt nhưng đã uỷ quyền cho bà T tham gia tố tụng. Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt cụ Th.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của bà T:

Các bên đương sự đều thừa nhận: Nguồn gốc thửa đất số 18 tờ bản đồ số 4, diện tích 319,4m² ở phố B, thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang mà hiện nay bà T đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H có nguồn gốc do cụ Th sử dụng từ năm 1968. Cụ Th được Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2003, số vào sổ 00017, QSDĐ/122/QĐUB, cấp cho hộ cụ Phạm Thị Th diện tích 319,4m² (gồm 300m² đất ở và 19,4m² đất vườn).

Ngày 12/12/2006, cụ Th bán cho ông H phần vườn. Khi bán có lập “Giấy biên nhận nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vườn”, thành phần tham gia lập giấy thì có cụ Phạm Thị Th, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn C (hàng xóm) chứng kiến. Giấy chuyển nhượng này không công chứng chứng thực. Trong Giấy chuyển nhượng không ghi diện tích đất chuyển nhượng mà chỉ ghi kích thước phần đất cụ Th bán là phía đông giáp nhà anh Chu Văn Tho, chiều dài là 10,49m, phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C, phía Tây Tây giáp nhà anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Gi. Trị giá phần đất cụ bán là 7.000.000đồng. Sau khi lập Giấy chuyển nhượng, cụ Th đã giao cho ông H sử dụng phần đất của cụ Th như trong Giấy chuyển nhượng đã ghi là phía đông giáp nhà anh Chu Văn Tho, chiều dài là 10,49m, phía Bắc giáp nhà anh Nguyễn Văn C, phía Tây Tây giáp nhà anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Gi. Ông H đã xây công trình phụ, tường để sử dụng phần đất đã mua.

Đến năm 2013, con gái cụ Th là bà Phạm Thị T cần vay vốn ngân hàng và phải có tài sản thế chấp nên cụ Th tặng cho bà T thửa đất của cụ, diện tích tặng cho vẫn là 319,4m², thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, nghĩa là phần đất cụ bán cho ông H cũng nằm trong tổng diện tích cụ tặng cho bà T. Ngày 25/4/2013, Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 209820 cho bà T.

Năm 2017, sau khi thị trấn N đo đạc bản đồ mới, ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã mua của cụ Th, diện tích là 82,7m². Vợ chồng ông H và bà T tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất nói trên xong đến chứng thực hợp đồng tại UBND thị trấn N. Lý do lập hợp đồng này là vì “Giấy biên nhận nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vườn” lập giữa ông H với cụ Th là bản viết tay, không công chứng chứng thực. Lúc đó bà T đang đứng tên là chủ sử dụng đất chứ không phải cụ Th nên vợ chồng ông H phải lập hợp đồng mới với bà T. Thực tế không có việc mua bán, trao đổi gì, vợ chồng ông H không trả tiền cho bà T, bà T không giao đất cho vợ chồng ông H do ông H đã sử dụng phần đất này từ khi mua của cụ Th năm 2006. Nay bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu vì bà không ký tại UBND thị trấn N mà do ông H mang đến chợ cho bà ký. Cụ Th cũng yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu vì phần đất cụ bán là đất vườn chỉ có 19,4m² nhưng bà Thúy chuyển nhượng cho ông H 82,7m² trong đó 63,3m² đất ở thì phải trả thêm tiền nhưng ông H không trả. Vợ chồng ông H không chấp nhận yêu cầu của bà T và đề nghị công nhận Hợp đồng này.

Như vậy, HĐXX có đủ cơ sở kết luận, hợp đồng lập giữa bà T với vợ chồng ông H chỉ là hợp đồng giả tạo, chứ hai bên không thực hiện quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bản chất việc mua bán chuyển nhượng phần đất 82,7m² này là giữa cụ Th với vợ chồng ông H thể hiện bằng “Giấy biên nhận nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vườn” ngày 12/12/2006. Tại Điều 124 Bộ luật dân sự quy định: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Căn cứ quy định này thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng ông H bà V là giả tạo nên vô hiệu.

Bên cạnh đó, theo sự thừa nhận của tất cả các bên đương sự và ông Đào – nguyên là Chủ tịch UBND thị trấn N là người chứng thực hợp đồng này thừa nhận, bà T và ông H bà V không ký trước mặt ông Đào tại trụ sở UBND thị trấn N. Hai bên tự ký kết hợp đồng xong thì ông H mang hợp đồng đến UBND thị trấn chứng thực ngày 20/9/2018. Sau khi chứng thực, hợp đồng này chưa được đăng ký giao dịch. Do vậy, về trình tự thủ tục chứng thực là không đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2018 giữa bên chuyển nhượng: bà Phạm Thị T, sinh năm 1969, trú tại phố T, thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955 và bà Hoàng Thị V, sinh năm 1956, đều ở phố B, thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, được chứng thực số 27, quyển số 01 tại UBND thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, là vô hiệu do giả tạo.

[3] Về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí:

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí. Trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông H và bà V thuộc diện người cao tuổi nên HĐXX miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông bà.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 228; khoản 3 Điều 144; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 116, Điều 117, Điều 124 Bộ luật dân sự;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T đối với ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị V.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2018 giữa bên chuyển nhượng: bà Phạm Thị T, sinh năm 1969, trú tại phố T, thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1955 và bà Hoàng Thị V, sinh năm 1956, đều ở phố B, thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, được chứng thực số 27, quyển số 01 tại UBND thị trấn N, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, vô hiệu.

4. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị V.
- Trả lại cho bà Phạm Thị T số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số AA/2017/0002402 ngày 20/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được 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**

Phạm Thế Đăng