

Bản án số: **05/2023/DS-ST**

Ngày: 23 - 24/02/2023

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Mạnh Hải

Các Hội thẩm nhân dân: 1. ông Nguyễn Anh Đức
2. ông Nguyễn Đức Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Mai Hoa - Thư ký TAND huyện T

- Đại diện VKSND huyện T tham gia phiên tòa:

Bà Mai Thị Phụng - Kiểm sát viên

Ngày 23-24 tháng 02 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 20/2022/TLST-DS ngày 28/3/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2023/QĐXXST-DS ngày 06/02/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đặng Văn T1, sinh năm 1987 (có mặt)

HKTT và trú tại: thôn Đ, xã D, huyện T, Hà Nội

Bị đơn: Anh Lê Văn T2, sinh năm 1992 (có mặt)

HKTT và trú tại: thôn Đ, xã D, huyện T, Hà Nội

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn K, sinh năm 1942 (có mặt)

HKTT và trú tại: Thôn 1, xã V, huyện T, Hà Nội

Người bảo vệ quyền lợi cho ông K: Bà Nguyễn Thị L, trợ giúp viên Trung tâm trợ giúp pháp lý thành phố Hà Nội (có mặt)

2. UBND huyện T, thành phố Hà Nội

Trụ sở: Thị trấn V, huyện T, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn C, Chủ tịch UBND

Đại diện ủy quyền: Bà Đỗ Kim C, Chuyên viên phòng Tài nguyên môi trường huyện T (xin vắng mặt)

3. Chị Vũ Thị Thùy N3, sinh năm 1989; HKTT và trú tại: thôn Đ, xã D, huyện T, Hà Nội. (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, anh Đặng Văn T1 trình bày:*

Ngày 14/11/2015, anh T1 có mua thửa đất nông nghiệp diện tích 470m² của anh Lê Văn T2 với giá 130.000.000 đồng. Các bên có lập giấy tờ mua bán là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, có chữ ký của anh T2 và chị Nguyễn Thị Hồng N1. Ngay sau khi ký hợp đồng, anh T1 đã thanh toán cho anh T2 75.000.000 đồng. Chị N1 có chứng kiến việc mua bán giữa anh T1 và anh T2, chị N1 cũng ký vào văn bản này do khi đó anh T1 nghe nói chị N1 là vợ anh T2 nên yêu cầu chị N1 ký tên, sau này anh T1 mới biết khi đó chị N1 và anh T2 chưa đăng ký kết hôn nên không liên quan gì đến thửa đất này. Tại thời điểm anh T1 mua đất của anh T2, hộ gia đình anh T2 chỉ có một mình anh T2, mẹ đẻ anh T2 là bà Đặng Thị N2 đã mất. Anh T1 cũng không biết việc ông K kết hôn với bà N2 do ông K không sống cùng bà N2, anh T2 và ông K cũng không có tên trong hộ khẩu nhà anh T2.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và giao cho anh T2 75.000.000 đồng, anh T2 đã bàn giao cho anh T1 quản lý, sử dụng thửa đất nông nghiệp của gia đình anh T2, nay là thửa số 06 tờ bản đồ số TĐ 08, diện tích 470m². Anh T1 đã trồng cây, canh tác trên thửa đất này từ đó đến nay, không có tranh chấp gì.

Ngày 05/9/2016, anh T1 đã giao cho anh T2 30.000.000 đồng và ngày 09/6/2017, anh T1 đã giao nốt cho anh T2 25.000.000 đồng, có giấy biên N2 tiền. Đồng thời, ngày 09/6/2017, anh T1 và anh T2 lập lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xác N2 lại việc mua bán do năm 2016, anh T2 đã được cấp lại Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên là thửa số 06 tờ bản đồ số TĐ 08, diện tích 470m². Anh T2 đã bàn giao cho anh T1 giấy chứng N2 quyền sử dụng đất. Toàn bộ số tiền anh T1 giao cho anh T2 là để mua đất, chứ không phải cho anh T2 vay nợ. Sau khi mua đất, anh T1 có đề nghị anh T2 hoàn thiện thủ tục mua bán, nhưng anh T2 nói đã dùng sổ hộ khẩu, chứng minh thư đi cầm đồ nên không lập hợp đồng công chứng được.

Năm 2021, anh T2 có đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân xã D, Ủy ban nhân dân huyện T về việc giấy chứng N2 quyền sử dụng đất cấp năm 2016 của anh được cấp không đúng quy định pháp luật vì thửa đất cấp cho hộ gia đình gồm anh T2 và mẹ anh T2 là bà Đặng Thị N2, khi bà N2 chết, UBND huyện T đã cấp giấy chứng N2 quyền sử dụng đất cho riêng anh T2 mà không có tên ông Lê Văn K là người thừa kế của bà N2. Sau đó, anh T1 được biết, UBND huyện T đã có kết luận: đề nghị UBND xã D thu hồi Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất của anh T2 để làm thủ tục cấp lại cho anh T2 theo quy định.

Tại thời điểm mua đất, anh T2 không nói và anh T1 cũng không hề biết việc ngoài anh T2, còn có người thừa kế khác, sổ đỏ cũng chỉ đứng tên hộ gia đình anh T2. Đến năm 2021, anh T2 mới có đơn về việc sổ đỏ cấp không đúng. Việc cấp sổ đỏ không ảnh hưởng đến việc mua bán đất giữa anh T1 và anh T2. Anh mua đất cũng để sử dụng đúng mục đích đất là làm nông nghiệp và hiện anh vẫn đang quản lý, sử dụng đất, trồng cây cối, hoa màu. Nay anh T1 khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất nông nghiệp giữa anh T1 và anh T2. Trường hợp hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh T2, thì anh T1 đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là anh T2 phải trả lại anh tiền mua đất theo giá thị trường hiện nay.

** Tại bản tự khai, đơn yêu cầu phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, anh Lê Văn T2 trình bày:*

Bố mẹ anh T2 là ông Lê Văn K và bà Đặng Thị N2. Ngoài anh T2 ra, bà N2 không còn người con nuôi, con riêng nào khác.

Năm 1992, ông K và bà N2 đăng ký kết hôn tại UBND xã D, huyện T, Hà Nội. Sau khi kết hôn, ông K ở cùng bà N2 một thời gian khoảng 01-02 năm, sau đó, ông K về V sinh sống, nên trong hộ khẩu chỉ có tên bà N2, anh T2.

Khoảng năm 2001-2002, hộ gia đình bà N2, khi đó gồm có bà N2, anh T2 được cấp 04 thửa đất nông nghiệp tại xã D, huyện T, Hà Nội, là các thửa tại Thửa 7, Cửa bà mai, Thửa 10 và Côm. Năm 2013, Nhà nước thực hiện chủ trương dồn điền đổi thửa, nên 04 thửa đất nêu trên của hộ gia đình bà N2 được đổi thành 01 thửa đất diện tích 470m², nay là thửa số 06, tờ bản đồ TĐ08 tại xã D, huyện T, Hà Nội. Bà N2 đã giao nộp toàn bộ giấy tờ, sổ đỏ cho cán bộ địa chính xã D là bà Phạm Hồng V để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau dồn điền đổi thửa, nhưng thời điểm đó, gia đình bà N2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/8/2014, bà N2 mất không để lại di chúc phân chia tài sản gì. Sau khi bà N2 mất, anh T2 là người quản lý, sử dụng thửa đất trên. Anh T2 cũng chưa làm thủ tục khai N2 di sản thừa kế do bà N2 để lại.

Năm 2015, do có khó khăn về kinh tế, nên anh T2 đã vay tiền của anh T1 tổng số tiền là 130.000.000 đồng, vay nhiều lần, cụ thể số tiền mỗi lần thì anh T2 không nhớ rõ do vay đã lâu. Việc vay nợ giữa anh T2 và anh T1 có lập thành văn bản, nhưng đều do anh T1 giữ và có người làm chứng là chị Nguyễn Thị Hồng N1, sinh năm 1998; trú tại: thôn Thọ Am, xã Liên N3, huyện T, Hà Nội. Chị N1 khi đó là bạn của anh T2. Đến năm 2022, chị N1 và anh T2 mới kết hôn. Khi vay tiền, anh T1 yêu cầu anh T2 phải ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin. Cùng ký trong hợp đồng này có chị N1, anh T2 có điểm chỉ và ký tên trong hợp đồng năm 2015 nhưng không phải bản hợp đồng do anh T1 xuất trình. Do muốn vay tiền nên anh T2 đã ký tên và điểm chỉ trong hợp đồng, thực tế anh không

bán thửa đất nông nghiệp cho anh T1. Ngoài ra, anh T2 không ký vào bất kỳ văn bản nào khác để chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ TĐ08 tại xã D, huyện T, Hà Nội.

Sau khi vay tiền của anh T1, anh T2 đã bàn giao thửa đất nông nghiệp trên cho anh T1 quản lý, sử dụng, các bên thỏa thuận là anh T2 không phải chịu lãi đối với số tiền vay và khi nào anh T2 có tiền trả nợ thì anh T1 phải bàn giao lại thửa đất này cho anh T2. Do đó, anh T1 đã quản lý, sử dụng thửa đất này từ năm 2015 đến nay. Khi anh T2 vay tiền của anh T1, ông K không hề biết gì. Khi anh T2 bàn giao đất cho anh T1, ông K có biết nhưng nghĩ là anh T2 cho anh T1 thuê đất nên cũng không hỏi đến.

Sau khi được xem 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015 và năm 2017 do anh T1 giao nộp cho Tòa án, anh T2 khẳng định chữ ký và điểm chỉ trong hai văn bản này không phải của anh và chị N1. Về Giấy biên N2 đề ngày 05/9/2016, nay anh T2 khẳng định chữ ký trong giấy biên nhân đúng là chữ ký của anh.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T1, từ năm 2017 đến năm 2021, anh T1 đã nhiều lần bắt ép anh T2 phải đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho anh T1, nhưng do không muốn bán đất nên anh T2 không đồng ý. Anh T2 cũng nhiều lần nói với anh T1 rằng sẽ trả nợ cho anh T1 để anh T1 trả lại thửa đất cho anh, nhưng anh T1 cũng không đồng ý.

Về thủ tục cấp lại Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất năm 2016, anh T2 khẳng định anh không hề làm đơn trình báo mất giấy chứng N2 quyền sử dụng thửa đất mà do năm 2016, anh T1 đã nhờ cán bộ địa chính xã D là bà Phạm Hồng V, để bà V tự ý làm thủ tục cấp Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất đứng tên một mình anh T2 mà không có ông K. Sau đó chị V đã đưa Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất này cho anh T1 giữ. Chữ ký trong hồ sơ cấp lại giấy chứng N2 quyền sử dụng đất không phải của anh T2.

Anh T2 đã có đơn tố cáo với bà Phạm Hồng V và được UBND huyện T kết luận nội dung tố cáo là: Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất cấp năm 2016 đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ TĐ08 tại xã D, huyện T, Hà Nội cho anh T2 không đúng quy định pháp luật, thiếu người thừa kế của bà N2 là ông Lê Văn K. UBND huyện T đã yêu cầu thu hồi Giấy chứng N2 này để gia đình anh T2 làm thủ tục cấp lại giấy chứng N2 quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nhưng anh T1 không chịu giao nộp bản gốc giấy chứng N2.

Nay anh T1 khởi kiện yêu cầu công N2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ TĐ08 tại xã D, huyện T, Hà Nội, anh T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T1, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của anh

T1. Đồng thời, anh T2 có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2 và anh T1 năm 2015, năm 2017 vô hiệu; hủy Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ TĐ 08, tại thôn Đ, xã D, huyện T, Hà Nội.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, anh đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, anh đồng ý trả lại anh T1 số tiền 130.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất do ngân hàng nhà nước quy định tính từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng năm 2015 hoặc anh T2 sẽ trả lại cho anh T1 130.000.000 đồng và đền bù cho anh T1 200.000.000 đồng, tổng cộng là 330.000.000 đồng, anh T1 phải bàn giao lại thửa đất cho anh T2, nhưng anh T1 không đồng ý nên anh đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật xét xử vụ án.

** Tại bản tự khai, đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn K trình bày:*

Ông K xác N2 toàn bộ lời trình bày của anh T2. Năm 1992, ông K kết hôn với bà Đặng Thị N2, ông bà có đăng ký kết hôn tại UBND xã D, huyện T, Hà Nội. Ông K và bà N2 có 01 người con chung là anh Lê Văn T2, ngoài ra, bà N2 không còn người con nuôi, con riêng nào khác.

Sau khi kết hôn, ông K ở cùng bà N2 một thời gian khoảng hơn 01 năm, sau đó, ông K về V sinh sống do ông còn con riêng với người vợ đầu đã mất ở V, nên trong hộ khẩu chỉ có tên bà N2, anh T2. Từ đó ông chỉ qua lại giữa V và D, chứ không ở hẳn D.

Về việc hộ gia đình bà N2 được cấp đất nông nghiệp như thế nào thì ông không biết do ông không chung sống cùng bà N2. Ông cũng chỉ biết Nhà nước có chính sách dồn điền đổi thửa, còn thửa đất của bà N2 được dồn đổi như thế nào, ở đâu thì ông cũng không rõ, do ông được hưởng chế độ, chính sách của Nhà nước, sức khỏe cũng yếu nên không làm ruộng.

Ngày 26/8/2014, bà N2 mất không để lại di chúc phân Ca tài sản gì. Sau khi bà N2 mất, anh T2 là người quản lý, sử dụng thửa đất nông nghiệp của hộ gia đình. Ông và anh T2 cũng chưa làm thủ tục khai N2 di sản thừa kế do bà N2 để lại.

Ông K không hề biết gì về việc anh T2 vay tiền của anh T1, hay việc ký hợp đồng mua bán thửa đất nông nghiệp số 06, tờ bản đồ TĐ08 tại xã D, huyện T, Hà Nội giữa anh T2 và anh T1. Đến năm 2021, anh T2 nói chuyện với ông về việc anh T1 bắt ép anh T2 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên thì ông mới biết sự việc.

Nay ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T1, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của anh T1 do hợp đồng giữa các bên không đúng quy định của pháp luật, không được công chứng và ông là chồng của bà N2, ông có quyền thừa kế đối với thửa đất này. Đồng thời, ông K có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa

án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2 và anh T1 năm 2015, năm 2017 vô hiệu; hủy Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ TĐ 08, tại thôn Đ, xã D, huyện T, Hà Nội.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp Tòa án công N2 hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T1 và anh T2, ông K không yêu cầu anh T2 phải thanh toán lại giá trị kỷ phần thừa kế mà ông được hưởng của bà N2.

** Tại bản tự khai, người có quyền, nghĩa vụ liên quan, chị Vũ Thị Thùy N3 trình bày:*

Chị N3 và anh T1 kết hôn ngày 26/9/2015. Tháng 11/2015, anh T1 đã mua thửa đất nông nghiệp của anh Lê Văn T2. Từ sau khi mua đất, vợ chồng chị là người quản lý, sử dụng, canh tác trên thửa đất này cho đến nay. Chị N3 nhất trí với toàn bộ lời khai của anh T1 và đề nghị Tòa án công N2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 và anh T2. Chị N3 xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

** Tại bản tự khai, đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T là bà Đỗ Kim C trình bày:*

Ngày 17/12/2021, UBND huyện T ban hành Kết luận số 2834/KL-UBND về nội dung tố cáo đối với bà Phạm Thị Hồng V, công chức Địa chính – xây dựng xã D và ông Đặng Văn T1, địa chỉ xóm 4, thôn Đ, xã D, trong đó có nội dung giao phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND huyện T thu hồi Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CG 409058, số vào sổ 12283/2016/QĐ-UBND/CH00889 mang tên hộ gia đình ông Lê Văn T2 tại xã D, huyện T, Hà Nội.

Ngày 13/6/2022, UBND huyện T đã ban hành Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 13/6/2022 về việc thu hồi Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CG 409058, số vào sổ 12283/2016/QĐ-UBND/CH00889 mang tên hộ gia đình ông Lê Văn T2 tại xã D, huyện T, Hà Nội.

Sau khi N2 được Thông báo số 20/TB-TLVA ngày 21/7/2022 của Toà án nhân dân huyện T, phòng Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản gửi Thanh tra huyện để làm rõ một số nội dung tại Kết luận số 2834/KL-UBND ngày 17/12/2021.

Ngày 16/8/2022, Thanh tra huyện có văn bản số 43/TTr về việc phối hợp cung cấp thông tin, cho biết: Ngày 17/12/2021, UBND huyện T ban hành Kết luận số 2834/KL-UBND về việc kết luận nội dung tố cáo của công dân, có nội dung: “*Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ông Lê Văn T2 với các ông Đặng Văn T1 không thể hiện thông tin thửa đất, không được công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 167 Luật Đất đai năm 2013*” là căn cứ quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013: “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền*

với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”. Như vậy, việc Thanh tra huyện xác minh, tham mưu UBND huyện kết luận là chính xác, khách quan, đúng quy định pháp luật.

Trường hợp tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa anh T1 và anh T2 không thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan hành chính; theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án: “*Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự*”.

Căn cứ quy định pháp luật đề nghị Tòa án nhân dân huyện T giải quyết theo thẩm quyền.

** Người làm chứng là chị Nguyễn Thị Hồng N1 trình bày:*

Năm 2015, chị N1 là bạn gái của anh Lê Văn T2. Tháng 3 năm 2022 Chị N1 và anh T2 đã đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Liên N3, huyện T, Hà Nội. Năm 2015, chị N1 được biết anh T2 vay tiền của anh T1. Chị chứng kiến anh T2 N2 của anh T1 số tiền 75.000.000 đồng. Sau đó, anh T1 đưa văn bản cho chị N1 và anh T2 ký tên nhưng chị N1 không nhớ rõ nội dung cũng không nhớ có điểm chỉ vào văn bản này hay không. Ngoài văn bản trên, chị không ký tên vào văn bản nào khác. Chị N1 xác định chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 14/11/2015 là chữ ký của chị còn dấu V tay trong văn bản này có phải của chị hay không thì chị không chắc chắn. Sau này anh T2 có vay thêm tiền của anh T1 hay không thì chị không rõ. Chị cũng không biết gì về thỏa thuận của các bên liên quan đến thửa đất nông nghiệp này vì chị không liên quan gì tới thửa đất nông nghiệp này.

Tại phiên tòa:

Các đương sự giữ nguyên ý kiến, yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập như đã trình bày.

Anh T1 yêu cầu công N2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặt trường hợp Tòa án hủy hợp đồng do vô hiệu, anh đề nghị anh T2 phải trả lại số tiền đất và cây cối như kết quả đã định giá.

Anh T2 và ông K yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đề nghị được trả lại anh T1 130 T1 đồng tiền đã mua bán đất cộng thêm 200 T1 đồng tiền đền bù. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất, anh T2 và ông K xin rút yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông K có ý kiến: Đề nghị Tòa án chấp N2 yêu cầu độc lập của ông K, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2 và anh T1 vô hiệu do vi phạm điều cấm, do giả tạo và do vi phạm hình thức. Ông K đã rút yêu cầu hủy Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất nên không yêu cầu giải quyết. Ông K thuộc trường hợp được miễn án phí. Anh T1 và anh T2 phải chịu án phí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa phát biểu về tố tụng và đường lối giải quyết vụ án.

- Về tố tụng: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, qua phần trình bày của đương sự tại phiên tòa hôm nay, Viện kiểm sát nhân dân huyện T N2 thấy Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, thu thập đầy đủ các chứng cứ, thực hiện trình tự cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng pháp luật, gửi quyết định xét xử và hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn. Hồ sơ đủ điều kiện xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đảm bảo nguyên tắc xét xử, sự có mặt của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đúng quy định. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Phiên tòa diễn ra đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án có vi phạm thời hạn xét xử.

- Về nội dung: Tòa án không thụ lý yêu cầu hủy Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất của anh T2 và ông K là có cơ sở. Quan hệ giữa anh T1 và anh T2 không có cơ sở xác định là quan hệ vay nợ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp N2 yêu cầu khởi kiện của anh T1. Chấp N2 yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của anh T2 và ông K. Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn vô hiệu. Hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; xác định anh T1 có lỗi 20%, anh T2 có lỗi 80%. Buộc anh T1 trả lại đất cho anh T2 và dỡ bỏ hàng rào. Buộc anh T2 phải trả anh T1 786.733.000 đồng tương đương 80% giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Sau khi xem xét, đánh giá khách quan toàn diện những tài liệu chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

N2 ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền:

Ngày 01/3/2022, anh Đặng Văn T1 nộp đơn khởi kiện yêu cầu công N2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 và anh Lê Văn T2, trú tại thôn Đ, xã D, huyện T, Hà Nội. Ngày 25/4/2022, bị đơn là anh Lê Văn T2 có yêu cầu phản tố; người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn K có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 và anh T2 vô hiệu. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 188 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện T thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với người có quyền, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Thị Thùy N3 và Ủy ban nhân dân huyện T đã có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án nên vụ án được xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng:

N2 thấy: Anh T1 xuất trình 02 văn bản: văn bản thứ nhất là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 14/11/2015 giữa anh T1 và anh Lê Văn T2. Nội dung của văn bản này thể hiện: Ngày 14/11/2015, anh Lê Văn T2 và anh Đặng Văn T1 đã xác lập một giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, theo đó, các bên đã lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” để chuyển quyền sử dụng đất tại phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay. Giá trị quyền sử dụng đất được các bên thống nhất thỏa thuận là 130.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng trên, anh T1 đã giao cho anh T2 75.000.000 đồng, anh T2 đã bàn giao đất cho anh T1 sử dụng. Văn bản thứ hai là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/6/2017 giữa anh T1 và anh Lê Văn T2 cũng với các thỏa thuận như văn bản ngày 14/11/2015 nhưng có địa chỉ thửa đất chuyển quyền sử dụng cụ thể tại thửa đất số 06, tờ bản đồ TĐ08 tại xã D, huyện T, Hà Nội, diện tích 470m². Bị đơn là anh Lê Văn T2 xác N2 anh và chị N1 có ký tên và điểm chỉ vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 14/11/2015 nhưng không phải văn bản do anh T1 giao nộp và anh T2 không ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2017. Tuy nhiên, tại “Biên bản làm việc trực tiếp với người tố cáo” ngày 09/6/2021 và các biên bản hòa giải tại chính quyền địa phương, anh T2 xác N2 anh có ký, điểm chỉ, lăn tay vào hợp đồng mua bán với anh T1. Mặt khác, người làm chứng là chị N1, vợ anh T2 xác N2 chữ ký trong văn bản trên đúng là chữ ký của chị. Ngoài ra, anh T2 cũng không giao nộp được văn bản “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” nào khác hoặc các tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Như vậy, đủ cơ sở xác định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 14/11/2015 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/6/2017 là do anh T1 và anh T2 xác lập.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh T1 đã giao ngay cho anh T2 75.000.000 đồng vào ngày 14/11/2015, đến ngày 05/9/2016, anh T1 đã giao cho anh T2 30.000.000 đồng và ngày 09/6/2017, anh T1 đã giao nốt cho anh T2 25.000.000 đồng. Các lần giao tiền đều có xác N2 và có giấy biên N2 tiền.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2022, Biên bản định giá tài sản ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện T và Sơ đồ hiện trạng nhà đất do Công ty TNHH địa chính công trình Hà Nội lập thể hiện: Diện tích đất đang tranh chấp tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số TĐ 08 tại xã D, huyện T, Hà Nội có diện tích 470m². Trên đất, anh T1 đang sử dụng và trồng cây cối, hoa màu, giếng khoan, bể nước. Tổng giá trị cây cối và tài sản trên đất của anh T1 được định giá là

56.059.300 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất được định giá là 940.000.000 đồng.

Về phía anh T2 có nài ra rằng quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che dấu mục đích vay nợ, nhưng anh T2 không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015, đến năm 2017, anh T2 và anh T1 tiếp tục ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc giao N2 tiền giữa anh T1 và anh T2 được lập thành văn bản là “Giấy biên N2 tiền” ngày 05/9/2016, trong đó có nội dung: “*Căn cứ vào thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất nông nghiệp*” và “*Tôi Đặng Văn T1 đã giao số tiền mua đất còn lại...*”. Anh T2 xác N2 đủ N2 đủ 130.000.000 đồng từ anh T1 và xác N2 chữ ký trong “Giấy biên N2 tiền” ngày 05/9/2016 đúng là chữ ký của anh. Anh T2 cũng xác N2, từ năm 2015, anh T2 đã bàn giao thửa đất nông nghiệp trên cho anh T1 quản lý, sử dụng ổn định, anh T2 cũng không có ý kiến gì cho đến khi anh nộp đơn tố cáo năm 2021. Mặt khác, tại “Đơn tố cáo” ngày 27/5/2021 của anh T2, anh T2 không trình bày gì về quan hệ vay nợ giữa anh và anh T1 mà chỉ trình bày việc anh T1 đã lập hợp đồng mua bán không đúng thủ tục pháp luật quy định. Tại “Biên bản làm việc trực tiếp với người tố cáo” ngày 09/6/2021, anh T2 trình bày: “*Năm 2015, anh Đặng Văn T1 có lập hợp đồng mua bán, viết giấy đặt cọc với tôi. Tôi có ký, điểm chỉ lẫn tay vào hợp đồng và giấy đặt cọc. Tuy nhiên, hợp đồng mua bán chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực*” và “*tôi xác N2 có việc mua bán quyền sử dụng đất với anh Đặng Văn T1 và có ký vào giấy biên N2 là đủ N2 đủ tiền*”. Tại Kết luận nội dung tố cáo số 2834/KL-UBND ngày 17/12/2021 của UBND huyện T, có nội dung: “*Tại biên bản làm việc với Thanh tra huyện ngày 16/11/2021, ông T2 cung cấp: Có việc mua bán đất giữa ông T2 với ông T1, ông T2 có ký vào giấy là đủ N2 đủ tiền*”. Như vậy, trước khi anh T1 khởi kiện tại Tòa án, anh T2 vẫn xác N2 có việc chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp trên cho anh T1.

Do đó, lời khai của anh T2 về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh T1 nhằm che giấu cho giao dịch vay nợ là không có căn cứ. Hội đồng xét xử xác định giao dịch giữa anh T1 và anh T2 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2 và anh T1 được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, trên cơ sở ý chí của các bên tham gia hợp đồng.

Về tư cách chủ thể chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp của anh T2, căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và lời khai của các đương sự thể hiện: trước dồn điền đổi thửa, hộ gia đình anh Lê Văn T2 có 02 nhân khẩu được giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP gồm: anh Lê Văn T2 và bà Đặng Thị N2 là mẹ đẻ của anh T2 với diện tích được giao 470m² được UBND huyện T cấp giấy chứng N2 QSD đất số phát hành K 682245 ngày 13/4/2001 chủ hộ là bà Đặng Thị N2. Khi thực hiện Ca đất dồn điền đổi thửa năm 2013, bà Đặng Thị N2 đã N2 đất và

ký biên bản bàn giao đất ngoài thực địa. Sau đó bà N2 đã bàn giao giấy tờ để chính quyền cấp lại Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất. Ngày 26/8/2014, bà Đặng Thị N2 chết không để lại di chúc, hộ gia đình bà N2 chỉ còn anh Lê Văn T2. Thời điểm này diện tích đất trên vẫn chưa được cấp lại giấy chứng N2 quyền sử dụng đất.

Xét thấy, sau khi bà Đặng Thị N2 chết không để lại di chúc, chồng bà N2 là ông Lê Văn K cũng có quyền thừa kế đối với di sản thừa kế của bà N2 trong khối tài sản là giá trị quyền sử dụng thửa đất nông nghiệp nêu trên vì ông K không có hộ khẩu thường trú, không cư trú tại xã D và không sử dụng đất nông nghiệp nên không thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp. Khi bà N2 chết, hộ gia đình bà N2 chỉ còn anh Lê Văn T2; khi làm thủ tục cấp lại giấy chứng N2 quyền sử dụng đất, anh T2 cũng không xuất trình tài liệu liên quan đến ông K. Do đó, tại thời điểm anh T2 và anh T1 ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 14/11/2015, thửa đất đã được cấp giấy chứng N2 quyền sử dụng đất số phát hành K 682245 ngày 13/4/2001 chủ hộ là bà Đặng Thị N2, hộ gia đình khi đó chỉ còn anh Lê Văn T2; tại thời điểm các bên ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/6/2017, anh T2 đã được cấp Giấy chứng N2 theo Quyết định số 12283/QĐ-UBND ngày 16/12/2016, thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ: TĐ 08, diện tích 470m², số phát hành giấy chứng N2 CG 409058, số vào sổ 12283/2016/QĐ-UBND/CH 00889 cho hộ gia đình anh Lê Văn T2, khi đó hộ gia đình anh T2 chỉ có một mình anh T2, anh T1 không biết và không thể biết việc ông K cũng có quyền lợi liên quan đến thửa đất trên. Vì vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng, anh T2 có đủ tư cách chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 107 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 101, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013.

Về bên N2 chuyển nhượng đất, anh Đặng Văn T1 thuộc hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương, có xác N2 của chính quyền địa phương nên việc N2 chuyển nhượng đất nông nghiệp là phù hợp với quy định tại Điều 169, 179, 190, 193, Luật Đất đai năm 2013.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2 và anh T1 được lập thành văn bản là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 14/11/2015. Năm 2016, sau khi hộ gia đình anh T2 được cấp lại Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ: TĐ 08 số phát hành giấy chứng N2 CG 409058, số vào sổ 12283/2016/QĐ-UBND/CH 00889, các bên đã ký lại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/6/2017. Do đó, xác định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 14/11/2015 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/6/2017 giữa anh Lê Văn T2 và anh Đặng Văn T1 cùng một nội dung về việc chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp số 06, tờ bản đồ: TĐ 08, diện tích 470m² tại xã D, huyện T, Hà Nội.

Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn T2 và anh Đặng Văn T1 chưa đảm bảo về hình thức hợp đồng theo quy định,

nhưng quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã thực hiện quá 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, cụ thể: anh T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền mua đất theo hợp đồng là 130.000.000 đồng, anh T2 xác N2 đã N2 đủ số tiền trên và đã bàn giao toàn bộ thửa đất cho anh T1. Khi giao kết hợp đồng, người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự; hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng N2 quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai; bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên N2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng có đủ điều kiện về N2 chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Hơn nữa, sau khi N2 chuyển nhượng đất, anh T1 đã quản lý, sử dụng từ năm 2015, trồng hoa màu, trồng cây lâu năm, xây bể nước, giếng khoan, dựng hàng rào, anh T2 không có ý kiến gì. Anh T1 cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao, Hội đồng xét xử chấp N2 yêu cầu khởi kiện của anh T1, công N2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn T2 và anh Đặng Văn T1 theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 14/11/2015 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/6/2017 về việc chuyển nhượng 470m² đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ: TĐ 08 tại xã D, huyện T, Hà Nội. Anh Đặng Văn T1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất trên và có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét thấy anh T1 là người thứ ba Cầm hữu ngay tình thông qua giao dịch với anh T2 là người duy nhất trong hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005, Khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, ông Lê Văn K không có quyền đòi lại tài sản anh T1 và có quyền khởi kiện anh T2 bằng một vụ án khác để yêu cầu Ca di sản thừa kế do bà N2 để lại là giá trị quyền sử dụng phần diện tích đất của bà N2.

Ghi N2 sự tự nguyện của ông Lê Văn K không yêu cầu anh Lê Văn T2 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo thừa kế cho ông K. Nếu anh T2 và ông K có tranh chấp, có yêu cầu khởi kiện về thừa kế sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Do yêu cầu khởi kiện của anh T1 được chấp N2 và thời hiệu yêu cầu tuyên bố vô hiệu đã hết theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 nên không chấp N2 yêu cầu phản tố của anh T2 và yêu cầu độc lập của ông K về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 và anh T2 vô hiệu.

[3] Về yêu cầu hủy Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất:

Ngày 09/5/2022, anh Lê Văn T2 bổ sung yêu cầu phản tố; ông Lê Văn K bổ sung yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất số CG 409058, số vào sổ cấp GCN 12285/2016/QĐ-UBND CH0889 đối với thửa đất số 06 tờ bản đồ số TĐ 08, diện tích 470m², tại thôn Đ, xã D, huyện T, Hà Nội đã được cấp cho anh Lê Văn T2.

Xét thấy: Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Văn T1 và anh Lê Văn T2. Tại thời điểm Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất vẫn đứng tên anh Lê Văn T2 mà chưa sang tên cho anh Đặng Văn T1 nên việc anh T2 yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho hộ gia đình anh Lê Văn T2 là không liên quan, không phải là yêu cầu phản tố đối với việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, ngày 13/6/2022, UBND huyện T đã ban hành Quyết định số 2106/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất nêu trên nên ngày 17/6/2022, Tòa án nhân dân huyện T đã ban hành thông báo về việc không thụ lý yêu cầu hủy giấy chứng N2 quyền sử dụng đất của anh T2 và ông K. Tại phiên tòa hôm nay, ông K và anh T2 cùng xin rút yêu cầu xin hủy Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất số CG 409058, số vào sổ cấp GCN 12285/2016/QĐ-UBND CH0889 đối với thửa đất số 06 tờ bản đồ số TĐ 08, diện tích 470m², tại thôn Đ, xã D, huyện T, Hà Nội hiện do anh T1 đang quản lý. Do UBND huyện T đã có quyết định thu hồi Giấy chứng N2 nên anh T1 có nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu công N2 hợp đồng của anh T1 được chấp N2 nên anh T1 không phải chịu án phí và được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp. Anh T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với yêu cầu phản tố của anh T2 không được chấp N2 và các bên đương sự không phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại với nhau nên anh T2 chỉ phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu phản tố không được chấp N2 mà không phải chịu án phí có giá ngạch.

Ông Lê Văn K được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không còn yêu cầu nào khác nên tòa án không xem xét. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 107; 122; 124; 258; 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Các Điều 101; 117; khoản 2 Điều 129; Điều 132; khoản 3 Điều 133; Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các Điều 167; 168; 169; 179; 188; 190; 193 Luật Đất đai năm 2013;
- Khoản 3 Điều 26; điểm a Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 171; khoản 1 Điều 188; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;
- Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao
- Luật phí và Lệ phí số 97 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp N2 đơn khởi kiện của anh Đặng Văn T1;

Công N2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn T2 và anh Đặng Văn T1 theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” ngày 14/11/2015 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/6/2017 về việc chuyển nhượng 470m² đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ: TĐ 08 tại xã D, huyện T, Hà Nội (Có sơ đồ đo đạc kèm theo) có hiệu lực thực hiện.

2. Anh Đặng Văn T1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn T2 và anh Đặng Văn T1 và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng N2 quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Ghi N2 sự tự nguyện của ông Lê Văn K không yêu cầu anh Lê Văn T2 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo thừa kế cho ông K. Nếu anh T2 và ông K có tranh chấp, có yêu cầu khởi kiện về thừa kế sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

4. Không chấp N2 yêu cầu phản tố của anh Lê Văn T2 và yêu cầu độc lập của ông Lê Văn K về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Văn T1 và anh Lê Văn T2 vô hiệu;

5. Về án phí:

Anh Lê Văn T2 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp N2. Xác N2 anh T2 đã nộp 3.250.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0062493 ngày 26/4/2022 tại C cục Thi hành án dân sự huyện T. Anh T2 được hoàn trả lại số tiền còn thừa sau khi trừ đi số tiền án phí phải nộp.

Ông Lê Văn K được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Đặng Văn T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0062401 ngày 25/3/2022 tại C cục Thi hành án dân sự huyện T.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, ông K có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn - anh Lê Văn T2 vắng mặt tại phiên tòa phân tuyên án có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày N2 được bản án.

UBND huyện T và chị Vũ Thị Thùy N3 vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày N2 được bản án hoặc hết thời hạn bản án được niêm yết công khai.

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

Nơi N2:

- TAND TP Hà Nội
- VKSND huyện T;
- C cục THADS huyện T;
- Dương sự;
- Lưu VP, HS.

Nguyễn Mạnh Hải