

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ LƯƠNG
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 28/2023/DS-ST
Ngày: 27/12/2023
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 PHÚ LƯƠNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lương Đức Long

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đinh Quốc Minh

2. Ông Nguyễn Ngọc Ngư

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Lương tham gia phiên toà: Ông Bùi Đức Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2017/TLST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2023/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị S, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Xóm L, xã C, huyện P, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Th – Luật sư thuộc văn phòng Luật sư Th Hoàng.

Bị đơn: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ 5, phường T2, thành phố T, tỉnh T.(Vắng mặt - có đơn xin vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1964, địa chỉ: Xóm T3, xã V, huyện P, tỉnh T (Vắng mặt)

- Bà Chu Thị D, sinh năm 1961, địa chỉ: Xóm L, xã C, huyện P, tỉnh T (Có mặt)

- Ông Dương Văn H2, sinh năm 1974, địa chỉ: Xóm L, xã C, huyện P,

tỉnh T .(Có mặt)

- Ông Dương Văn T3, sinh năm 1966, địa chỉ: Xóm L, xã C, huyện P, tỉnh T . (đã ủy quyền cho bà Lê Thị S tham gia tố tụng)

- Anh Dương Văn T4, sinh năm 1989, địa chỉ: địa chỉ: Xóm L, xã C, huyện P, tỉnh T . (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Chị Dương Thị V, sinh năm 1987, địa chỉ: Xóm L, xã C, huyện P, tỉnh T (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Anh Dương Văn G, sinh năm 1992, địa chỉ: địa chỉ: Xóm L, xã C, huyện P, tỉnh T . (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI D V U Á N:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/12/2011, gia đình bà có mua diện tích đất khoảng 1800m² tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 8 ở xóm L, xã C, huyện Phú Lương của ông Hoàng Văn H với số tiền là 45.000.000 đồng. Hai bên đã giao đất, giao tiền cho nhau. Bà sử dụng thửa đất từ đó đến nay. Thửa đất này có nguồn gốc của ông Đỗ Văn Loan chuyển nhượng cho ông H và ông H2.

Khi mua bán với ông H, gia đình và bà ông H có lập giấy tờ mua bán viết tay, trong đó ông H có đưa ra điều kiện: Nếu đến ngày 31/12/2012 ông H có điều kiện chuộc lại đất và được ông Tư và bà S đồng ý. Nếu đến ngày 31/12/2012, ông H không chuộc lại đất thì ông bà S Tư được toàn quyền sử dụng và chuyển sang tên ông bà S Tư. Đến thời hạn 31/12/2012, ông H không đến chuộc đất, sau đó khoảng 02 – 03 tháng bà H1 (chị gái của ông H) đến xin chuộc đất nhưng gia đình bà không đồng ý vì bà không mua bán với bà H1, chỉ mua bán với ông H.

Năm 2015, bà được biết thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8 đã được ông H bán cho bà Hoàng Thị H1 (là chị ruột của ông H), bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Bà đề nghị Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, diện tích khoảng 1800m² địa chỉ tại xóm L, xã C, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên giữa ông Dương Văn T3, bà Lê Thị S và ông Hoàng Văn H là hợp pháp. Và công nhận Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với anh Dương Văn H2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, diện tích 2230m² địa chỉ tại xóm L, xã C, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên giữa ông Đỗ Văn Loan, bà Chu Thị D và bà Hoàng Thị H1 do giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu.

Tại bản tự khai và đơn đề nghị giải quyết vắng mặt bị đơn ông H trình bày:

Trong những năm từ 2005 – 2010, ông có mua và mượn nhiều thửa ruộng nông nghiệp tại xóm L, xã C để làm gạch nung đỏ. Trong đó có diện tích đất mua

của ông Đỗ Văn Loan là 1800m² tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 8. Đến năm 2011, do làm ăn thua lỗ không có khả năng duy trì sản xuất nên ông có viết giấy chuyển nhượng cho bà Lê Thị S và ông Dương Văn T3 khoảng 1800m² đất tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 8 để lấy số tiền 45.000.000 đồng. Hai bên lập giấy tờ mua bán viết tay, có sự chứng kiến của cán bộ xóm, trong đó có viết ngày 06/12/2011 đến ngày 31/12/2012 ông không trả được tiền để chuộc lại đất thì bà S ông Tư được toàn quyền sử dụng đất viết trong giấy và làm thủ tục sang tên theo quy định.

Từ năm 2011 trở đi ông không có khả năng quản lý khai thác khu đất trên nên ông đã nhượng quyền cho chị gái là bà Hoàng Thị H1 để sử dụng. Ông có làm giấy, trong giấy có viết: Trên khu vực đất đó có 1800m² đã thế chấp vay tiền đến ngày 31/12/2012 mà bà H1 không chuộc được thì phải có trách nhiệm cầm chỉ giới tạo điều kiện cho bà S ông Tư làm thủ tục sang tên và sử dụng. Ông H xác định chỉ bán đất cho bà S, ngoài ra không bán đất cho ai nữa, khi giao đất cho bà H1 ông đã nói rõ phần đất 1800m² tại thửa số 6 tờ bản đồ số 8 đã bán cho bà S có ranh giới cách biệt, rõ ràng. Việc mua bán đất với bà S do một mình ông thực hiện, vợ ông không biết không liên quan đến việc mua bán.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị D trình bày:

Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, địa chỉ tại xóm L, xã C, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên có nguồn gốc là của bố mẹ chồng của bà cho vợ chồng bà. Khoảng năm 2005 – 2006 bà và chồng là ông Đỗ Văn Loan có bán cho ông Hoàng Văn H và ông Dương Văn H2 diện tích đất khoảng 1800m² đất tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, với giá 40.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy tờ mua bán viết tay, có ông trưởng xóm ký xác nhận. Nhưng do quá trình bảo quản bà không còn lưu giữ giấy tờ mua bán nữa. Sau khi mua bán, gia đình bà đã nhận đủ tiền của ông H và cũng đã giao đất cho ông H.

Bà không biết việc ông Hoàng Văn H chuyển nhượng khoảng 1800m² tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8 cho bà Lê Thị S và ông Dương Văn T3, sau đó lại chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1964, địa chỉ: Xóm Thống Nhất 3, xã Vô Tranh, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

Bà xác định chỉ mua bán đất với ông H và ông H2, chứ không bán đất cho bà H1. Chữ ký và chữ viết “Chu Thị D” trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/02/2015 là chữ ký và chữ viết của bà để hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hải và anh H2. Bà không thực hiện giao dịch gì với bà Hoàng Thị H1. Bà không được giao thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, diện tích 2230m² địa chỉ tại xóm L, xã C, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên cho bà Hoàng Thị H1, không được nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà H1.

Bà đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bà Lê Thị S theo quy định của pháp luật, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H2 trình bày:

Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8 có diện tích khoảng 2485m² do ông và ông Hoàng Văn H mua của ông Đỗ Văn Loan (tên gọi khác: Đỗ Trung Loan) và bà Chu Thị D từ năm 2005. Khi mua bán chỉ có giấy tờ mua bán viết tay. Khi mua đất ông sử dụng đất để làm gạch chung với ông Hoàng Văn H. Cuối năm 2006, ông đổi cho bà S một phần diện tích đất khoảng 800m² đất phía giáp công nhà bà S. Sau đó một thời gian ông phát hiện phần đất còn lại ông H đã chuyển nhượng cho bà S mà ông không được biết. Nay bà S khởi kiện ông H ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xác minh ngày 05/6/2023 tại Công an xã Vô Tranh xác định: Bà Hoàng Thị H1, sinh ngày 23/12/1964 có đăng ký hộ khẩu thường trú ở xóm Thống Nhất 3 xã Vô Tranh, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên. Hiện bà H1 vắng mặt tại địa phương, không biết đi đâu, làm gì, ở đâu.

Tòa án tiến hành nhắn tin thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú, tiến hành niêm yết công khai văn bản tố tụng tại nơi cư trú của bà H1 nhưng bà H1 không có mặt tại Tòa án để làm việc.

Tại biên bản làm việc ngày 14/12/2023 tại gia đình bà H1 ở xóm Thống Nhất 3, xã Vô Tranh, ông Đoàn Khánh Phương (chồng bà H1) cho biết: Bà H1 tự làm ăn, không trao đổi gì với ông, ông không biết việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị H1 và ông Đỗ Văn Loan, không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông Loan.

Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Thửa đất số 06 tờ bản đồ số 8 xã C có nguồn gốc của ông Đỗ Trung Loan (Đỗ Văn Loan) và bà Chu Thị D. Trên thực tế và tại phiên tòa bà D xác định đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn H và ông Dương Văn H2. Cho đến nay bà xác định quyền sử dụng đất thuộc về ông H và ông H2. Sau đó ông H2 chuyển đổi quyền sử dụng đất cho gia đình bà S, ông Tư khoảng 800m². Việc chuyển đổi giữa anh H2 với ông Sinh bà Tư hai bên không có tranh chấp. Diện tích còn lại ông Hoàng Văn H chuyển nhượng cho vợ chồng bà S và ông Tư. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 6 tờ bản đồ số 8 xã C giữa ông Hoàng Văn H với gia đình bà Lê Thị S và ông Dương Văn T3 lập ngày 06/12/2011 tuy không tuân thủ các quy định của pháp luật nhưng các bên đã giao nhận đủ tiền và giao chỉ giới. Từ năm 2012 bà S, ông Tư sử dụng và trồng cây lưu niên trên thửa đất đó. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị H1 với ông Đỗ Trung Loan và bà Chu Thị D là giả tạo. Căn cứ vào Điều 129, 163, 165 của Bộ luật dân sự; Điều 100 Luật đất đai; Nghị định 43/2014 và Nghị định số 01/2017 của Chính phủ, Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao đề nghị Hội đồng xét xử Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn H với bà Lê Thị S và ông Dương Văn T3 có hiệu lực. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa anh Dương Văn H2 với bà Lê Thị S và ông Dương Văn T3. Giao cho bà Lê Thị S và ông Dương Văn T3 được quyền sử dụng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 8 xã C. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

thửa số 6, tờ bản đồ số 8 giữa chị Hoàng Thị H1 với ông Đỗ Văn Loan và bà Chu Thị D lập ngày 11/02/2015.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn H với bà Lê Thị S và ông Dương Văn T3. Tòa án nhân dân huyện Phú Lương thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, thư ký và của Hội đồng xét xử cơ bản đã đầy đủ. Do có biến động về công tác cán bộ nên vụ án đã bị kéo dài, tuy nhiên Tòa án đã khắc phục. Việc chấp hành pháp luật của bị đơn là chưa chấp hành đầy đủ.

Về nội D vụ án: Về nguồn gốc thửa đất số 06 tờ bản đồ số 8 diện tích thực tế là 2230 m² thuộc quyền quản lý của ông Đỗ Văn Loan và bà Chu Thị D (Đã được cấp GCNQSD đất). Tuy nhiên ông Loan và bà D đã chuyển nhượng cho ông H và ông H2. Đến nay bà D và ông Loan không có tranh chấp và bà D vẫn nhất trí giao cho ông H và anh H2 sử dụng thửa đất đó không có ý kiến gì. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 06 tờ bản đồ số 8 giữa ông Đỗ Văn Loan và bà Chu Thị D với chị Hoàng Thị H1 lập ngày 22/01/2015 là không đúng với thực tế. Thực chất việc ký hợp đồng với bà Hoàng Thị H1 là để hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H2 và anh Hải. Khi ký hợp đồng các bên không giao nhận tiền và bàn giao tài sản. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn H với bà Lê Thị S và ông Dương Văn T3, tuy việc giao kết hợp đồng giữa ông Hoàng Văn H với bà Lê Thị S và ông Dương Văn T3 không tuân thủ các quy định của pháp luật nhưng các bên đã giao nhận tiền và bàn giao chỉ giới cho nhau, bà S sử dụng và trồng cây lâu năm từ năm 2012 cho đến nay. Do vậy đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với bà S và ông Tư lập ngày 06/12/2011 là hợp pháp.

Về yêu cầu của anh Dương Văn H2 phát sinh sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa anh H2 cũng đồng ý sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Do vậy đề nghị Hội đồng tách việc tranh chấp giữa anh Hải và anh H2 thành vụ án khác khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Lê Thị S với bị đơn ông Hoàng Văn H. Bất động sản các bên tranh chấp tại xóm L, xã C, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

[2] Về nội D vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc: Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, diện tích 2230m² loại đất trồng cây hàng năm, địa chỉ thửa đất tại xóm L, xã C, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên có nguồn gốc là của gia đình ông Đỗ Văn Loan (Đỗ Trung Loan) và bà Chu Thị D. Năm 2002 ông Loan được Ủy ban nhân dân huyện Phú Lương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2015 cấp đổi sổ mang tên ông Đỗ Văn Loan.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn H và bà Lê Thị S:

Ông Hoàng Văn H xác định thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8 ông mua của ông Đỗ Văn Loan ở xóm L, xã C, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên, việc mua bán không được lập văn bản.

Tại bản tự khai ngày 15/9/2017 ông Đỗ Văn Loan cũng xác định thời gian khoảng năm 2008, ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 1800m² tại thửa số 6, tờ bản đồ số 8 với số tiền 40.000.000 đồng.

Đến nay, bà Chu Thị D (vợ ông Loan) cũng thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8 giữa ông Đỗ Văn Loan và ông Hoàng Văn H.

Do vậy có thể khẳng định việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đỗ Văn Loan và ông Hoàng Văn H là có thật, đã được các bên thừa nhận.

Về diện tích đất chuyển nhượng: Ngày 06/12/2011, ông Hoàng Văn H và ông Dương Văn T3 (chồng bà Lê Thị S) có thỏa thuận ông Hoàng Văn H chuyển nhượng cho ông Tư và bà S thửa đất giáp công của nhà bà S diện tích đất khoảng 1800m² có bờ phía tây nam giáp đất nhà ông bà S Tư, phía đông nam giáp đất nhà ông Bầy Huệ, phía đông bắc giáp đường đi, phía tây bắc giáp đất nhà Bình Hà. Giá trị chuyển nhượng thửa đất là 45.000.000 đồng.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định vị trí thửa đất ông Hoàng Văn H chuyển nhượng cho ông Dương Văn T3 là thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, diện tích theo kết quả đo hiện trạng là 2485,6m², trong đó có 850m² bà S đổi đất với ông Dương Văn H2. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Hoàng Thị H1.

Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng: Khi lập giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H và ông Tư đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện.

Về mục đích và nội D của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức pháp luật.

Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất đã được chuyển nhượng từ ông Loan cho ông H, các bên không có tranh chấp, tài sản không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

Về hình thức của hợp đồng: Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “...2. *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật...*”.

Khi thực hiện việc chuyển nhượng đất, ông H và ông Sinh chỉ lập giấy tờ mua bán viết tay cho nhau, không thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, do vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Tư là giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức và trình tự theo quy định của pháp luật về đất đai.

Mặc dù hợp đồng vô hiệu về hình thức nhưng các bên đã thực hiện giao đất, giao tiền cho nhau đầy đủ, như vậy yêu cầu của bà S về việc công nhận hiệu lực của bà S là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”

[2.6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, diện tích 2230m² giữa ông Đỗ Văn Loan, bà Chu Thị D và bà Hoàng Thị H1.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/02/2015 tại Ủy ban nhân dân xã C thể hiện, ông Đỗ Văn Loan, bà Chu Thị D có chuyển nhượng thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, diện tích 2230m² cho bà Hoàng Thị H1, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản có công chứng tại Ủy ban nhân dân xã C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Loan, bà D với bà H1 đã tuân thủ quy định về hình thức theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 15/9/2017 ông Đỗ Văn Loan khai không mua bán đất với bà H1

Tại bản tự khai ông H cũng xác định khi giao đất cho bà H1 quản lý, sử dụng, ông có lập giấy nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trong đó có nêu rõ nội D: “*Trong đó có khoảng 1800m² đất giáp nhà ông Tư và bà S là đất tôi đã viết giấy để thế chấp vay số tiền 45.000.000 đồng trong giấy đề ngày 06/12/2011 đến ngày 31/12/2012 mà tôi không trả được số tiền trên thì ông Tư, bà S được toàn quyền sử dụng 1800m²”*, Yêu cầu bà Hoàng Thị H1 chuẩn bị tiền là 45.000.000 đồng để chuộc lại đất theo thỏa thuận ngày 06/12/2011. Nếu đến ngày 31/12/2012 bà H1 mà

không chuộc được thì phải chỉ giới cho ông Tư bà S làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật”

Ông H cũng xác định chỉ bán đất cho bà S chứ không bán đất cho ai khác.

Bà Chu Thị D (vợ của ông Loan) cũng xác định được ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị H1 nhưng không biết nội D hợp đồng như nào, bà không được giao đất cho bà H1, không được nhận tiền chuyển nhượng đất của bà H1.

Như vậy, đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng này là thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8 tại thời điểm chuyển nhượng đã có sự tranh chấp, một thửa đất đồng thời là đối tượng chuyển nhượng trong hai hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Loan, bà Chu Thị D và bà Hoàng Thị H1 thực hiện sau hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Văn H và bà Lê Thị S nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đỗ Văn Loan, bà Chu Thị D và bà Hoàng Thị H1 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng này có căn cứ chấp nhận. Về hậu quả pháp lý: Do các bên không giao nhận tài sản cho nhau nên không có hậu quả pháp lý khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Về yêu cầu của anh Dương Văn H2: Sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử anh H2 mới có đơn trình bày anh Hoàng Văn H và bà Lê Thị S bồi thường cho anh số tiền là 150.000.000 đồng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2023 anh xác định việc mua chung đất với anh Hải và việc anh Hải bán đất cho bà S anh không liên quan, nếu có tranh chấp anh sẽ khởi kiện vụ án khác. Việc chuyển đổi một phần thửa đất giữa anh và gia đình bà S, ông Tư hai bên không có tranh chấp nên anh không có ý kiến gì.

Từ những nhận định nêu trên nên cần Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 6, tờ bản đồ số 8 giữa ông Hoàng Văn H với bà Lê Thị S và ông Dương Văn T3 lập ngày 06/12/2011 là hợp pháp. Giao toàn bộ diện tích theo hiện trạng là 2.486,6 m² đất tại thửa số 6, tờ bản đồ số 8 xã C cho bà Lê Thị S và ông Dương Văn T3 quản lý và sử dụng. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Loan và bà Chu Thị D với bà Hoàng Thị H1 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ 8, xã C lập ngày 11/02/2015.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp 7.200.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và phải hoàn trả cho bà Lê Thị S toàn bộ số tiền 7.200.000 đồng. Về chi phí nhắn tin là 3.000.000 đồng bà S phải chịu.

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 264; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 163, 165, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; Điều 100 luật đất đai. Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 01/2017/NĐ-CP). Khoản 2.3 Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HDTP ngày 10/8/2004 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, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S đối với bị đơn ông Hoàng Văn H về việc yêu cầu Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 6, tờ bản đồ 8 giữa bà Lê Thị S và ông Hoàng Văn H lập ngày 06/12/2011. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa anh Dương Văn H2 với anh Dương Văn T3 và chị Lê Thị S lập ngày 04/01/2009.

Giao cho chị Lê Thị S và anh Dương Văn T3 quản lý và sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.486,6 m². Có sơ đồ kèm theo

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/02/2015 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8 tại xóm L, xã C, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên giữa ông Đỗ Văn Loan, bà Chu Thị D và bà Hoàng Thị H1 (Vô hiệu do giả tạo)

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Văn H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Lê Thị S số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0017099 ngày 21/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Lương số tiền 300.000 đồng.

6. Về chi phí tố tụng (Thẩm định, định giá tài sản): Buộc ông Hoàng Văn H phải hoàn trả bà Lê Thị S số tiền 7.200.000 đồng. Bà S phải chịu 3.000.000 đồng chi phí nhả tin (Đã nộp và quyết toán xong)

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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.

Nơi nhận:

- Đường sù;
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND huyện Phú Lương;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- Chi cục THADS Phú Lương;
- Lưu: HS, VP.

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

Lương Đức Long

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lương Đức Long

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND huyện Phú Lương;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- Chi cục THADS Phú Lương;
- - Lưu: HS, VP.

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