TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H phúc**

Bản án số: 04/2023/DS-ST
Ngày 21 tháng 3 năm 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 TỈNH PHÚ THỌ

T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Thu Huyền;
Các hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Phẩm;
Ông Nguyễn Bá Điền.

Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Vân -Thư ký Toà án nhân dân T.Phú Thọ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham phiên tòa: Bà Trương Thị Kim Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 08/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2021 (Tạm đình chỉ ngày 22/4/2022, giải quyết tiếp ngày 29/7/2022) về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952; địa chỉ: Đội 12, xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Anh Lê Tuấn A, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu 9, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ. *Người đại diện theo ủy quyền của anh Anh:* Công ty Luật TNHH Techco; địa chỉ: Tầng 7, SN 31, P, phường H, quận Đ, thành phố N. Người đại diện theo pháp luật của Công ty Luật TNHH techco: Anh Nguyễn Công H, Giám đốc Công ty Luật TNHH Techco (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2021).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu 3, xã S, huyện H, tỉnh Phú Thọ. *Người đại diện theo ủy quyền của anh C:* Công ty Luật TNHH Techco. Địa chỉ: Tầng 7, SN 31, P, phường H, quận Đ, T phố N. Người đại diện theo pháp luật của Công ty Luật TNHH techco: Anh Nguyễn Công H, giám đốc Công ty Luật TNHH Techco (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2021).

- Công ty Cổ phần xây dựng thương mại và dịch vụ Đ; địa chỉ: Phường T, T phố T, tỉnh Phú Thọ. *Người đại diện theo ủy quyền của Công ty CP xây dựng thương mại và dịch vụ Đ:* Công ty Luật TNHH Techco. Địa chỉ: Tầng 7, SN 31, P, phường H, quận Đ, T phố N. Người đại diện theo pháp luật của Công ty Luật

TNHH techco: Anh Nguyễn Công H, Giám đốc Công ty Luật TNHH Techco (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2021).

- Văn phòng công chứng Phú Thọ; địa chỉ: Số nhà 71, phố Minh Lang, phường T, T phố T, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị C – Chức vụ: Trưởng văn phòng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn CH, sinh năm 1952 – Chức vụ: Công chứng viên Văn phòng công chứng Phú Thọ (đã chết). Do ông CH chết nên Văn phòng công chứng Phú Thọ có giấy ủy quyền số 03/VP ngày 03/01/2023 thay thế giấy ủy quyền số 52/VP ngày 09/3/2021 (Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Thủy Tú).

- Chị Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1979; ĐKHKTT: Đội 12, xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ.

- Anh Nguyễn Văn Z, sinh năm 1985; ĐKHKTT: Đội 12, xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ.

- Anh Nguyễn Hồng X, sinh năm 1982; ĐKHKTT: Đội 12, xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ; Hiện đang lao động tại Hàn Quốc.

- Anh Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1974; ĐKHKTT: Đội 12, xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ.

- Chị Nguyễn Thị Hồng J, sinh năm 1977; ĐKHKTT: Đội 12, xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H, anh Z, anh X, anh Q, chị J: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952; Địa chỉ: Đội 12, xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ.

- UBND T phố T; địa chỉ: Số 1166, đường Hùng Vương, phường T, T phố T, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Sơn – Chức vụ: Chủ tịch UBND T phố T. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn C – Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường UBND T phố T.

- UBND xã V; địa chỉ: Xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã V. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thu H – Chức vụ: Công chức tư pháp, hộ tịch UBND xã V.

- Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Việt Séc; Địa chỉ: Đường Nguyễn Tất T, khu Tân Tiến, phường T, T phố T, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kim Sơn.

(Bà T, ông H có mặt; bà Tú, ông C, bà H, ông S có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 1999 hộ gia đình nhà bà được giao 1486 m^2 đất trồng lúa cho 5 khẩu tại đồng Khuýnh, đồng Dầu thuộc xã V, T phố T. Kể từ khi được giao đất, bà sử dụng ổn định.

Đến cuối năm 2016 bà được trưởng khu 12 mời đến nhà văn hóa để họp. Nội dung họp là: Đại diện Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ Thương mại Đ (Có trụ sở tại Phố Tân Xuân, phường T, T phố T) triển khai nội dung bồi thường thu hồi đất nông nghiệp tại Đồng Dầu của dân để làm các công trình công cộng, công trình của Nhà nước với giá 72 triệu đồng/1 sào. Do bà không hiểu về quy trình bồi thường thu hồi đất như thế nào, đến giáp tết năm 2016 bà và một số hộ chấp hành đã nhận tiền do ông Nguyễn Mạnh C - Cán bộ của Công ty Đ trực

tiếp trả tại nhà văn hóa khu 12. Số tiền bà đã nhận là 88 triệu đồng/440m^2 ruộng.

Đến tháng 4 năm 2017 ông C - Cán bộ của Công ty Đ đến nhà bà 3 lần vận động, đưa ra các thông tin sai sự thật như: Nhà nước lấy đất làm các công trình công cộng, ruộng nhà bà vào vùng làm đường, làm nhà văn hóa bà không nhận tiền thì tiền sẽ gửi vào kho bạc, 10 năm sau chỉ có giá 72 triệu đồng/1 sào, có khi còn không được giá đó nữa... bà tưởng thật nên đồng ý bán nốt 1046 m^2 đất tại xứ Đồng Khuýnh với số tiền ký nhận là 209.200.000 đồng.

Khi ký giấy tờ với ông C chỉ có bà và hai con là chị Nguyễn Thị Hồng H và anh Nguyễn Văn Z ký, chị Nguyễn Thị Hồng J không ký, anh Nguyễn Hồng X đang lao động tại Hàn Quốc, anh Nguyễn Hồng Q không ký hợp đồng (Do đứng hộ riêng, được giao đất riêng, không được giao đất nông nghiệp cùng hộ với bà). Vậy mà trong hợp đồng lại có chữ ký của anh Nguyễn Hồng X và anh Nguyễn Hồng Q, các chữ ký trong các trang hợp đồng không chữ ký nào giống chữ ký nào, dấu giáp lai các trang hợp đồng không khớp. Việc ông Lê Tuấn A, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu 9, xã V, huyện T có tên tại bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng thì bà hoàn toàn không biết ông Anh là ai, không gặp mặt, ký kết hay thỏa thuận, giao dịch gì với ông Anh.

Do vậy bà làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nông nghiệp ký ngày 17/5/2017 giữa hộ bà Nguyễn Thị T và ông Lê Tuấn A. Trường hợp không hủy hợp đồng thì yêu cầu Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Đ, anh Nguyễn Mạnh C, anh Lê Tuấn A phải trả cho bà số tiền 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng)/ 1 sào như các hộ mà Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Đ, anh Nguyễn Mạnh C, anh Lê Tuấn A đã trả năm 2017, 2018. Trong quá trình tố tụng bà đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nông nghiệp ký ngày 17/5/2017 giữa hộ bà Nguyễn Thị T và ông Lê Tuấn A vô hiệu. Lý do: Văn bản công chứng vi phạm các quy định bắt buộc về thủ tục và nội dung công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nông nghiệp ký ngày 17/5/2017 được lập khống, các chữ ký của các T viên trong gia đình bà được cắt ghép, giả mạo và ký khống.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Tuấn A trình bày: Ông Lê Tuấn A đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Phú Thọ chứng thực ngày 17/5/2017.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, ông Tuấn A đã nhận bàn giao đất trên thực địa và thực hiện các thủ tục đăng ký biến động, sang tên quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Tuấn A. Ông Lê Tuấn A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

Ngày 10/7/2017, UBND tỉnh Phú Thọ ký Quyết định số 1628/QĐ-UBND về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới (KĐTM) Việt Séc tại xã V, T phố T. Chủ đầu tư được lựa chọn thực hiện Dự án là Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Việc Séc (địa chỉ: đường Nguyễn Tất T, khu Tân Tiến, phường T, T phố T). Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng T phố T đã lập hồ sơ thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên của ông Tuấn A, trên cơ sở đó UBND T phố T đã ra quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất nông nghiệp nêu trên của ông Lê Tuấn A để thực hiện Dự

án KĐTM Việt Séc. Ông Lê Tuấn A đã nhận đủ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và bàn giao đất cho chủ đầu tư là Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Việc Séc để thực hiện dự án. Ông Lê Tuấn A đã nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ các hồ sơ, giấy tờ liên quan đến thửa đất cho Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng của T phố T nên hiện nay không còn các hồ sơ lưu trữ để cung cấp cho Toà án.

Hiện nay diện tích đất nêu trên đã được UBND tỉnh Phú Thọ giao đất cho Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Việc Séc để triển khai thực hiện Dự án KĐTM Việt Séc (Quyết định số 2205/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh bất động sản Việt Séc để thực hiện dự án). Công ty đã thực hiện san lấp mặt bằng và triển khai xây dựng theo tiến độ dự án đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt.

Đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nông nghiệp ký ngày 17/5/2017 giữa hộ bà Nguyễn Thị T và ông Lê Tuấn A thì quan điểm của ông là hoàn toàn không đồng ý. Ông khẳng định Hợp đồng được giao kết giữa hộ bà Nguyễn Thị T và ông Lê Tuấn A hoàn toàn đúng các quy định của pháp luật, các bên tham gia giao kết Hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bên chuyển nhượng có quyền định đoạt đối với thửa đất chuyển nhượng và không bỏ sót ai trong hộ gia đình, ông Lê Tuấn A đã giao đủ tiền cho bà Nguyễn Thị T và hộ bà T đã bàn giao đất trên thực địa cho ông Lê Tuấn A, hai bên đã thực hiện xong Hợp đồng và không có tranh chấp hay thắc mắc gì. Đối với yêu cầu phải thanh toán cho Hộ bà T số tiền 360.000.000 đồng/1 sào được nêu trong Đơn khởi kiện là hoàn toàn không có căn cứ, Hợp đồng không có thoả thuận nào về giá như hộ bà T nêu ra, giá mua bán mà ông Lê Tuấn A ký với các hộ gia đình có đất nông nghiệp tương tự hộ bà T trên địa bàn xã V bằng đúng với giá mua bán của hộ bà T là 72.000.000 đồng/1 sào, không có sự chênh lệch nào.

Từ các căn cứ và phân tích nêu trên, ông đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh C trình bày:

Ông Nguyễn Mạnh C được ông Lê Tuấn A (sinh năm 1980, địa chỉ: Khu 9, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ) nhờ tìm mua đất nông nghiệp tại phường T và xã V, TP. T. Ông Nguyễn Mạnh C đã tìm hiểu thông tin về các thửa đất nông nghiệp tại địa bàn nêu trên và được biết bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1952, địa chỉ: Đội 12 xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ có đất nông nghiệp tại xã V, đang có nhu cầu chuyển nhượng đất.

Ông Nguyễn Mạnh C có gặp bà T để lấy các thông tin của thửa đất nhằm mục đích xem thửa đất này có phù hợp với yêu cầu của ông Tuấn A hay không, thu thập các giấy tờ, hồ sơ pháp lý của thửa đất để kiểm tra về mặt pháp lý.

Sau khi tiếp nhận được các thông tin về thửa đất và kiểm tra tình trạng pháp lý, ông Nguyễn Mạnh C báo cho ông Tuấn A biết để ông Tuấn A xem xét có giao kết Hợp đồng hay không? Khi ông Tuấn A đồng ý mua thửa đất thì ông Nguyễn Mạnh C thông báo cho bà T biết về việc ông Tuấn A đồng ý mua, giá chuyển nhượng và đứng ra liên hệ với Văn phòng công chứng để soạn thảo Hợp

đồng. Theo sự tư vấn của Văn phòng công chứng Phú Thọ, ông C yêu cầu ông Tuấn A cùng bà T chuẩn bị các giấy tờ pháp lý để thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng. Ông Tuấn A cùng hộ gia đình bà T đã đến Văn phòng công chứng Phú Thọ để giao kết Hợp đồng theo sự Z dẫn của ông Nguyễn Mạnh C.

Sau đó, ông Tuấn A có nhờ ông Nguyễn Mạnh C đưa tiền cho bà T và giúp ông Tuấn A thực hiện các thủ tục sang tên thửa đất từ hộ gia đình bà T sang cho ông Tuấn A. Quá trình thực hiện Hợp đồng thì ông Tuấn A đã nhờ ông Nguyễn Mạnh C giao đủ tiền cho bà T, hộ gia đình bà T đã bàn giao đầy đủ toàn bộ các thửa đất chuyển nhượng cho ông Tuấn A mà không có kH nại hay thắc mắc gì.

Ông Nguyễn Mạnh C khẳng định rằng, ông Nguyễn Mạnh C chỉ là người trung gian, môi giới việc mua bán đất nông nghiệp giữa hộ bà T và ông Tuấn A, hỗ trợ cho các bên thủ tục để thúc đẩy việc giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa hai bên. Ông Nguyễn Mạnh C không có bất kỳ quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa hộ gia đình bà T và ông Tuấn A. Ông C không phải là người đại diện của Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Đ, việc bà T trình bày ông C đại diện cho Công ty Đ đứng ra liên hệ với các hộ dân để mua đất là không đúng với thực tế, Công ty Đ không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án này.

Ông Nguyễn Mạnh C nhận thấy mình không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án mà Toà án đang giải quyết, việc bà T xác định ông Nguyễn Mạnh C là bị đơn trong vụ án là không chính xác. Ông đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ không đưa ông Nguyễn Mạnh C vào tham gia tố tụng với tư cách bị đơn do ông C không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này.

Từ những căn cứ trên, ông kính đề nghị Quý Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần xây dựng thương mại và dịch vụ Đ trình bày:

Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã thụ lý đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T trong vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất"*, trong đó có các bị đơn: Ông Trần Văn CH, ông Lê Tuấn A và Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Đ. Sau khi xem xét những yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T thì chúng tôi nhận thấy: Toàn bộ quá trình tìm hiểu thông tin và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Tuấn A chỉ có sự tham gia của bà T và ông Tuấn A, được chứng nhận bởi Văn phòng công chứng Phú Thọ, Công ty Đ không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến việc giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà T và ông Tuấn A.

Do vậy, việc bà T ghi Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Đ là người bị kiện trong vụ án nêu trên là không đúng, việc Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xác định Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Đ là bị đơn trong vụ án dân sự thụ lý sơ thẩm số 08/2021/TLST-DS ngày 22/04/2021 là không phù hợp với các quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ trên, Công ty Đ kính đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ không đưa Công ty Đ vào tham gia tố tụng với tư cách bị đơn. Công ty Đ

xin từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Toà án không triệu tập công ty tham gia các buổi hòa giải, xét xử tại Tòa án các cấp. Nếu Tòa án vẫn triệu tập công ty tham gia tố tụng thì xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phú Thọ. Người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 17/5/2017, ông Lê Tuấn A – là bên nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T có ký đơn yêu cầu Văn phòng công chứng Phú Thọ chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Gia đình bà T đã cung cấp hồ sơ *(bên chuyển nhượng)* gồm có: Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Nguyễn Văn Z, ông Nguyễn Hồng X và ông Nguyễn Hồng Q *(con bà T)* kèm theo đơn đề nghị xác nhận chia ruộng năm 1993 của đội trưởng đội sản xuất và công an xã xác nhận.

Ông Lê Tuấn A cung cấp chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu thường trú tại xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ kèm theo đơn xác nhận thuộc đối tượng sản xuất nông nghiệp có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã V

Theo yêu cầu của ông Lê Tuấn A*(bên nhận chuyển nhượng),* Văn phòng công chứng Phú Thọ đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa gia đình bà Nguyễn Thị T và ông Lê Tuấn A.

Khi soạn thảo xong hợp đồng đã được từng bên đọc lại, đồng ý với nội dung và ký tên đầy đủ vào hợp đồng.

Bên chuyển nhượng gồm: Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Hồng H, ông Nguyễn Văn Z, ông Nguyễn Hồng X, ông Nguyễn Hồng Q

Bên nhận chuyển nhượng gồm: Ông Lê Tuấn A

Khi đủ các thủ tục, Văn phòng công chứng Phú Thọ đã chứng nhận hợp đồng số 403.2017/HĐCN ngày 17/5/2017.

Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn T và thủ tục hoàn toàn đúng quy trình. Việc chuyển nhượng do hai bên tự thỏa thuận về giá cả *(đã ghi trong hợp đồng),* Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm ngoài sự chứng kiến của Văn phòng công chứng. Việc khởi kiện của bà T là không đúng vì tôi không biết ông C là ai nên không có cấu kết gì. Tôi chỉ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hai bên như nêu trên*(căn cứ quy định của Luật đất đai năm 2013, Khoản 1, Điều 188 và Điều 191),* còn các nội dung khác tôi không được biết.

Quan điểm giải quyết vụ án: Ông Trần Văn CH và Văn phòng công chứng Phú Thọ không có quan hệ gì với các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp như trong bản khai. Việc khởi kiện là không đúng.

Do vậy đề nghị Tòa án xác định Văn phòng công chứng Phú Thọ không là bị đơn như trong đơn khởi kiện của đương sự và thông báo thụ lý của quý tòa. Người đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ việc công chức viên Trần Văn CH là người trực tiếp thụ lý hồ sơ đã chết, nên được Văn Phòng Công chứng Phú Thọ thay thế giấy uỷ quyền số 52/VP ngày 09/3/3021 của Văn phòng Công chứng Phú Thọ cho ông Trần Văn CH bằng giấy uỷ quyền số 03/VP ngày 03/01/2023 của

Văn phòng Công chứng Phú Thọ cho bà Đào Thị Thuỷ Tú là Nhân viên nghiệp vụ tham gia tố tụng. Bà Tú có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân T phố T trình bày:

Về quyền sử dụng đất: Hộ Nguyễn Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tại Văn phòng công chứng Phú Thọ ngày 17/5/2017. Chuyển nhượng cho ông Lê Tuấn A tổng diện tích 1.046,0 m^2 thuộc thửa đất số 202; 242-1; 241; 246, tờ bản đồ số 11, mục đích sử dụng: Lúa; thuộc thửa đất số 102; 157, tờ bản đồ số 24, mục đích sử dụng: Lúa; thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 11, thửa đất số 12-64, tờ bản đồ số 18, mục đích sử dụng: ĐRM Hộ Bà Nguyễn Thị T được UBND T phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P430556 ngày 02/12/1999 tại xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ.

Về quy trình thực hiện trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ nhận chuyển nhượng như sau:

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất:

"a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất."

Căn cứ Khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định về hồ sơ địa chính:

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 9 như sau:"2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không thuộc trường hợp "dồn điền đổi thửa"; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng T của chung vợ và chồng gồm có:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theoMẫu số 09/ĐK;

b) Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng T của chung vợ và chồng theo quy định.

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế;

c) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

d) Văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư;

đ) Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với

đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất. ”

Căn cứ Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai về Trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng T của chung vợ và chồng:

1.Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Do vậy căn cứ quy định nêu trên, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất T phố T tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Tuấn A kiểm tra hồ sơ và xác nhận hồ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Về thu hồi đất: Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;Căn cứ Quyết định số 3776/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của T phố T, tỉnh Phú Thọ;Căn cứ Nghị quyết số 08/2017/NQ-HĐND ngày 14/07/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Phú Thọ thông qua danh mục bổ xung các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải thu hồi đất; danh mục các dự án có sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa dưới 10 héc ta, đất rừng phòng hộ dưới 20 héc ta thực hiện trong năm 2017 trên địa bàn tỉnh; danh mục các dự án chuyển tiếp đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Phú Thọ thông qua tiếp tục triển khai thực hiện;Căn cứ Quyết định số

531/QĐ-UBND ngày 14/03/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Việt Séc tại xã V, thành phố Việt Trì;Căn cứ Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 10/07/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận đầu tư Khu đô thị mới Việt Séc tại xã V, thành phố Việt Trì;Căn cứ Quyết định số 930/QĐ-UBND ngày 19/04/2018 của Ủy ban nhân dân T phố T về việc T lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án: Khu đô thị mới Việt Séc tại xã V, thành phố Việt Trì; Căn cứ Quyết định số 939/QĐ-UBND ngày 20/04/2018 về việc T lập tổ kiểm đếm dự án: Khu đô thị mới Việt Séc tại xã V, thành phố Việt Trì;

Ngày 29/11/2018 UBND xã V có tờ trình số 94/TTr-UBND về việc thu hồi đất đề thực hiện dự án Khu đô thị Việt Séc thuộc xã V

Căn cứ quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân T phố T ban hành Quyết định số 3728/QĐ-UBND ngày 03/12/2018 về việc thu hồi đất của ông Lê Tuấn A để thực hiện dự án: Khu đô thị Việt Séc thuộc xã V. Nay các hộ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do công việc bận ông không thể tham gia vào quá trình giải quyết xét xử vụ án các cấp được, ông đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân xã V, T phố T. Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thu Hằng trình bày: Bà T là công dân có hộ khẩu trường trú tại khu 12, xã V, bà có dơn khởi kiện đó là quyền công dân của bà T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về giao đất nông nghiệp cho hộ bà Nguyễn Thị T vào năm 1993 theo Nghị định 64/CP của Chính phủ được Hợp tác xã Nông nghiệp Lâu Thượng thực hiện căn cứ vào số nhân khẩu tại thời điểm đã, đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp do địa phương quản lý. Việc chuyển nhượng đất nông nghiệp của hộ bà Nguyễn Thị T được thực hiện tại Văn phòng công chứng Phú Thọ và hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi diện tích đất Nông nghiệp được thực hiện tại Uỷ ban nhân dân T phố T, Uỷ ban nhân dân xã chỉ xác nhận các nội dung theo thẩm quyền của Uỷ ban nhân dân cấp xã. Bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Việt Séc trình bày: Toàn bộ quá trình tìm hiểu thông tin và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Tuấn A chỉ có sự tham gia của bà T và ông Tuấn A, được chứng nhận bởi Văn phòng công chứng Phú Thọ, Công ty Việt Séc không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến việc giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giuac bà T và ông Tuấn A. Việc Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xác định công ty là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, đề nghị Tòa án không đưa công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Việt Séc vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt

Tòa án đã nhiều lần tiến hành hòa giải để các bên thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không tiến hành hòa giải được do vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ do nguyên đơn không xác định được vị trí đất chuyển nhượng, thu hồi đồng thời đề nghị Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, căn cứ vào toàn bộ các tài liệu chứng có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự đã tiến hành định giá đất tranh chấp theo giá thị trường tại thời điểm tranh chấp. Theo đó diện tích 1046m^2 đất lúa theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Nông nghiệp ngày 17/3/2017 (Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 11, mục đích sử dụng: Lúa, diện tích 116 m^2; thửa đất số 242^{-1}, tờ bản đồ số 11, mục đích sử dụng: Lúa, diện tích 413 m^2; thửa đất số 241, tờ bản đồ số 11, mục đích sử dụng: Lúa, diện tích 412m^2; thửa đất số 246, tờ bản đồ số 11, mục đích sử dụng: Lúa, diện tích 105 m^2 (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 430556 được UBND T phố T cấp ngày 02/12/1999 diện tích 1958m^2 tại địa chỉ đội 12, xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T, đã chuyển nhượng cho ông Lê Tuấn A) có giá thị trường là 79.548.300đ (Bảy mươi chín triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm nghìn đồng). Các đương sự đã được Tòa án thông báo kết quả định giá nhưng đều không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày những căn cứ khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: thực hiện theo quy định của Bộ luậtTố tụng dân sự.

Về nội dung :Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: Căn cứ Điều 116, 117, 118, 221, 223, 500, 501, 502, 503 Bộ Luật dân sự 2015; căn cứ án lệ số 04/2016 và án lệ số 16/2017 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở những ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. ***Về tố tụng:***

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bà Nguyễn Thị T khởi kiện đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nông nghiệp ký ngày 17/5/2017 giữa hộ bà Nguyễn Thị T và ông Lê Tuấn A vô hiệu. Trường hợp không hủy hợp đồng thì yêu cầu Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Đ, anh Nguyễn Mạnh C, anh Lê Tuấn A phải trả cho bà số tiền 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng)/1 sào như các hộ mà Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Đ, anh Nguyễn Mạnh C, anh Lê Tuấn A đã trả năm 2017, 2018. Do đó, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân T phố T xét thấy người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hồng X (Là con của bà Nguyễn Thị T) đã

xuất cảnh ra nước ngoài nên vụ án được chuyển Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ giải quyết thuộc thẩm quyền. Do vậy theo quy định tại khoản 3 Điều 35, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Quan hệ pháp luật được xác định trong vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử chỉ giải quyết vụ án trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về thời hiệu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều không có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, theo quy định của Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt những người này.

[2]. *Về nội dung vụ án:*

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của bà Nguyễn Thị T thì bà T đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2018 giữa bà và ông Lê Tuấn A đối với 04 thửa đất (Thửa đất số 202, thửa đất số 242^{-1}, thửa đất số 241, thửa đất số 246, đều thuộc tờ bản đồ số 11) có tổng diện tích 1046 m^2 là vô hiệu. Sau khi xem xét các yêu cầu khởi kiện của bà T và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX xét thấy:

[2.1]. *Đối với yêu đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2017:* Ngày 17/5/2017 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Lê Tuấn A có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó bà Nguyễn Thị T đồng ý chuyển nhượng 04 thửa đất Thửa đất số 202, thửa đất số 242^{-1}, thửa đất số 241, thửa đất số 246, đều thuộc tờ bản đồ số 11) có tổng diện tích 1046 m^2 cho ônh Lê Tuấn A (Diện tích đất đã được UBND T phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 430556 ngày 02/12/1999 đứng tên bà Nguyễn Thị T), giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là: 35.000.000đ (Ba lăm triệu đồng), phương thức thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng. Sau khi xem xét hình thức và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng xét thấy:

[2.2]. *Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2017 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và các con của bà T (gồm có chị Nguyễn Thị Hồng H, anh Nguyễn Văn Z, anh Nguyễn Hồng X, anh Nguyễn Hồng Q) và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A có đầy đủ chữ ký của các bên và được công chứng bởi Văn phòng Công chứng Phú Thọ. Như vậy, đối cH với quy định tại khoản 2, Điều 117, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015 và điểm a khoản 3 điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về mặt hình thức. Bà T cho rằng chữ ký của anh X (con trai bà) không phải là của anh X, vì thời điểm ký kết hợp đồng anh X đang ở nước ngoài không phải là chữ ký của anh X đây là chữ ký giả mạo, tuy

nhiên, tại phiên toà và trong suốt quá trình tố tụng bà T có đơn không đề nghị giám định chữ ký của X X(BL 225).

[2. 3]. Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng: Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về tính pháp lý của Hợp đồng: Quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng, các đương sự đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết là tự nguyện, không bị ép buộc, các T viên trong hộ gia đình bà T đã ký kết vào hợp đồng và tự nguyện, đồng thời đã được Văn phòng công chứng Phú Thọ chứng thực cùng ngày.Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 17/5/2017 bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và các con của bà T gồm chị Nguyễn Thị Hồng H, anh Nguyễn Văn Z, anh Nguyễn Hồng X, anh Nguyễn Hồng Q và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Tuấn A. Mặt khác tại Đơn đề nghị xác định các khẩu được chia ruộng năm 1993 do chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị T kê khai nhân khẩu gồm có 04 người con của bà T: anh Nguyễn Hồng Q - sinh năm 1974, chị Nguyễn Thị Hồng H - sinh năm 1979, anh Nguyễn Hồng X - sinh năm 1982, anh Nguyễn Văn Z - sinh năm 1985 (BL 96); Tại (BL 88) Giấy cam kết do bà T viết cũng có cam kết tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/11/1999, trong hộ khẩu gia đình bà chỉ bao gồm các T viên theo như *"Đơn đề nghị xác định các khẩu được chia ruộng năm 1993) nếu bỏ xót bất kỳ ai thì gia đình bà xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật kể cả việc phải mang tài sản chung, riêng của mình để đảm bảo cho lời cam đoan trên và có trách nhiệm thanh toán cho những người bị bỏ sót, không yêu cầu công chức viên và Văn phòng Công chứng nơi chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Lê Tuấn A và cơ quan liên quan phải chịu trách nhiệm gì..."*. *Mặt khác tại Điều 8 của Hợp đồng cũng được thể hiện: "Bên A (bên chuyển nhượng) a. Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng đất ghi trong bản Hợp đồng này là đúng sự thật.*

....

d. Không che giấu hoặc bỏ sót bất kỳ một người nào có quyền và lợi ích liên quan đến tài sản nêu trên. Nếu có bất kỳ kH nại nào của người có quyền và lợi ích liên quan đến tài sản nêu trên thì bên chuyển nhượng ký tên trong hợp đồng này xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật,.....

....

c. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, trung thực không bị lừa dối hoặc ép buộc.

Như vậy, bản thân bà Nguyễn Thị T xác định và cam kết nhân khẩu được chia ruộng của hộ gia đình bà năm 1993 chỉ có 04 người con có tên trên và bà T. Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý giải quyết Toà án đã xác minh tại Hợp tác xã Lâu Thượng – xã V – T phố T có kết quả: Căn cứ vào sổ Cân lưu tại Hợp tác xã Lâu Thượng, xã V, T phố T, tỉnh Phú Thọ thì thể hiện hộ bà T tại thời điểm chia ruộng gồm có: Bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Hồng J- sinh năm 1977, Nguyễn Hồng H – sinh 1979, Nguyễn Hồng X – sinh năm 1982, Nguyễn Văn Z – sinh năm 1985. Đối với trường hợp anh Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1974 được chia ruộng theo khẩu của cụ Nguyễn Thị Miên (là mẹ chồng của bà T) là hộ riêng độc lập không nằm trong hộ của bà T được chia ruộng. Nhưng quá trình ký kết

hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ bà T là chuyển nhượng đã có các văn bản cam kết hộ gia đình có những ai và ký kết hợp đồng ngày 17/5/2017 thừa anh Q (vì anh Q không có trong hộ của bà T được chia ruộng), tH chị J không ký trong hợp đồng chuyển nhượng, chị J có danh sách được chia ruộng tại thời điểm chia ruộng. Như vậy, lẽ ra chị J phải là người ký vào hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải anh Q. Trong quá trình tố tụng và tại phiên toà sơ thẩm bà Nguyễn Thị T không đề nghị giám định chữ ký của bà và anh X trong hợp đồng, bà thừa nhận sau khichuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T đã thông báo cho các con, các con bà không có ý kiến gì và bà đã nhận đủ số tiền theo thoả thuận. Bà T đã chia số tiền chuyển nhượng các thửa đất nêu trên T 5 phần bằng nhau gồm có: Bà T, chị J, chị H, anh Z, anh X và mọi người đều đã nhận đủ số tiền được chia phần bắng nhau. Riêng anh Q mặc dù có ký trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng không được chia tiền, vì anh Q được chia ruộng cùng bà nội là cụ Miên. Như vậy, chị J là người được chia đất ruộng tại thời điểm chia đất ruộng, chị J cùng phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2017, nhưng trong hợp đồng chị J chưa ký vào Hợp đồng. Đối với anh X là con trai của bà T tại thời điểm ký kết hợp đồng anh X đang ở nước ngoài bà cho rằng không phải là chữ ký của anh X đây là chữ ký giả.Tại phiên toà và suốt quá trình tố tụng bà T không đề nghị giám định ký của anh X (BL 225). Mặc dù, anh X ở nước ngoài nhưng bà vẫn liên lạc với anh X qua điện thoại và thông báo cho anh X biết việc bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất ruộng trong đó có phần của anh X. Về mặt hình thức của Hợp đồng như vậy là không đúng quy định. Tuy nhiên, chị J, anh X biết được việc bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh, chị không có ý kiến phản đối gì, đồng thời chị J, anh X đã nhận khoản tiền được chia khi bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngay sau khi bên nhận chuyển nhượng thanh toán. Căn cứ án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ – CA ngày 06/4/2016 và án lệ số 16/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ – CA ngày 28/12/2017 của ChX án Toà án nhân dân tối cao. Do vậy, việc những T viên trong hộ bà T không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng là chị J, anh X, nhưng anh X, chị J đã nhận đủ số tiền theo phần đất ruộng của mình được hưởng khi chuyển nhượng.Quá trình tố tụng và tại phiên toà ngày 10/02/2023 anh Z và bà T đều thừa nhận các anh chị em trong gia đình biết việc bà T đã bán các thửa đất ruộng trên, bà T đã nhận đủ tiền theo thoả thuận, sau đó đã chia đều T 05 phần bằng nhau gồm bà T, chị J, chị H, anh X, anh Z, các con của bà T đã nhận đủ tiền không ai có ý kiến phản đối gì. Hiện nay, diện tích đất nêu trên đã thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, thu hồi, bồi thường chuyển đổi mục đích sử dụng để xây dựng khu Đô thị Việt Séc đã được xây dựng các công trình là nhà xây kiên cố và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2017 vô hiệu là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà T phải chịu chi phí tố tụng theo quy định. Xác nhận bà T đã nộp đủ khoản tiền 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*).

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm quy định.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 221, Điều 223, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ Luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 147,Điều 163, Điều 164, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 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. Xử:

[1]. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nông nghiệp ký ngày 17/5/2017 giữa hộ bà Nguyễn Thị T và ông Lê Tuấn A vô hiệu.

[2]. Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), bà T phải chịu chi phí tố tụng theo quy định. Xác nhận bà T đã nộp đủ số tiền 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng).*

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Cục THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS+AV

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

Lê Thị Thu Huyền