TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH XUYÊN** **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2023/DS – ST
Ngày 12 – 10 - 2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH XUYÊN, TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Tấn Tám.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hảo và bà Lê Thị Bích Thuần

- Thư ký phiên toà: Bà Bùi Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Phó Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 9 và 12 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2022/TLST - DS ngày 25 tháng 01 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2022/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 và thông báo mở lại phiên tòa số 465/2023/TB- TA, ngày 18 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Đình T, sinh năm 1966, "có mặt".

Cư trú tại: Thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Long Xuân Th; Luật sư, ông Đàm Văn V, Luật sư; Công ty Luật TNHH B - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, "có mặt ông V, vắng mặt ông Th".

Địa chỉ: Số nhà 10, ngõ 40, đường T, phường M, quận C, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn, người có yêu cầu phản tố: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1977, "có mặt".

Cư trú tại: Thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn D, sinh năm 1979, "có mặt".

Cư trú tại: Thôn V, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc, (Văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 6 năm 2022).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Bà Đỗ Thị O, sinh năm 1970, (vợ ông T), "vắng mặt".

Cư trú tại: Thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bà O là ông Hoàng Đình T, sinh năm 1966, (Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 12 năm 2022), "có mặt".

-Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1985, (Vợ ông H), "vắng mặt".

Cư trú tại: Thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bà Thùy là ông Lê Văn D, sinh năm 1979, (Văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 6 năm 2022).

- Anh Hoàng Đình T1, sinh năm 1990, (con ông T, bà O), "vắng mặt".
- Anh Hoàng Đình Q, sinh năm 1991, (con ông T, bà O), "vắng mặt".
- Anh Hoàng Quang M, sinh năm 1994, (con ông T, bà O), "có mặt".
- Anh Hoàng Minh H1, sinh năm 1999, (con ông T, bà O), "vắng mặt".
- Chị Hoàng Lệ H2, sinh năm 1995, (con ông T, bà O), "có mặt"

Đều cư trú tại: Thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Anh Nguyễn Anh T2, sinh năm 1986, "vắng mặt".

Đăng ký nhân khẩu thường trú: Tổ 09, phường Y, thành phố Y1, tỉnh Yên Bái.

Hiện đang cư trú tại: Thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. Người làm chứng:

- Ông Ngô Tiến Đ, sinh năm 1971, "vắng mặt".

Cư trú tại: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Bà Trần Thị Lý T3, sinh năm 1981, "vắng mặt".

Cư trú tại: Tổ dân phố V, thị trấn B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

-Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1974, "vắng mặt".

Cư trú tại: Thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

-Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1976, "vắng mặt".

Cư trú tại: Thôn V, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

-Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1974, "vắng mặt".

Cư trú tại: Thôn H, xã T, huyện , tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 10 năm 2021, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 08 tháng 12 năm 2021, ngày 11 tháng 01 năm 2022 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn là ông Hoàng Đình T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Đàm Văn V trình bày:

Do có mối quan hệ là hàng xóm, láng giềng với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Th nên từ năm 2008 đến năm 2012, ông T đã nhiều lần vay tiền của ông H mỗi lần vay có viết giấy tờ và lãi suất theo thỏa thuận.

Ngày 23 tháng 8 năm 2012, ông T tiếp tục vay của ông H số tiền gốc là 100.000.000 đồng; khi vay tiền thì hai bên có lập thành văn bản, có giao cho ông H giữ, mục đích vay tiền là để gia đình ông T trả nợ của khoản vay của gia đình bà Trần Thị Lý T1, ở thôn V, xã B (Nay là Tổ dân phố V, thị trấn B) mà trước đó gia đình ông T đã vay và cầm cố cho gia đình bà T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) của gia đình ông T, để gia đình ông T chuộc sổ đỏ về, sau khi vay được tiền, ông T đã giao luôn số tiền đã vay cho bà Trần Thị Lý T1 tại gia đình ông H và ông T đã giao sổ đỏ của gia đình ông T cho gia đình ông H, nhằm mục đích đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của gia đình ông T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T thể hiện diện tích đất là 100m^2, ở thửa đất số 22[1], tờ bản đồ số 09, ở thôn Hữu Bằng, xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08 tháng 6 năm 2009, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Hoàng Đình T và vợ là Đỗ Thị O, số Giấy chứng nhận là AP 416229; nguồn gốc diện tích đất này là do gia đình ông T nhận chuyển nhượng của ông Đào Tiến D, bà Nguyễn Thị M từ năm 2008; mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, bà O xong các con của ông T, bà O là Hoàng Đình T1, Hoàng Quang M, Hoàng Lệ H1, Hoàng Minh H2 cũng có liên quan đối với diện tích đất này.

Sau khi nhận tiền của ông H và viết giấy tờ vay tiền xong thì ông H mới đưa ra 01 bản giấy trắng và yêu cầu ông T và vợ là bà O ký vào bản giấy trắng này, ông T công nhận đối với chữ ký của ông T và bà O ghi bên bán đất trong "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 2012", là của vợ chồng ông, xong chữ ký này, ký trước khi có nội dung chuyển nhượng nhà, đất ở trên.

Sau khi viết giấy tờ vay tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì gia đình ông T ra khỏi nhà, ông T và gia đình đến ở diện tích đất khác của gia đình, do bố mẹ ông T cho, sau đó ông T đi làm ăn xa, bà Đỗ Thị O ở trên đất nhà khác trong cùng thôn Hữu Bằng, rồi thuê nhà bên ngoài và không sử dụng diện tích đất và nhà này nữa; gia đình ông H sử dụng nhà và đất từ năm 2012 đến nay; việc gia đình ông H, xây dựng, kiến thiết, cải tạo công trình từ năm 2012 đến nay gia đình ông T không biết.

Do diện tích đất vẫn đứng tên ông T và bà O nên hàng năm gia đình ông T vẫn là người thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho nhà nước.

Năm 2019 khi ông H xây, sửa lại nhà cũ của gia đình ông T, do ông T đang đi làm ăn xa, ông H không gặp được, ông H có đến hỏi bà O để cho sửa nhà cho thợ ở tạm, do nể tình cảm anh em, có quan hệ họ hàng với nhau nên ông cũng không có ý kiến gì và đồng ý cho sửa nhà.

Đến tháng 9 năm 2021 khi kinh tế đã ổn định và có đầy đủ điều kiện trả nợ cho ông H, ông T đã gặp ông H để hai bên chốt lại khoản vay thì ông H không đồng ý; ông H cho rằng khoản vay đã được thực hiện từ năm 2012 và do ông T không thanh toán, không trả tiền nên diện tích đất là 100m^2, ở thửa đất số 22[1], tờ bản đồ số 09, ở thôn Hữu Bằng, xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, là của gia đình ông H và ông H có đưa ra Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 2012, có đầy đủ chữ ký của ông T và bà O, ông T thừa nhận đây đúng là chữ ký của vợ chồng ông ghi tên bên bên "người bán đất" (người chuyển nhượng) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, người làm chứng là bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn H3 và xác nhận của ông Ngô Tiến Đ, lúc đó là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, ông H cho rằng diện tích đất này đã chuyển nhượng cho ông H, số tiền nhận chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng 175.000.000 đồng là khoản tiền vay 100.000.000 đồng vào ngày 23 tháng 8 năm 2012 và nhiều lần vay trước đó cộng với lãi suất nên ra số tiền là 175.000.000 đồng mà ông H đã thể hiện trong trong "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 2012", là trừ vào số tiền ông H đã cho ông T vay, nên ông H không đồng ý cho ông T, bà O chuộc lại đất và không trả nhà và đất cho ông T. Đối với "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 2012", chính là tờ giấy trắng mà ông H đưa cho vợ chồng ông T và những người làm chứng ký trước đó, nội dung trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 2012 ông T không nắm được; chỉ khi ông H chụp lại bản giấy này cho con trai ông T là anh Hoàng Công M thì ông T mới biết là có giấy tờ này; căn cứ vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 2012 mà ông H sử dụng diện tích đất và nhà của gia đình ông T là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T.

Nay ông T đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 23 tháng 8 năm 2012 là vô hiệu đồng thời xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông H, bà Th phải trả lại nhà và đất cho ông T, bà O; ông T sẽ thanh toán toàn bộ khoản tiền gốc là 175.000.000 đồng ghi trong hợp đồng và trả lãi suất của số tiền

đã nợ là 175.000.000 đồng từ ngày 23 tháng 8 năm 2012 đến ngày trả nợ, theo mức lãi suất của Ngân hàng nhà nước quy định.

Về chi phí tố tụng, ông T xin chịu trách nhiệm thanh toán, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị O đã có văn bản ủy quyền cho ông Hoàng Đình T và thống nhất với ý kiến của ông T.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 28 tháng 5 năm 2023 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Văn H và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Văn D trình bày:

Ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T vì: Ông H chưa bao giờ cho ông T, bà O vay tiền; ngày 23 tháng 8 năm 2012 ông Hòa nhận chuyển nhượng diện tích đất thổ cư và nhà trên đất của vợ chồng ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O; trước khi ông làm giấy tờ mua bán, chuyển nhượng đất thì ông T, bà O đã đưa cho ông H bản gốc "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" của gia đình ông T, bà O để ông H chuẩn bị nội dung văn bản và hai bên ký kết, với danh nghĩa là ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông H; ông T đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 416229 cho ông H giữ; chữ viết nội dung chuyển nhượng là của ông; diện tích đất ông H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T và bà O là 100m^2, ở thửa đất số 22[1], tờ bản đồ số 9, tại thôn Hữu Bằng, xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009. Việc chuyển nhượng giữa hai bên được lập bằng giấy viết tay có người làm chứng là ông Nguyễn Văn H3 và bà Đỗ Thị V là hai người cùng thôn Hữu Bằng, xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên chứng kiến; giá nhận chuyển nhượng là 175.000.000 đồng. (*Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng)*. Sau khi ký kết giấy chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ông H giao cho vợ chồng ông T bà O số tiền 175.000.000 đồng; vợ chồng ông Hoàng Đình T và bà Đỗ Thị O đã nhận đủ số tiền trên, bàn giao nhà đất cho ông H; gia đình ông H đã chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với toàn bộ tài sản nhà đất của ông T từ ngày 23 tháng 8 năm 2012 đến nay. Sau khi hai bên cùng ký vào bản hợp đồng thì ông H và ông T cùng xuống UBND xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc lấy xác nhận của lãnh đạo UBND xã Tam Hợp vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23 tháng 8 năm 2012 và được ông Ngô Tiến Đ, là Phó Chủ tịch UBND xã Tam Hợp lúc đó xác nhận, ký tên, đóng dấu.

Đến năm 2013 gia đình ông H đã dỡ bỏ toàn bộ công trình cũ và xây nhà mới toàn bộ trên thửa đất này và sử dụng thửa đất này cùng các công trình trên đất từ đó

cho tới nay, kể cả phần lát sân gạch cũng là của gia đình ông làm; quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với ai; đến ngày 12 tháng 10 năm 2013, ông H có cho gia đình anh Nguyễn Anh T2 thuê lại toàn bộ nhà và đất đối với diện tích đất này và gia đình anh T2 vẫn ở trên đất và nhà này từ năm 2013 đến nay, hàng tháng vẫn phải trả tiền thuê nhà cho ông H; hàng năm ông H đều đề xuất nộp thuế sử dụng đất đối với diện tích đất này với chính quyền địa phương xong do chính sách miễn thuế sử dụng đất đối với diện tích đất phải nộp dưới mức 50.000 đồng nên gia đình ông H không phải nộp; ông cũng nhiều lần yêu cầu gia đình ông T, bà O phối hợp để gia đình ông H làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong không thực hiện được do gia đình ông T nhiều lần bị nợ xấu của Ngân hàng trước đó nên không muốn đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận cho gia đình ông H.

Năm 2022 vợ chồng ông T, bà O khởi kiện ông H đến Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên đề nghị Toà án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 23 tháng 8 năm 2012 đã ký kết là vô hiệu; ông H không đồng ý; ông T khởi kiện ông H là không đúng, không có căn cứ pháp luật, ông H đưa ra yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án giải quyết:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 2023" giữa ông Nguyễn Văn H và ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O là có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Hoàng Đình T và bà Đỗ Thị O có trách nhiệm phối hợp để ông H thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất từ hộ ông Hoàng Đình T và bà Đỗ Thị O sang tên ông Nguyễn Văn H theo đúng nội dung đã thỏa thuận và cam kết của các bên; trường hợp ông T, bà O và các thành viên trong gia đình ông T không phối hợp thì ông H có toàn quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th là vợ ông Nguyễn Văn H đã có văn bản ủy quyền cho ông Lê Văn D và thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn H đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hoàng Đình T1, anh Hoàng Đình Q, anh Hoàng Quang M, anh Hoàng Minh H1, chị Hoàng Lệ H2, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh chị trình bày: Các anh chị là con của ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O; các anh chị đều trình bày, diện tích đất 100m^2, ở thửa đất số 22[1], tờ bản đồ số 9, tại thôn Hữu Bằng, xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009, đứng tên hộ ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O; mặc dù đất đứng tên hộ gia đình, xong thời điểm tạo dựng tài sản này, các anh chị còn nhỏ, cơ bản không có

công sức đóng góp gì lớn; đối với anh Hoàng Quang M trình bày là không có công sức gì đóng góp; từ năm 2008 đến 2012, bố anh chị đã nhiều lần vay tiền của ông H, cũng do thời điểm đó các anh chị còn nhỏ nên không được tham gia vào việc vay nợ này, mục đích vay tiền là để bố mẹ anh chị làm ăn, phát triển kinh tế, sản xuất tấm Pallet gỗ; đến ngày 23 tháng 8 năm 2012 khi khoản vay gốc và lãi đến khoảng 165.000.000 đồng đến 175.000.000 đồng, ông H, ông T chốt lại khoản nợ và viết giấy vay nợ với nhau; để đảm bảo cho việc trả nợ thì bố anh chị đã giao cho ông H bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh chị để đảm bảo cho việc trả nợ, đồng thời ông H đưa ra một tờ giấy trắng, không có nội dung, bảo ông T bà O cùng ký vào bản giấy trắng này; sau đó gia đình anh chị không sinh sống trên diện tích đất và nhà này nữa từ đó đến nay; đến tháng 9 năm 2021 khi kinh tế gia đình đã tạm ổn, có điều kiện để trả nợ ông H, để tất toán khoản vay cũng như và có nhu cầu cầu chuộc lại nhà đất thì ông H không cho chuộc; (anh Hoàng Quang M thừa nhận nội dung tin nhắn chuộc lại nhà đất, chụp qua màn hình điện thoại ngày 07 tháng 8 năm 2021 là của anh), ông H đưa ra "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 23 tháng 8 năm 2012 và không cho gia đình chuộc lại, nên anh chị mới biết là có giấy tờ này; các anh, chị cho rằng bản "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 23 tháng 8 năm 2012 chính là bản giấy trắng bố mẹ anh chị ký khống, ký trước khi viết nội dung chuyển nhượng nhà đất; nên anh chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 2012 là vô hiệu, đồng thời xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đề nghị ông H, bà Th phải trả lại nhà và đất cho gia đình anh chị và gia đình anh chị chỉ chấp nhận trả cho ông H, bà Th số tiền 165.000.000 đồng đến 175.000.000 đồng và không chấp nhận trả lãi suất cho ông H vì số tiền 175.000.000 đồng là bao gồm cả tiền lãi đã được tính toán vào đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Anh T2 vắng mặt tại phiên tòa, xong trong giai đoạn chuẩn bị xét xử anh T2 trình bày: Giữa anh với ông Hoàng Đình T và ông Nguyễn Văn H không có gì mâu thuẫn; do điều kiện ở xa, không có chỗ ở nên anh đã thuê nhà, đất của ông H đối với diện tích đất 100m^2, ở thửa đất số 22[1], tờ bản đồ số 9, tại thôn Hữu Bằng, xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc để ở, sinh sống và làm ăn; anh bắt đầu thuê nhà đất của ông H là từ ngày 12 tháng 10 năm 2013 cho đến nay, hai bên có thỏa thuận bằng hợp đồng viết tay; khi anh thỏa thuận xong thì anh đã dọn đến ở trên đất và nhà thuê của ông H, lắp công tơ điện riêng, hàng năm đều nộp các khoản lệ phí vệ sinh, an ninh trật tự cho địa phương; kể từ khi thuê và dọn đến ở đến nay anh chưa bao giờ thấy ông T xuất hiện, không thấy qua lại đối với diện tích đất này và có ý kiến gì về việc anh sử dụng nhà đất đã thuê của ông H; anh không xây dựng kiến thiết gì đối với tài sản

thuê; nay ông T khởi kiện ông H liên quan đến diện tích nhà đất anh đang thuê, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; trong trường hợp nếu phải chấm dứt hợp đồng, trả lại nhà đất cho ông H, anh cũng nhất trí trả lại.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông là thợ xây, đứng đầu một nhóm thợ xây, người xây dựng, kiến thiết công trình cho ông Nguyễn Văn H, ông B khẳng định vào khoảng đầu năm 2013 ông đứng đầu nhóm thợ đến xây dựng, thi công toàn bộ công trình trên diện tích đất và nhà hiện nay ông T, ông H đang tranh chấp, khi ông đến xây dựng theo sự thuê, thỏa thuận với ông H thì toàn bộ công trình cũ không còn, đã bị dỡ bỏ hết, ông thi công mới toàn bộ công trình như hiện nay gia đình ông H đang cho thuê.

Người làm chứng là ông Ngô Tiến Đ trình bày: Ông từng giữ chức vụ Phó Chủ tịch UBND, Chủ tịch UBND xã Tam Hợp huyện Bình Xuyên; ông là người ký xác nhận vào "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 23 tháng 8 năm 2012 sau đó cho bộ phận văn phòng đóng dấu vào văn bản; khi ông xác nhận và đóng dấu là do có cả ông T và ông H cùng đến phòng ông, cùng đề xuất để ông xác nhận và đóng dấu; nay ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn H3 trình bày: Ông xác nhận người làm chứng trong "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 23 tháng 8 năm 2012 là của ông; khi ông ký người làm chứng thì "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 23 tháng 8 năm 2012 thì giấy tờ này đã có đầy đủ nội dung chữ viết, chữ ký của các bên và xác nhận của UBND xã Tam Hợp; những nội dung khác ông không biết.

Người làm chứng là bà Trần Thị Lý T3 trình bày: Trước khi có giấy tờ "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 23 tháng 8 năm 2012 thì ông T đã nhiều lần vay tiền của bà và có giao cho bà giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà O để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, khi đến hạn trả nợ thì ông T không trả được nợ thì ông T có đề xuất với bà mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T bán đất hay vay tiền của ông H bà không rõ; bà nhất trí và thống nhất các bên cùng gặp nhau để giao tiền, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tại nhà ông H, bà chứng kiến việc ông H giao cho ông T số tiền 100.000.000 đồng, sau đó số tiền này ông T trả cho bà, bà giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T để ông T giao cho ông H, sự việc diễn biến tiếp theo như thế nào bà không rõ.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị V trình bày: Chữ ký người làm chứng trong "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 23 tháng 8 năm 2012 là của bà; khi bà ký vào tờ giấy này thì do có cả ông T, ông H cùng đề xuất, đề nghị để cho bà ký vào làm chứng, khi bà ký thì chỉ có nội dung là "Cộng hòa xã hội chủ

nghĩa Việt Nam; Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc", không có nội dung gì khác, bà là người làm chứng đầu tiên và ông H, ông T cùng trao đổi là sẽ hoàn thiện nốt nội dung; còn việc mua bán, chuyển nhượng như thế nào bà không biết.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Xuyên phát biểu quan điểm như sau:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về: Thụ lý vụ án, giao nhận thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát và các đương sự, xác định tư cách của những người tham gia tố tụng. Việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ đúng, đầy đủ. Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Những yêu cầu, kiến nghị về thủ tục tố tụng: Không có.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 116, 117, 121, khoản 2 Điều 129 các Điều 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn việc áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Đình T đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 2012, được ký kết giữa ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O với ông Nguyễn Văn H là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H, công nhận giao dịch, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 2012, được ký kết giữa ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O với ông Nguyễn Văn H là hợp pháp, ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất

100m^2, ở thửa đất số 22[1], tờ bản đồ số 9, tại thôn Hữu Bằng, xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền của Tòa án giải quyết: Ông Hoàng Đình T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 2012, được ký kết giữa ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O với ông Nguyễn Văn H là vô hiệu; ông Nguyễn Văn H đưa ra yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 8 năm 2012, có hiệu lực pháp luật; nên quan hệ pháp luật Tòa án giải quyết là "Tranh chấp về hợp đồng dân sự" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; do các đương sự cư trú tại xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị O, bà Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Anh T3, tuy nhiên bà O đã có văn bản ủy quyền cho ông Hoàng Đình T, bà Th đã có văn bản ủy quyền cho ông D, anh T3 đã có đơn xin xét xử vắng mặt; đối với anh Hoàng Đình Q, anh Hoàng Quang M, anh Hoàng Minh H2 tại phiên tòa ngày 30 tháng 9 năm 2023 đã có mặt, cũng như trong giai đoạn chuẩn bị xét xử đã được trình bày ý kiến quan điểm; tại phiên tòa ngày 12 tháng 10 năm 2023 các đương sự vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt bà O, bà Th, anh T3, anh T1, anh Q, anh M, anh H2 theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử ông Hoàng Đình T cung cấp 01 USB ghi âm các đoạn hội thoại trao đổi giữa anh Hoàng Quang M với người tên "Hòa", tên "Hoa", tên "Vọng" và in bản giấy các nội dung hội thoại, Tòa án cũng đã yêu cầu nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp và xuất trình cho Tòa án nguồn gốc, xuất xứ của bản ghi âm; yêu cầu chứng minh đoạn hội thoại trên là có nguồn gốc đúng từ giọng nói của những người tham gia hội thoại, để làm căn cứ giải quyết vụ án, xong các đương sự không cung cấp được theo yêu cầu của Tòa án, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào

các tài liệu chứng cứ khác để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Hoàng Đình T và bà Đỗ Thị O là người được quyền sử dụng đất diện tích đất 100m^2, ở thửa đất số 22[1], tờ bản đồ số 9, tại thôn Hữu Bằng, xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc và sở hữu các tài sản trên đất, diện tích đất có nguồn gốc do ông T bà O nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 2008, (Tại phiên tòa ngày 30 tháng 9 năm 2023 ông T khai giá trị lúc nhận chuyển nhượng là 80.000.000 đồng) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08 tháng 6 năm 2009, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Hoàng Đình T và vợ là Đỗ Thị O; do quá trình chung sống ông T có vay nợ của bà Trần Thị Lý T3 và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ đối với bà T3; do đến hạn trả nợ bà T3, ông T không trả được nên đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất, tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn H để lấy tiền trả nợ cho bà T3; các bên thỏa thuận, ông T rút bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà T3 về giao và chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông H, ông H giao trả tiền cho ông T có người làm chứng là bà Nguyễn Thị V; ngày 23 tháng 8 năm 2012 các bên thực hiện thỏa thuận, giao dịch trên và kể từ đó đến nay ông T, bà O cùng các thành viên trong gia đình không sinh sống, quản lý, sử dụng, sở hữu nhà đất từ đó đến nay.

[3.2] Ông T, bà O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông T, bà O cho rằng: Khi ông T và ông H thỏa thuận với nhau, thực chất là ông T vay tiền của ông H nhiều lần và ngày 23 tháng 8 năm 2012 vay tiếp số tiền gốc là 100.000.000 đồng; cộng lại những lần vay và lãi suất vay lên đến 165.000.000 đồng đến 175.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn H bác bỏ việc hai bên vay tiền, mà số tiền 175.000.000 đồng được đề cập trong "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012 là số tiền ông bỏ ra để nhận chuyển nhượng nhà đất điều này phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án tại địa phương nơi có đất xác định đối với số tiền 175.000.000 đồng, tại thời điểm năm 2012 là phù hợp với giá đất, vị trí đất mà các bên chuyển nhượng, nên ý kiến của ông H cho rằng ông đã trả đủ tiền cho ông T, bà O để nhận chuyển nhượng nhà đất là có căn cứ; ông T, bà O cùng các thành viên cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 23 tháng 8 năm 2012 thì thực chất đây là việc vay tiền, xong không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc các bên vay tiền, mục đích của việc viết giấy tờ mua bán đất, ký

hợp đồng mua bán nhà, đất là việc vay tiền; do đó ý kiến của của ông T, bà O cùng các con của ông T, bà O là không có căn cứ, không phù hợp;

[3.3] Xem xét hình thức, nội dung "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012 thấy rằng:

Sau khi ông T bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, thì ông H đã lập "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012; sau đó hai bên cùng nhau ký kết, ông T, bà O khẳng định chữ ký người bán đất là của ông bà, về nội dung, giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012 đã thể hiện rõ diện tích đất chuyển nhượng, số ô, số thửa, tờ bản đồ của vị trí đất, giá trị chuyển nhượng, quyền và nghĩa vụ của các bên, theo quy định tại Điều 697 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; việc ông T, bà O cho rằng ông H đã có sự lừa dối khi thỏa thuận và ông H khi cho ông bà ký, thì ông bà ký khống vào tờ giấy trắng, không có nội dung thỏa thuận như trong "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012. Hội đồng xét xử xét thấy: Ông T bà O không phải là người có khó khăn trong nhận thức, hay làm chủ hành vi; không phải là người bị nhược điểm thể chất, về tinh thần nên không có việc ông T, bà O ký khống vào tờ giấy trắng, không có nội dung mà vẫn ký; kết quả trưng cầu giám định về tài liệu của Phòng kỹ thuật Hình sự, Công an tỉnh Vĩnh Phúc và Viện Khoa học hình sự, Bộ Công an, Phòng giám định kỹ thuật hình sự Bộ Quốc Phòng Việt Nam cũng không xác định được chữ ký của ông T, bà O bên bán đất là ký trước hay ký sau; ông T không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc cho rằng bị ông H lừa dối, nên không có cơ sở để xem xét đối với ý kiến của ông T, bà O.

Sau khi các bên đã ký kết, thỏa thuận nội dung chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, thể hiện ý chí, nguyện vọng của các bên; ông H, ông T cùng đến Ủy ban nhân dân xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên cùng đề xuất xin xác nhận của UBND xã Tam Hợp và UBND xã Tam Hợp đã xác nhận vào nội dung của "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012, phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Ngô Tiến Đ, nguyên là Phó Chủ tịch UBND xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên thời điểm đó và là người trực tiếp chứng kiến việc ông T, ông H đến cùng đề xuất ký xác nhận nội dung chuyển nhượng, ký chứng kiến sự việc, cũng như lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn H, là người cùng được đề cập trong "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012; điều này thể hiện ý chí của ông T, bà O đã chuyển nhượng nhà và đất cho ông H; do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà O đề nghị Tòa

án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất ngày 23 tháng 8 năm 2012 là vô hiệu.

[4]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012, là hợp pháp, buộc ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O cùng các thành viên trong gia đình có trách nhiệm phối hợp để ông Nguyễn Văn H được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3, mục II, Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự; tại điểm a, tiểu mục 2.3, mục II của Nghị quyết hướng dẫn quy định về điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012 được ký kết giữa ông Hòa và ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O là hợp pháp, bởi lẽ:

Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 23 tháng 8 năm 2012, diện tích đất đứng tên hộ ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, đủ điều kiện để chuyển nhượng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên được lập thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc lúc đó đại diện là ông Ngô Tiến Đ, Phó Chủ tịch UBND xã Tam Hợp, ký xác nhận; mục đích và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông T không trái pháp luật; trái đạo đức xã hội; ông T, bà O hoàn toàn có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không bị lừa dối, ép buộc gì;

Về ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hoàng Đình T1, anh Hoàng Đình Q, anh Hoàng Quang M, anh Hoàng Minh H1, chị Hoàng Lệ H2, là các con của ông T, bà O cho rằng khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất ngày 23 tháng 8 năm 2012 thì thiếu thành phần tham gia, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các anh chị, Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O xong tại thời điểm ký kết các con của ông T, bà O đều xác định, tại thời điểm xác lập quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản là diện tích đất và nhà trên đất này thì các anh chị còn nhỏ, không có công sức gì đáng kể đóng góp, xây dựng lên các tài

sản này; các anh chị đều trình bày, do điều kiện làm ăn, sản xuất kinh doanh mặt hàng tấm Pallet gỗ để phát triển kinh tế gia đình, cần tiền để mua bán gỗ và mua xe và có biết ông T đã giao bìa đỏ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình cho ông H, để ông H giao tiền cho ông T và gia đình ông T, bà O đã bàn giao diện tích đất và nhà, đã không cư trú, sinh sống trên diện tích đất này từ năm 2012 đến nay; như vậy các thành viên trong gia đình ông T đã biết việc ông T, bà O ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012, xong không ai phản đối gì việc chuyển nhượng của ông T, bà O; các phân tích này phù hợp với các quy định tại các điểm từ điểm a.1 đến a.6 của tại tiểu mục 2.3, mục II, Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên các ý kiến của các con ông T, bà O không có có sở để Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận.

Mặt khác, kể từ khi nhận chuyển nhượng ngày 23 tháng 8 năm 2012 đến nay, ông H đã sử dụng ổn định bằng việc cho anh Nguyễn Anh T3 thuê trọ; gia đình ông H đã dỡ bỏ toàn bộ công trình cũ của gia đình ông T, bà O, xây dựng, kiến thiết công trình mới như ngày nay trên toàn bộ thửa đất; quá trình xây dựng ông T, bà O, các thành viên trong gia đình không ai phản đối mặc dù đang sinh sống cùng khu dân cư với tài sản đang tranh chấp và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn B, là thợ xây cho gia đình ông H là trong xuất quá trình xây dựng không ai phản đối gì; do đó yêu cầu phản tố của ông H được Hội đồng xét xử chấp nhận; Hội đồng xét xử xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012 được ký kết giữa ông Hòa và vợ chồng ông T, bà O là hợp pháp, do đó yêu cầu phản tố của ông H có căn cứ được chấp nhận.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 100m^2, ở thửa đất số 22^1, tờ bản đồ số 9, tại thôn Hữu Bằng, xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc cho mình theo quy định của pháp luật.

[5]. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H: Đo hiện trạng thửa đất có diện tích là 101m^2, có sự tăng hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 01m^2 (Một mét vuông), sự tăng thêm này là do sai số cho phép trong quá trình đo đạc, không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và phát sinh từ diện tích đất ban đầu nên việc giải quyết đối với 01m^2 đất tăng thêm

này sẽ theo thủ tục hành chính của cơ quan hành chính nhà nước; hiện nay trên toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất ông H đang cho anh Nguyễn Anh T3 và gia đình anh T3 thuê trọ; xét thấy đây là giao dịch dân sự giữa hai bên giữa ông H và anh T3; Tòa án cũng đã hỏi đến quan điểm của anh T3 trong trường hợp nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012 là vô hiệu mà ông H phải trả thì anh cũng chấp nhận trả lại nhà đất cho ông T bà O thì anh cũng chấp nhận, chấm dứt hợp đồng với ông H nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với giao dịch giữa anh Nguyễn Anh T3 và ông Nguyễn Văn H.

[6]. Về chi phí tố tụng: Do ông Hoàng Đình T đã nộp tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định và định giá tài sản và tạm ứng chi phí cho việc giám định; do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận và ông cũng không yêu cầu gì về tiền chi phí tố tụng, không yêu cầu các bên phải chịu cùng và thanh toán chênh lệch về chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết;

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và 300.000đồng án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 121, 122, 123, các Điều 697 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, , 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn việc áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012 là vô hiệu.

[2]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 23 tháng 8 năm 2012 là hợp pháp.

Ông Nguyễn Văn H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 100m^2, ở thửa đất số 22[1], tờ bản đồ số 9, tại thôn Hữu Bằng, xã Tam Hợp, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích đo hiện trạng là 101m^2 theo quy định của pháp luật, (Có sơ đồ hiện trạng chi tiết kèm theo);

[3].Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Ông Hoàng Đình T, bà Đỗ Thị O phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)* và 300.000đồng án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, tổng số tiền án phí phải nộp là 600.000đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003673, ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên, ông Hoàng Đình T và bà Đỗ Thị O còn phải nộp tiếp số tiền án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)*.

[3.2] Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí, nên được trả lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000087, ngày 05 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên.

[4]. Quyền kháng cáo bản án: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Bình Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Bình Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Tám