TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2023/DS - ST
Ngày: 23 - 10 - 2023
"V/v yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Bá Võ

Ông Nguyễn Hồ Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đậu Thị Bích Thủy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm; chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 tháng 10 năm 2023 và ngày 23 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa để xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 47/2023/TLST-DS ngày 20/3/2023 về "Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 89/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 401/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 và ông Lê Hữu T, sinh năm 1969; địa chỉ: Xóm I, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; đều có mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Chị Phạm Thị Kiều M, sinh năm 1996; nơi ĐKHKTT: xóm T, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên; địa chỉ liên hệ: Xóm I, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An (Theo Giấy uỷ quyền ngày 29/03/2021); có mặt ngày 02/10/2023; vắng mặt ngày 23/10/2023.

- *Bị đơn:* Ông Lê Hữu T1, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Xóm I, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An; đều có mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Anh Trương Văn Đ, sinh năm 1990; địa chỉ: xóm M, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 12/4/2021); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn B; chức vụ: Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Xuân D; chức vụ: Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

(Theo Quyết định uỷ quyền số

2. Quỹ tín dụng nhân dân phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Đại diện theo pháp luật: Ông Đậu Văn T2 – Chủ tịch Hội đồng quản trị quỹ tín dụng, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/3/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/5/2021 của bà Nguyễn Thị H - ông Lê Hữu T, các lời khai của nguyên đơn, lời khai của người đại diện theo ủy quyền chị Phạm Thị Kiều M trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1992 vợ chồng bà Nguyễn Thị H – ông Lê Hữu T có mua một diện tích đất dịch vụ khoảng 150m^2 tọa lạc tại khu vực Cung đường sắt thôn I, xã Q, trong đó: chiều dài là 20 m, chiều rộng 7,5 m. Đồng thời cùng thời gian này ông bà được bố mẹ ruột của ông T tặng cho diện tích đất khoảng 400m^2 liền kề ngay phía sau phần diện tích đất mà ông bà mua dịch vụ trên. Năm 1996 bà H – ông T có vay của ông Lê Hữu T1 (anh cả) số tiền là 4.000.000 đồng để mua diện tích đất mà hiện nay ông bà đang ở tại thôn I, xã Q. Ngày 01/01/1996 ông bà được UBND huyện Q cấp giấy CNQSD đất với tổng diện tích 3.896m^2, trong đó phần diện tích mua dịch vụ là thửa đất 822, tờ bản đồ số 7, bản đồ 299, diện tích 200m^2 và phần diện tích đất được ông B, bà Ớ cho là thửa 820, tờ bản đồ số 7, bản đồ 299, diện tích 400m^2 đất vườn.

Năm 2012 vợ chồng bà H - ông T và ông T1 - bà L thỏa thuận về việc trả khoản vay 4.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì bà H – ông T sẽ chuyển nhượng lại diện tích 200m^2 đất ở (thửa 822, tờ bản đồ số 7, bản đồ 299) cho vợ chồng ông T1 bà L, sau đó ông T1 bà L sẽ khấu trừ số tiền mà bà H ông T đã mượn. Việc thỏa thuận chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản.

Năm 2012 khi bà H – ông T đang ở nhà thì bà L đem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất đã được soạn thảo sẵn đến và nói ông bà ký. Vì trước đó đã thỏa thuận với nhau, ông T1 là anh ruột, ông T lại không biết chữ nên ông bà tin tưởng nên ký tên dưới sự hướng dẫn của ông T1 và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 đi làm các thủ tục còn lại. Việc ký kết chỉ có vợ chồng bà H – ông T và vợ chồng ông T1 - bà L, ngoài ra không có ai khác.

Ngày 23/5/2014, ông T1 bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 220, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thôn I, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An

với tổng diện tích 600m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 400m^2 đất vườn), nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng từ ông Lê Hữu T theo Quyết định số 925/QĐ-UBND ngày 23/5/2014 của UBND huyện Q.

Khoảng năm 2015, 2016 ông T1, bà L xây nhà đổ mái bằng để ở trên thửa đất đang được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà L, xây tường bao ba mặt, mặt tường còn lại là của cơ quan đường sắt xây trên đất cơ quan. Trên đất có trồng cây chuối và một số cây ăn quả khác. Ông T1, bà L quản lý sử dụng đất từ năm 2016 đến nay. Khoảng 2 năm trở lại đây, ông T1 bà L có xây hai gian chuồng bò. Thửa 820, 822 là hai thửa liền kề nhau (ông T1, bà L đang quản lý sử dụng) cách thửa đất vợ chồng bà H – ông T đang ở là thửa 1231 khoảng 01 km. Cả 03 thửa đều ở thôn I, xã Q. Trước tháng 11/2020 vợ chồng bà H – ông T và vợ chồng ông T1 bà L thường xuyên qua lại thăm hỏi nhau bình thường. Đến khoảng tháng 11/2020 khi ông bà phát hiện đã chuyển nhượng 600m^2 chứ không phải 200m^2 như thỏa thuận trước đó cho vợ chồng ông T1 bà L thì hai bên mới xảy ra mâu thuẫn.

Nay bà H ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2012 được chứng thực ngày 11/6/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An cấp ngày 23/5/2014 cho ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L (thửa số 220, tờ bản đồ số 23 (126-69), diện tích 600 m^2.

* Bị đơn ông Lê Hữu T1 – bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Trương Văn Đ trình bày:

Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 23 tại thôn I, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An có diện tích 600m^2 do vợ chồng bị đơn mua lại của hợp tác xã năm 1992 với giá 800.000 đồng. Thời điểm đó mảnh đất gồm 2 thửa là thửa 200m^2 và thửa 400m^2. Khi mua có biên lai chứng từ của xã, nhưng khi để lại cho vợ chồng bà H - ông T đất, thì đã đưa cho ông T biên lai chứng từ, hiện nay vợ chồng bị đơn không còn giữ. Bà H ông T không mua được thửa nào nên vợ chồng bị đơn để lại đất đang tranh chấp nhưng bà H ông T chưa xây công trình gì trên đất mà chỉ làm màu, trồng khoai từ năm 1994, đến năm 1996 ông H bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng bị đơn với giá 4.000.000 đồng, đã trả tiền mặt. Hai bên chỉ mua bán bằng miệng, không lập thành hợp đồng do lúc đó bìa đỏ ông T đang thế chấp ngân hàng. Năm 1998, ông đổ móng, nhưng bị Ủy ban nhân dân huyện Q đình chỉ để xây dựng kênh V, đến năm 2004, ông T1 bà L tiếp tục xây dựng nhà cấp 4. Trong quá trình xây dựng công trình phụ, tường bao, vợ chồng bà H ông T hỗ trợ nguyên vật liệu. Năm 2017 ông T1 bà L sửa lại thành ngôi nhà hai tầng, có ông T là người gọi thợ, giám sát việc xây dựng do ông T1 không ở nhà.

Năm 2012 ông T và ông T1 đi lấy bìa đỏ về mới lập hợp đồng chuyển nhượng tại Uỷ ban nhân dân xã. Số tiền 4.000.000 đồng là để mua đất chứ

không phải là để trừ nợ như bà H ông T trình bày. Năm 2014 ông T1 bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

Việc làm hợp đồng chuyển nhượng đất tại UBND xã Q có mặt vợ chồng ông T bà H và vợ chồng ông T1 bà L, có xóm trưởng ông Nguyễn Đình T3, cán bộ Địa chính, cán bộ Tư pháp và Chủ tịch UBND xã. Ủy ban nhân dân huyện T hội đồng đến kiểm tra hiện trạng thửa đất, giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1 bà L. Ông T và bà H không sử dụng thửa đất từ năm 1996 đến nay.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Nghệ An cấp ngày 23/5/2014 cho ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L (thửa số 220, tờ bản đồ số 23 (126-69), diện tích 600m^2) và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2012 được chứng thực ngày 11/6/2012 thì bị đơn không đồng ý vì đất này ông T1 bà L mua hợp pháp và sử dụng liên tục từ năm 1996 đến nay không có ai tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Q trình bày: Việc bà Nguyễn Thị H và ông Lê Hữu T đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện cấp ngày 23/5/2014 đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 23 (126-69) mang tên ông Lê Hữu T1, bà Nguyễn Thị L là không có cơ sở. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quỹ tín dụng nhân dân phường Q trình bày: Ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L có vay của Quỹ tín dụng nhân dân phường Q 50.000.000 đồng từ ngày 07/7/2023, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10,5%/năm có thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 220 tờ bản đồ số 23 đã được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 215759 ngày 23/5/2014. Nếu bị xử hủy bỏ đề nghị ông T1 và bà L phải thay thế bằng tài sản thế chấp khác hoặc trả 50.000.000 đồng tiền vay nợ gốc và 260.000 đồng tiền lãi suất tính đến ngày 23/10/2023.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá cùng ngày 27/4/2022 của Hội đồng định giá tài sản được thành lập theo Quyết định số 16/2022/QĐ-XXTĐTC và 06/2022/QĐ-ĐG của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An và các tài liệu thu thập được thì thửa số 220, tờ bản đồ số 23 (126-69), diện tích 600m^2, có tứ cận: Phía Bắc giáp mương nước; phía Nam giáp đường quốc lộ 48E; phía Đông giáp đất cung đường sắt Thanh Hoá; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Bá Q. Trên đất có các tài sản: Ngôi nhà ở hai tầng, tầng một móng xây bằng đá học, nền lát gạch liên doanh, tường xây bằng sò táp lô, tầng hai tường xây gạch có gia trát quét sơn hai mặt, mái đổ bê tông, có lợp tôn chống nóng; sân bê tông phía Nam và phía Đông ngôi nhà; sân giếng nền láng xi măng; nhà vệ sinh kết hợp nhà tắm; nhà kho phía Nam tường xây bằng đá, lợp ngói và piarô; tường bao phía Nam xây bằng sò táp lô có gia trát; tường bao phía Tây và phía Bắc xây bằng sò táp lô không gia trát; tường bao phía Đông do cơ quan đường sắt xây dựng; khu chuồng chăn nuôi phía Bắc tường xây sò táp lô,

mái lợp P; sân bê tông phía trước chuồng chăn nuôi; lưới sắt; một đoạn bờ tường nối liền nhà vệ sinh; trên đất có một số cây cảnh, cây ăn quả. Hội đồng định giá đã định giá giá trị tài sản trên đất có tổng giá trị 574.975.000 đồng.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên ý kiến của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quy định, đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của họ.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ Kiểm sát viên đã đề nghị: Áp dụng khoản 3 Điều 26 và khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 374, 688, 689, 690, 691, 692 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 4 Điều 49 Luật đất đai 2003.

Xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và ông Lê Hữu T về yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q, tỉnh Nghệ An cấp ngày 23/5/2014 cho ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L (thửa số 220, tờ bản đồ số 23 (126-69), diện tích 600 m^2 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2012 được chứng thực ngày 11/6/2012.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị H và ông Lê Hữu T phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, người đại diện theo ủy quyền của các đương sự được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 220, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thôn I, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Đây là tranh chấp về dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An theo Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Sự vắng mặt, có mặt của các đương sự: Phiên toà được mở lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Q vắng mặt, có

đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nguồn gốc sử dụng đất: Theo sổ địa chính lập ngày 30/12/1995 ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị H sử dụng 3.896m^2 đất trong đó có thửa 820 diện tích 400m^2 đất vườn và thửa 822 diện tích 200m^2 đất ở, thửa 1231 diện tích 1.376m^2 trong đó 200m^2 đất ở và 1176m^2 đất vườn, đã được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 512946 ngày 01/01/1996. Ông T và bà H ở tại thửa đất số 1231 còn thửa 820 và 822 chỉ sử dụng trồng cây hoa màu. Theo ông T và bà H năm 1996 ông bà chuyển nhượng cho ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L thửa đất số 822 diện tích 200m^2 đất ở (theo Hợp đồng chuyển nhượng là thửa 820 và 822 diện tích 600m^2 trong đó 200m^2 đất ở và 400m^2 đất vườn). Từ năm 1996 đến nay ông T và bà H không sử dụng hai thửa đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 và bà L làm nhà tạm để ở đến năm 1998 đổ móng xây nhà, nhưng bị Ủy ban nhân dân huyện Đ trong thời gian làm kênh V, đến năm 2004, ông T1 bà L tiếp tục xây dựng nhà cấp 4. Trong quá trình xây dựng nhà và công trình phụ, tường bao, vợ chồng bà H ông T hỗ trợ và bán nguyên vật liệu. Năm 2017 ông T1 bà L sửa lại thành ngôi nhà hai tầng cũng do ông T và bà H bán vật liệu xây dựng, ông T là người trông nom việc xây dựng do ông T1 đi vắng. Đến tháng 11 năm 2020 bắt đầu xảy ra tranh chấp, ông T và bà H cho rằng chỉ chuyển nhượng thửa 822 diện tích 200m^2 đất ở.

[4] Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2012 được chứng thực ngày 11/6/2012:

Hợp đồng được lập bởi bên chuyển nhượng là ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 822, 820 tờ bản đồ số 7 (bản đồ 299) tức thửa đất số 220, tờ bản đồ 23(126-69) bản đồ địa chính, tại vùng C xã Q. Ranh giới thửa đất: Phía Đông giáp cung đường sắt Quỳnh Văn dài 32m; phía Tây giáp đất thổ cư ông Nguyễn Bá Q dài 36m; phía Nam giáp đất hành đường T – Bảng 17,5m^2; phía Bắc giáp mương tiêu nước.

Theo trình bày của bị đơn thì vợ chồng bị đơn mua đất của vợ chồng nguyên đơn bà H ông T vào năm 1996 với giá 4.000.000 đồng, thoả thuận miệng không làm hợp đồng. Đến năm 2012, để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do giá đất tăng nên hai bên thống nhất làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 50.000.000 đồng để nộp đủ thuế cho Nhà nước.

Nguyên đơn thừa nhận bán thửa đất số 822 cho bị đơn vào năm 1996 với giá 4 triệu đồng đã nhận đủ tiền, thoả thuận miệng, không làm hợp đồng. Năm 2012, bà L đưa hợp đồng đến nói vợ chồng nguyên đơn ký để đi làm bìa đỏ. Do tin tưởng nên nguyên đơn ký chứ không đọc hợp đồng. Do đó, đến năm 2020, sau khi lấy bìa đất được thế chấp ở ngân hàng về, vợ chồng nguyên đơn mới biết vợ chồng ông T1 – bà L đã tự ý chuyển nhượng cả hai thửa đất của vợ chồng

nguyên đơn. Ông Lê Hữu T khai không biết chữ nhưng ông T và bà H đều thừa nhận ông bà ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo xác minh tại ông Hồ Minh M1 – Chủ tịch UBND xã Q là người ký chứng thực hợp đồng thì thời điểm đó (năm 2012), hộ gia đình nào có nhu cầu chuyển nhượng, tặng cho thì mọi thủ tục đều do địa chính làm, các bên chuyển nhượng cùng ký trước mặt cán bộ địa chính, sau đó mới trình Chủ tịch ký. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T – bà H và ông T1 – bà L được lập vào ngày 15/4/2012 nhưng đến ngày 11/6/2012 mới ký xác nhận là do lỗi cán bộ địa chính.

Theo bị đơn thì năm 2012, hai bên mới lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy nhiên các bên đã thực hiện hợp đồng từ năm 1996 đã giao đất và giao đủ tiền cho nhau. Hai bên ký kết hợp đồng trước mặt cán bộ địa chính, việc trình ký chủ tịch muộn là do thủ tục hành chính của Ủy ban nhân dân xã. Năm 1998, ông T1 bà L xây móng nhà có vợ chồng bà H – ông T biết và không có ý kiến gì. Năm 2004, ông bà mới xây nhà cấp 4 và tường bao. Ông T bán sò, cát, xi măng và chở đến cho vợ chồng ông T1 bà L. Năm 2017, khi nâng cấp lên nhà hai tầng và xây lại công trình phụ, tường bao ông T1 đi công tác ở Đà Nẵng nên nhờ ông T đứng thầu thuê tổ thợ và giám sát công trình. Quá trình ông T1 bà L xây nhà và các công trình trên đất, ông T và bà H đều biết và không có ý kiến gì. Ông Lê Hữu T khai không biết chữ còn bà Nguyễn Thị H biết chữ, ông T và bà H đều thừa nhận ông bà ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bà L đưa đến. Tại phiên toà ông T và bà H thừa nhận các nội dung bị đơn trình bày như trên là đúng.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi rõ chuyển nhượng thửa đất số 820 và 822 nay là thửa 220 tờ bản đồ số 23 (126-69) bản đồ địa chính diện tích 600m^2 và ghi rõ số đo tứ cận thửa đất. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng năm 2014 ông T và bà H đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc. Ông T1 và bà L sử dụng toàn bộ diện tích đất và xây dựng các công trình trên đất từ năm 1996 đến tháng 11 năm 2020 ông T và bà H cũng không có ý kiến gì.

Trên thực tế, việc hai bên chuyển nhượng đất cho nhau từ năm 1996 là có thật, đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/2014 đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thôn I, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An với tổng diện tích 600m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 400m^2 đất vườn). Năm 2014 vợ chồng bà Nguyễn Thị H – ông Lê Hữu T đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc của mình và nhiều lần sử dụng vào việc thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng N – chi nhánh huyện Q nên ông bà buộc phải biết đã chuyển nhượng thửa 820 và 822 đã bị gạch bỏ trong giấy chuyển nhượng.

Vì vậy, việc vợ chồng nguyên đơn cho rằng hai bên chỉ thoả thuận chuyển nhượng với diện tích 200m^2 là không có cơ sở. Bà H, ông T biết và buộc phải biết các nội dung ghi trong Hợp đồng khi ông bà ký vào hợp đồng.

[5] Ông T, bà H cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng không được hai bên ký vào Hợp đồng trước mặt ông M1. Việc chứng thực chữ ký của Hợp đồng không thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 17, Điều 19 Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2012 được chứng thực ngày 11/6/2012 có vi phạm về hình thức hợp đồng ở việc chứng thực chữ ký các bên nhưng các bên đều thừa nhận đó là chữ ký của mình; hợp đồng có vi phạm về giá chuyển nhượng (từ 4.000.000 đồng lên 50.000.000 đồng) nhưng việc ghi giá chuyển nhượng cao hơn vào Hợp đồng là do sự thống nhất của hai bên, không làm ảnh hưởng gì đến quyền lợi và nghĩa vụ của các bên, không làm thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước. Hợp đồng đã được các bên thực hiện xong từ năm 2014 không có tranh chấp gì nên nghĩa vụ các bên đã chấm dứt theo Điều 374 Bộ luật dân sự năm 2005. Ông T và bà H đều thừa nhận từ khi chuyển nhượng đất cho ông T1 và bà L từ năm 1996 đến nay ông bà không sử dụng thửa đất đó mà ở tại thửa đất cách nhà ông T1 và bà L khoảng 1km. Như vậy việc vi phạm hợp đồng về hình thức như chứng thực và giá đất không làm thay đổi sự thật khách quan, không làm thay đổi bản chất của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn với lý do chỉ chuyển nhượng thửa 822 là không có căn cứ để chấp nhận như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà.

[6] Đối với yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q, tỉnh Nghệ An cấp ngày 23/5/2014 cho ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L (thửa số 220, tờ bản đồ số 23 (126-69), diện tích 600 m^2).

Như đã phân tích trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 15/4/2012 và chứng thực ngày 11/6/2012 bởi bên chuyển nhượng là ông Lê Hữu T – bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Hữu T1 – bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 822, 820 tờ bản đồ số 7 (bản đồ 299) tức thửa đất số 220, tờ bản đồ 23(126-69) diện tích 600m^2 có hiệu lực pháp luật nên việc Ủy ban nhân dân huyện Q căn cứ vào hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L, tiến hành kiểm tra hiện trạng và thực hiện nghĩa vụ tài chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS215759 ngày 23/5/2014 cho ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L là đúng quy định.

Theo ông T và bà H trình bày năm 2014, vợ chồng ông bà đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận giấy ông bà đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng N – chi nhánh huyện Q. Đến khoảng tháng 11/2020 ông bà mới phát hiện đã chuyển nhượng 600m^2 chứ không phải 200m^2 như thỏa thuận trước đó cho vợ chồng ông T1 bà L thì hai bên mới xảy ra mâu thuẫn. Theo kết quả

xác minh tại Ngân hàng N chi nhánh huyện Q thì ông bà đã thế chấp vay vốn tại ngân hàng N từ năm 2014 đến năm 2016 trả hết nợ đã giải chấp đến năm 2020 mới vay lại. Do đó có căn cứ xác định ông T và bà H đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2014 và không có tranh chấp khiếu nại gì. Ông T bà H khai nại cho rằng đến tháng 11/2020 mới biết chuyển nhượng không đúng diện tích đất do khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đã thế chấp ngân hàng N là không có căn cứ.

Từ các nhận định trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2012 được chứng thực ngày 11/6/2012 giữa ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị H với ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L; yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q, tỉnh Nghệ An cấp ngày 23/5/2014 cho ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L (thửa số 220, tờ bản đồ số 23 (126-69), diện tích 600 m^2), đã hết thời hiệu khởi kiện. Vì vậy bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa là có căn cứ.

[7] Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá:

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Nguyên đơn phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Bà H ông T đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và khoản 4 Điều 34, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 374, 688, 689, 690, 691, 692 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 4 Điều 49 Luật đất đai 2003.

1. Bác yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị H - ông Lê Hữu T về yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q, tỉnh Nghệ An cấp ngày 23/5/2014 cho ông Lê Hữu T1 và bà Nguyễn Thị L (thửa số 220, tờ bản đồ số 23 (126-69), diện tích 600 m^2 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2012 được chứng thực ngày 11/6/2012.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Hữu T phải chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản (Bà H ông T đã nộp đủ).

3. Án phí dân sự sơ thẩm

Bà Nguyễn Thị H và ông Lê Hữu T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn)

đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An theo biên lai số 0007528 ngày 18/10/2021.

3. Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TANDCC tại Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Quỳnh Lưu;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Anh Sơn