

Bản án số: 01/2019/DS-ST
Ngày 10-5-2019
“V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HUNG HÀ, TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Bề
2. Ông Nguyễn Đắc Nghi

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trường là thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hưng Hà tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 10-5-2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2018/TLST - DS ngày 26 tháng 12 năm 2018 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 01/2019/QĐXXST – DS ngày 05 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2019/QĐST-DS ngày 19-4-2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:** 1. Chị Khúc Thị T, sinh năm 1975, (có mặt)
2. Anh Khúc Tiến Q, sinh năm 1968, (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Khúc Tiến Q:

Chị Khúc Thị T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình, (có mặt).

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

Luật sư Ngô Thành Hưng – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Thành Hưng, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Thái Bình, (vắng mặt).

- Bị đơn:** 1. Anh Tô Sỹ C, sinh năm 1968, (vắng mặt)
2. Chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1970, (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã S, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. Anh Khúc Văn K, sinh năm 1980, (vắng mặt)

4. Chị Bùi Thị P, sinh năm 1988, (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Khúc Văn Đ, sinh năm 1956, (có mặt)

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình

Người làm chứng: Ông Tô Sỹ S, sinh năm 1960, (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã C, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa, chị Khúc Thị T trình bày:

Vào tháng 01-2016 vợ chồng chị là Khúc Tiến Q và Khúc Thị T có mua 02 thửa đất gồm thửa số 1182 (lô 51), diện tích 115m² và thửa số 1183 (lô 50) diện tích 115m², đều tại tờ bản đồ số 9/2000 tại thôn Đồng Thái, xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình của vợ chồng anh Tô Sỹ C và chị Nguyễn Thị S cư trú ở tỉnh Tây Ninh với giá cả hai thửa là 350.000.000đ. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng có chứng thực của UBND xã Cộng Hòa. Sau khi ký kết hợp đồng vợ chồng chị đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng anh C, chị S và đã quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên trước bạ.

Vào tháng 8-2017 vì vợ chồng chị cần tiền gấp nên chồng chị (anh Khúc Tiến Q) đã lập giấy giao kèo chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Khúc Văn Đ, ông Đ mua đất cho vợ chồng con trai là anh Khúc Văn K và Bùi Thị P với giá là 295.000.000 đồng/01 thửa, ông Đ đặt cọc trước cho vợ chồng chị số tiền 10.000.000 đồng, vợ chồng chị có trách nhiệm làm thủ tục sang tên trước bạ hai thửa đất cho vợ chồng anh K, chị P (là con trai và con dâu ông Đ) xong thì ông Đ sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Do việc mua bán 02 thửa đất trên giữa vợ chồng chị với vợ chồng anh C, chị S chưa làm thủ tục sang tên trước bạ nên vợ chồng chị không chuyển nhượng cho anh K, chị P được. Vợ chồng chị đã nói với ông Sửu (là anh trai anh C), nhờ ông Sửu đứng ra thay mặt vợ chồng anh C ký tên vợ chồng anh C vào 02 hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho vợ chồng anh K, chị P. Chữ ký, chữ viết Tô Sỹ C và Nguyễn Thị S tại mục bên chuyển nhượng trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2017 đều do ông Sửu ký; bên nhận chuyển nhượng là anh Khúc Văn K có ký vào 02 hợp đồng, còn chữ ký chị P do ông Đ ký thay. Sau đó vợ chồng chị đã làm thủ tục sang tên trước bạ hai thửa đất trên cho vợ chồng anh K, chị P, tiền lệ phí trước bạ do vợ chồng nộp.

Ngày 28-9-2017 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hưng Hà đã xác nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên là đã chuyển nhượng cho anh Khúc Văn K và chị Bùi Thị P. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển

nhượng, chị giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và yêu cầu ông Đ cùng vợ chồng con trai là anh K, chị P thanh toán nốt số tiền mua đất còn lại cho vợ chồng chị vì ông Đ mới đặt cọc được 10.000.000 đồng, nhưng ông Đ nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giả và không phải đất của vợ chồng chị nên ông Đ không thanh toán nốt tiền và không nhận đất. Vì lý do trên vợ chồng chị không trả ông Đ số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, ông Đ đã khiếu kiện ra Công an huyện Hưng Hà cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giả. Cơ quan Công an đã xác minh sau đó kết luận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thật, nhưng ông Đ, anh K, chị P vẫn không chấp nhận. Sau đó vợ chồng chị đã đến nhà ông Đ trả lại ông Đ số tiền 10.000.000 đồng ông Đ đã đặt cọc khi hai bên viết giấy giao kèo, vợ ông Đ là người nhận tiền có sự chứng kiến của ông Đ, khi trả tiền hai bên không viết giấy biên nhận gì.

Nay chị yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C, chị S với anh K, chị P ngày 25-8-2017 đối với 02 thửa đất gồm thửa số 1182 (lô 51), diện tích 115m² và thửa số 1183 (lô 50) diện tích 115m², đều tại tờ bản đồ số 9/2000 tại thôn Đồng Thái, xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình vô hiệu. Ngoài ra vợ chồng chị không có yêu cầu gì khác.

Tại đơn đề nghị ngày 08-3-2019, anh Tô Sỹ C và chị Nguyễn Thị S trình bày (anh C với chị S là vợ chồng): Vợ chồng anh chị có nhờ anh trai anh C là ông Tô Sỹ S mua hộ 02 thửa đất gồm thửa số 1182 (lô 51), diện tích 115m² và thửa đất số 1183 (lô 50) diện tích 115m², đều tại tờ bản đồ số 9/2000 tại thôn Đồng Thái, xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình. Đến khi bán đất vợ chồng anh cũng ủy quyền cho ông Sửu bán hộ cho nên chữ ký, chữ viết tên vợ chồng anh ở hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25-8-2017 không phải do vợ chồng anh ký và viết ra; giấy ủy quyền đề ngày 13-9-2017 gửi UBND xã Cộng Hòa không phải do anh viết, ký; vợ chồng anh không biết anh Khúc Văn K và chị Bùi Thị P là ai. Anh C và chị S đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 16-01-2019, anh Khúc Văn K trình bày: Việc anh Khúc Tiến Q kiện anh ra Tòa về việc tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ vì anh Q không ký hợp đồng chuyển nhượng với anh

Tại bản tự khai ngày 16-01-2019, chị Bùi Thị P trình bày: Về việc chuyển nhượng đất với anh Q và Chị T là do bố chị (ông Đ) giao dịch với vợ chồng anh Q mua cho vợ chồng chị. Chị không giao dịch với vợ chồng anh Q lần nào.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Khúc Văn Đ trình bày: Vào ngày 11-8-2017 ông có đến nhà vợ chồng anh Khúc Tiến Q, chị Khúc Thị T thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất. Tại đây ông với với

anh Q đã lập giấy giao kèo, theo nội dung giấy giao kèo thì anh Q, Chị T chuyển nhượng cho vợ chồng con trai ông là Khúc Văn K, Bùi Thị P 02 thửa đất tại thôn Đồng Thái, xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà, giá trị mỗi thửa là 295.000.000 đồng, bên chuyển nhượng chịu toàn bộ chi phí giấy tờ sang tên trước bạ. Ông đã tạm ứng cho vợ chồng anh Q số tiền 10.000.000 đồng, khi nào làm giấy tờ sang tên cho vợ chồng con trai ông xong thì bên mua giao nốt tiền, bên bán giao đất và giao giấy tờ đất, nếu bên nào phá vỡ hợp đồng thì chịu phạt số tiền 10.000.000 đồng.

Đến ngày 29-9-2017 Chị T (vợ anh Q) gọi điện nói với ông là đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bảo ông chuẩn bị tiền trả nốt vợ chồng Chị T, ông có đến nhà Chị T, gặp Chị T. Chị T đã cầm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho ông xem, ông thấy trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề chủ sử dụng đất là anh Tô Sỹ C và chị Nguyễn Thị S, không phải của anh Q, Chị T. Ông thấy không đúng như hai bên đã thỏa thuận nên đã yêu cầu Chị T ra địa chính xã xác minh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là thật hay giả, nếu vợ chồng con trai ông sử dụng thì có hợp pháp không, nếu hợp pháp thì gia đình ông giao nốt tiền, bên Chị T giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chiều ngày 29-9-2017 ông có chuẩn bị đủ tiền đi đến nhà anh Q, Chị T nhưng vợ chồng anh Q không có nhà, ông có gọi điện cho Chị T, Chị T nói là không bán đất nữa. sau đó ông có làm đơn gửi Công an huyện Hưng Hà về việc vợ chồng anh Q, Chị T không có đất chuyển nhượng cho vợ chồng con trai ông, không trả số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng và không bồi thường theo như hai bên đã giao kèo. Sau khi xác minh, Công an huyện Hưng Hà trả lời là không có việc anh Q, Chị T lừa đảo ông, Công an huyện Hưng Hà có trả lời bằng văn bản nhưng ông không nhận. Ông xác định con trai ông là Kiên có ký tên vào 02 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2017, còn chữ ký, chữ viết Bùi Thị P là do ông ký, viết vào vì khi đó chị P không có ở nhà. 02 bản hợp đồng trên do Chị T mang đến, khi bố con ông ký vào 02 bản hợp đồng Chị T không cho bố con ông đọc nội dung của hợp đồng. Số tiền đặt cọc mua đất là 10.000.000 đồng Chị T trả cho ai trong gia đình ông, ông không biết, đến nay ông vẫn chưa nhận được, tuy nhiên ông không có yêu cầu gì về số tiền này.

Tại biên bản xác minh ngày 01-3-2019, người làm chứng là ông Tô Sỹ S trình bày: Ông là anh trai anh Tô Sỹ C, vào khoảng năm 2013, 2014 chính quyền địa phương có tổ chức bán đất cho người dân, vợ chồng anh C, chị S có nhờ ông mua hộ 02 lô đất, 02 lô đất ông mua hộ đã được UBND huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C, chị S. Đầu năm 2016 vợ chồng anh C, chị S không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Khúc Tiến Q, chị Khúc Thị T với giá 350.000.000 đồng, ông là người được vợ chồng anh C ủy quyền đứng ra chuyển nhượng 02 thửa đất trên, ông cũng đã giao

02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên cho anh Q, Chị T, hai bên có thỏa thuận anh Q, Chị T phải làm thủ tục sang tên trước bạ. Vào năm 2017 (ông không nhớ thời gian cụ thể), Chị T có đến gặp ông và nói với ông là vợ chồng chị muốn bán 02 lô đất mua của anh C, chị S, nhưng đất chưa làm thủ tục sang tên vợ chồng Chị T nên không chuyển nhượng được, giấy tờ đất vẫn mang tên anh C, chị S. Chị T có nhờ ông ký tên Chiều, Sản vào bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên mua là anh K, chị P. Ông xác định chữ ký, chữ viết Tô Sỹ C, Nguyễn Thị S trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2017 là do ông ký vì lúc đó anh C, chị S vẫn ở tỉnh Tây Ninh. Thực tế anh C, chị S chỉ bán đất cho anh Q, Chị T.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của người tiến hành tố tụng và của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ và xét xử vụ án theo đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục tố tụng mà pháp luật quy định. Người tham gia tố tụng là anh Q, Chị T, anh C và chị S đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; anh K, chị P và ông Đ không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, anh K và chị P không chấp hành việc có mặt tại phiên tòa.

- Về giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124 của Bộ luật Dân sự, tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2017 giữa bên chuyển nhượng là anh Tô Sỹ C, chị Nguyễn Thị S với bên nhận chuyển nhượng là anh Khúc Văn K, chị Bùi Thị P, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 1182 (lô 51) và 1183 (lô 50), đều tại tờ bản đồ số 9/2000, diện tích mỗi thửa 115m² tại thôn Đồng Thái, xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà nhận định:

[2] Về thủ tục tố tụng: Chị Khúc Thị T và anh Khúc Tiến Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, 02 thửa đất đang có tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng tại thôn Đồng Thái, xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.

[3] Bị đơn là anh Tô Sỹ C và chị Nguyễn Thị S có yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa, vì vậy Tòa án mở phiên tòa xét xử vắng mặt anh C, chị S theo quy

định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là anh Khúc Văn K và chị Bùi Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng mặt anh K, chị P (tại phiên tòa ông Đ là bố anh K, chị P cho biết lý do anh K và chị P vắng mặt tại phiên tòa là do công ty nơi anh K, chị P làm không cho nghỉ việc). Người làm chứng là ông Tô Sỹ S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng vắng mặt, xét thấy trong giai đoạn chuẩn bị xét xử ông Sừu đã có lời khai trực tiếp với Tòa án, nên việc vắng mặt của ông Sừu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Sừu theo quy định tại khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Ngô Thành Hưng vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên tại phiên tòa chị Khúc Thị T từ chối luật sư Ngô Thành Hưng bảo vệ quyền lợi cho chị, vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đối với ông Đ, anh K và chị P đến trụ sở Tòa án để làm việc, nhưng ông Đ, anh K và chị P đều không đến, vì vậy Tòa án không tiến hành lấy lời của ông Đ, anh K và chị P được.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 612098 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 612099 đều do UBND huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình cấp ngày 26-8-2014 thì thửa đất số 1182 (lô 51), diện tích 115m² và thửa số 1183 (lô 50) diện tích 115m², đều tại tờ bản đồ số 9/2000 tại thôn Đồng Thái, xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh Tô Sỹ C và chị Nguyễn Thị S. Căn cứ vào 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-01-2016 giữa bên chuyển nhượng thì anh C, chị S với bên nhận chuyển nhượng là anh Q, Chị T (Hợp đồng có chứng thực của UBND xã Cộng Hòa) thì anh C, chị S đã chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho Chị T và anh Q (hai bên chưa làm thủ tục sang tên trước bạ quyền sử dụng đất). Căn cứ vào 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2017 giữa bên chuyển nhượng là anh C, chị S với bên nhận chuyển nhượng là anh K, chị P (Hợp đồng có chứng thực của UBND xã Cộng Hòa) thì anh C và chị S lại chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho anh K, Phương. Sau khi các bên đã làm xong thủ tục sang tên trước bạ, ngày 28-9-2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hưng Hà đã chỉnh lý tại mục “Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 612098, nội dung “*Chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Khúc Văn K, sinh năm 1980 CMND số 151338939 và vợ là Bùi Thị P, sinh năm 1988 CMND số 146243471. Địa chỉ: Thôn Vế Đông, xã Canh Tân, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình. Theo hồ sơ số 801.CN.001*”; chỉnh lý tại mục “Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 612099, nội

dung “Chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Khúc Văn K, sinh năm 1980 CMND số 151338939 và vợ là Bùi Thị P, sinh năm 1988 CMND số 146243471. Địa chỉ: Thôn Vế Đông, xã Canh Tân, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình. Theo hồ sơ số 802.CN.001”.

Xác minh tại UBND xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà, đại diện UBND xã Cộng Hòa cho biết: Ông Tô Sỹ C và chị Nguyễn Thị S là chủ sử dụng thửa đất số 1182 và 1183, đều tại tờ bản đồ số 9, diện tích mỗi thửa 115m² tại thôn Đồng Thái, xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình. Vào ngày 08-01-2016, UBND xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà có chứng thực vào 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Tô Sỹ C, chị Nguyễn Thị S với bên nhận chuyển nhượng là anh Khúc Tiến Q, chị Khúc Thị T, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 1182 và 1183. Sau khi UBND xã chứng thực vào 02 bản hợp nêu trên, hai bên không làm thủ tục sang tên trước bạ hai thửa đất trên. Ngày 25-8-2017, UBND xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà có chứng thực vào 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Tô Sỹ C, chị Nguyễn Thị S với bên nhận chuyển nhượng là anh Khúc Văn K, chị Bùi Thị P, đối tượng chuyển nhượng cũng là thửa đất số 1182 và 1183. Do sơ xuất nên UBND xã Cộng Hòa không thu hồi 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 08-01-2016. Chữ ký, chữ viết Tô Sỹ C, Nguyễn Thị S tại bên chuyển nhượng (bên A) tại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2017 do ông Tô Sỹ S là anh trai anh Tô Sỹ C ký thay, lý do UBND xã cho ông Sửu ký thay là từ khi đấu thầu đất cho anh C, chị S đến khi nộp tiền, ông Sửu đều là người đứng ra đấu thầu hộ, nộp hộ, đồng thời ông Sửu là trưởng thôn Đồng Thái, xã Cộng Hòa nên UBND xã tin tưởng việc anh C, chị S ủy quyền cho ông Sửu chuyển nhượng đất hộ. Sau khi chứng thực vào 02 hợp đồng nêu trên, UBND xã Cộng Hòa đã làm thủ tục chuyển hồ sơ lên Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Hưng Hà để làm thủ tục sang tên trước bạ đối với 02 thửa đất trên. Sau này khi xảy ra tranh chấp về việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên UBND xã Cộng Hòa mới được biết là thực tế anh C, chị S chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho anh Q, Chị T chứ không phải chuyển nhượng cho anh K, chị P. UBND xã Cộng Hòa cũng có sơ xuất trong việc chứng thực vào 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2017.

[5] Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, người làm chứng và xác minh tại UBND xã Cộng Hòa, thấy rằng anh C, chị S không ký vào bên chuyển nhượng trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2017; anh K, chị P cũng không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh C, chị S. Như vậy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2017 giữa bên chuyển nhượng (Bên A) là anh Tô Sỹ C, chị Nguyễn Thị S với bên nhận chuyển nhượng (Bên B) là anh Khúc Văn K, chị Bùi Thị P, đối tượng chuyển nhượng là thửa số 1182 (lô 51), diện tích 115m² và thửa số 1183 (lô 50) diện tích 115m², đều

tại tờ bản đồ số 9/2000 tại thôn Đ, xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác đó là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên giữa anh C, chị S với anh Q, Chị T, mục đích để trốn tránh nghĩa vụ nộp lệ phí sang tên trước bạ trước bạ quyền sử dụng đất nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Q, Chị T, tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu.

[6] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Lỗi để 02 hợp đồng trên vô hiệu chủ yếu do Chị T và anh Q, và một phần lỗi do UBND xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà thực hiện việc chứng thực hợp đồng không đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên các đương sự không có yêu cầu gì về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[7] *Về án phí:* Anh Q và Chị T cũng tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 124 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Khúc Thị T và anh Khúc Tiến Q: Tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2017 giữa bên chuyển nhượng là anh Tô Sỹ C, chị Nguyễn Thị S với bên nhận chuyển nhượng là anh Khúc Văn K, chị Bùi Thị P, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 1182 (lô 51) và 1183 (lô 50), đều tại tờ bản đồ số 9/2000, diện tích mỗi thửa 115m² tại thôn Đ, xã Cộng Hòa, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình vô hiệu.

2. Về án phí: Anh Khúc Tiến Q và chị Khúc Thị T tự nguyện chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng chị Khúc Thị T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005329 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hưng Hà. Chị T và anh Q đã nộp đủ tiền án phí.

3. Anh Khúc Tiến Q, chị Khúc Thị T và ông Khúc Văn Đ có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Tô Sỹ C, chị Nguyễn Thị S, anh Khúc Văn K và chị Bùi Thị P vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Đương sự
- VKSND huyện Hưng Hà;
- Chi cục THA huyện Hưng Hà;

- UBND xã Cộng Hòa;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Mạnh Hà