TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN B** **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2024/DSST
Ngày 30 - 9 - 2024
V/v Tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B, TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đỗ Thị Thanh Hương

*Các Hội thẩm nhân dân:*1. Bà Tưởng Thị Tuyết

2. Bà Đinh Thị Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Lý – Thư ký Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh LàoCai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 09 năm 2024, tại Trụ sở tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 04/2024/TLST- DS ngày 26 tháng 03 năm 2024 về việc:*" Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2024/QĐXX-ST ngày 10 tháng 09 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2024/QĐST – DS ngày 26 tháng 09 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lù Thị P – sinh năm 1974

Địa chỉ: thôn M, xã M, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lù Thị P: Ông Bùi Xuân D – Văn phòng luật sư Quốc Uy.

Địa chỉ: Số nhà 138, đường T, phường C, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai. (Vắng mặt)

Bị đơn: Bà Trần Thị T – sinh năm 1967

Địa chỉ: thôn S, xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai. (Có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Văn K – sinh năm 1985

Địa chỉ: thôn S, xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai. (Vắng mặt)

2. Anh Trần Văn B – sinh năm 1990

Địa chỉ: thôn S, xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai. (Vắng mặt)

3. Anh Trần Văn H – sinh năm 1992

Địa chỉ: thôn S, xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai. (Có mặt)

4. Anh Trần Văn R – sinh năm 1987

Nơi ở: thôn S, xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai. (vắng mặt)

5. Trần Thị Q – sinh năm 1994

Địa chỉ: thôn S, xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai. (vắng mặt)

Người làm chứng: Anh Lý A – sinh năm 1983

Địa chỉ: thôn S, xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Xuân D trình bày:

Ngày 28/10/2018 bà Lù Thị P đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn O, bà Trần Thị T, anh Trần Văn R diện tích đất là 200m2 chiều bám mặt đường xã V là 10m, chiều sâu 20m, diện tích đất mua bán nằm trong thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 01606; Thửa đất số 09; Tờ Bản đồ: Sơ đồ giao đất số 05 năm 2008; Diện tích 390m2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; thời hạn Lâu dài; Do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/6/2010 cho hộ bà Trần Thị T; Địa chỉ thửa đất: thôn Km4 xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai với giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) bà Lù Thị P đã thanh toán số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho ông Trần Văn O và bà Trần Thị T, anh Trần Văn R hai bên cùng nhau viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương chỉ có chữ ký của ông Trần Văn O và bà Trần Thị T và anh Trần Văn R (con trai ông Trần Văn O và bà Trần Thị T). Ông Trần Văn O và bà Trần Thị T, anh Trần Văn R cùng bà Lù Thị P đã cùng nhau đo đạc xác định diện tích đất mua bán, sau khi nhận chuyển nhượng bà Lù Thị P bận đi làm ăn xa ở Hà Nội, nên chưa nhận bàn giao đất. Nay bà Lù Thị P về để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên thì phát hiện bà Trần Thị T đã xây dựng nhà và cho người khác ở trên diện tích đất mà ông Trần Văn O và bà Trần Thị T, anh Trần Văn R đã bán cho bà Lù Thị P. Bà Lù Thị P đã làm đơn đề nghị ủy ban nhân dân xã V giải quyết sự việc tranh chấp đất đai, tại thời điểm giải quyết tranh chấp tại xã bà Lù Thị P mới được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn O và bà Trần Thị T là cấp cho hộ gia đình, nhưng khi ký chuyển nhượng đất cho bà Lù Thị P thì chỉ có ông Trần Văn O và bà Trần Thị T, anh Trần Văn R và không nói cho bà Phượng biết trong hộ gia đình còn có những người con khác trong hộ gia đình và những người con trong cùng hộ khẩu gia đình không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lù Thị P. Sau khi hoà giải tại Uỷ ban nhân dân xã V, huyện B bà Lù Thị P được biết ông Trần Văn O (Đã chết năm 2019). Vì vậy bà Lù Thị P đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/10/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị T,

ông Trần Văn O, anh Trần Văn R và bên nhận chuyển nhượng bà Lù Thị P là vô hiệu. Buộc bà Trần Thị T, cùng các con đẻ của ông Trần Văn O và bà Trần Thị T là anh Trần Văn R, anh Trần Văn K, anh Trần Văn B, anh Trần Văn H, chị Trần Thị Q phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Lù Thị P số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Trong bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị T trình bày:

Năm 2017 bà Lù Thị P đến nhà bà Trần Thị T đặt vấn đề thuê nhà bà Trần Thị T để đặt máy bắn cá kiếm tiền, khi đó bà T đi làm ăn xa không ở nhà, chồng bà T là ông Trần Văn O và con trai là Trần Văn R đã cho bà Lù Thị P thuê nhà để đặt máy bắn cá và bà Lù Thị P thuê con trai bà T là anh Trần Văn R trông coi máy bắn cá, bà Trần Thị T đã ngăn cản không cho thuê và không cho anh Trần Văn R làm thuê vì biết đây là vi phạm pháp luật. Đến tháng 10 năm 2018 bà T về nhà để lo đám cưới cho anh Trần Văn R biết tin con trai bà T sắp lấy vợ nên ngày 28/10/2018 bà Lù Thị P đi hai xe ô tô con lên nhà bà T để đòi nợ anh Trần Văn R (con trai bà T) là tiền hai bên làm ăn với nhau, lúc đầu bà Lù Thị P yêu cầu gia đình bà T phải trả tiền mặt nhưng gia đình bà T không có tiền để trả nên bà Phượng dọa sẽ bắt người và báo công an, lúc đó gia đình bà T rất lo sợ. Bà Lù Thị P quay sang ép gia đình bà Trần Thị T viết giấy bán đất, bà Lù Thị P đọc cho anh Trần Văn R viết giấy bán đất, bà Phượng bắt bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R ký vào giấy mua bán đất, sau đó ông Trần Văn O và anh Trần Văn R cầm dây đi đo đất cho bà Lù Thị P đúng với diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lúc đó do hoang mang, lo sợ nên bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R cứ liều ký để cho qua đám cưới của con trai bà Trần Thị T. Việc mua bán đất là do bà Trần Thị T cùng chồng là ông Trần Văn O và con trai là anh Trần Văn R bị ép buộc ký vào giấy chuyển nhượng, chứ không tự nguyện, vì vậy bà Trần Thị T cho rằng việc mua bán là không đúng theo quy định của pháp luật, giấy viết tay bà Lù Thị P cung cấp là không hợp lệ, bà Trần Thị T cho rằng số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) gia đình bà Trần Thị T không được nhận như bà Lù Thị P đã nói mà chỉ viết trong giấy chuyển nhượng là đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Bà Trần Thị T cho rằng nếu gia đình bà Trần Thị T bán đất cho bà Lù Thị P thì gia đình bà T phải đi xuống ủy ban nhân dân xã V để hoàn thiện giấy tờ mua bán đất sang tên cho bà Lù Thị P. Đến nay bà Lù Thị P là đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bà Trần Thị T cùng các con là anh Trần Văn K, anh Trần Văn B, anh Trần Văn R, anh Trần Văn H, chị Trần Thị Q phải liên đới trả số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) bà Trần Thị T không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Lù Thị P.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn K, anh Trần Văn B, anh Trần Văn R, anh Trần Văn H, chị Trần Thị Q đã được tống đạt thông báo thụ lý, giấy triệu tập và các văn bản tố tụng khác của tòa án nhưng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án để làm bản tự khai, không có văn

bản trả lời về việc bà Lù Thị P khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập tài liệu chứng cứ là lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong hồ sơ đã thụ lý trước. Lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn K, anh Trần Văn B, anh Trần Văn H, chị Trần Thị Q đều xác định không biết việc mua bán đất và không đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R và bà Lù Thị P.

Tại phiên Tòa hôm nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn H trình bày như sau: Tại thời điểm bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lù Thị P, anh Trần Văn H không biết và cũng không nhất trí với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó. Tại phiên tòa hôm nay anh không có ý kiến gì về việc bà Lù Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/10/2018 vô hiệu và yêu cầu bà Trần Thị T cùng các con là anh Trần Văn K, anh Trần Văn B, anh Trần Văn R, anh Trần Văn H, chị Trần Thị Q phải liên đới trả số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa người làm chứng anh Lý A trình bày: Năm 2018 anh Lý A có đến nhà bà Trần Thị T để xây nhà hộ thì anh được biết có một người phụ nữ đi cùng mấy người thanh niên đến nhà bà T, lúc đó ang Lý A có nghe thấy có người đọc cho anh Trần Văn R viết còn viết về sự việc gì thì anh Lý A không được biết và anh Lý A cũng không thấy bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R bị ai ép buộc hay đánh đập gì, sau đó anh Lý A thấy mọi người cùng ký tên vào giấy viết đó. Ngoài những gì anh Giang trình bày ở trên thì anh Giang không biết thêm bất cứ điều gì anh Lý A cam đoan toàn bộ lời khai là đúng sự thật nếu sai xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Xuân D vẫn giữ nguyên quan điểm về yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai phát biểu quan điểm: Đây là vụ án *"Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai thụ lý là đúng thẩm quyền. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, thư ký tòa án và Hội đồng xét xử. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Căn cứ khoản 1 Điều 102; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 129; Điều 131; khoản 1 Điều 212; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503; Điều 615 của Bộ luật Dân sự; khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lù Thị P: Tuyên bố giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2018 giữa giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R và bên nhận chuyển nhượng bà Lù Thị P vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị T phải trả cho bà Lù Thị P số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Buộc bà Trần Thị T, Anh Trần Văn H, anh Trần Văn K, anh Trần Văn B, anh Trần Văn R, chị Trần Thị Q có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lù Thị P số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Tuyên án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn nộp đầy đủ các chứng cứ theo quy định. Tranh chấp cần giải quyết trong vụ án là tranh chấp liên quan đến tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu với bà Trần Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có địa chỉ tại thôn S, xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai. Vì vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai đã tiến hành cấp, tống đạt, các văn bản tố tụng, niêm yết, xác minh, thông báo kết quả tiếp cận công khai chứng cứ, kết quả giải thích hậu quả pháp lý, kết quả thẩm định và kết quả định giá tài sản cho các đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2024 có ông Nguyễn Quốc Bảo là người đang ở trên diện tích đất mà bà Trần Thị T đã chuyển nhượng cho bà Lù Thị P, tòa án đã tiến hành triệu tập ông Nguyễn Quốc Bảo đến tòa án nhân dân huyện B để làm bản tự khai. Ngày 23/08/2024 ông Nguyễn Quốc Bảo có đơn đề nghị gửi tòa án trong đơn đề nghị ông Bảo xác định ông chỉ làm nhờ trên đất của bà T ngoài ra ông không biết gì khác. Vì vậy ông Nguyễn Quốc Bảo từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong vụ án này.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Xuân D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Toà án tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án, toà án tiến hành thu thập chứng cứ bằng biện pháp xác minh, thẩm định, định giá tài sản, yêu cầu cơ quan khác cung cấp tài liệu. Tại phiên toà hôm nay có sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp, đúng với quy định của pháp luật.

[2] Về chứng cứ: Tại phiên tòa, bị đơn cung cấp đưa người làm chứng là anh Lý A tham gia phiên tòa do đó Hội đồng xét xử xét thấy việc bị đơn đề nghị đưa ra yêu cầu triệu tập người làm chứng đến phiên tòa và Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của bị đơn về việc anh Lý A tham gia phiên tòa với tư cách là người làm chứng, ngoài ra bị đơn không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ gì mới, căn cứ tài liệu, chứng cứ mà các đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập theo khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 28/10/2018 bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R có chuyển nhượng cho bà Lù Thị P diện tích đất 200m^2 chiều bám mặt đường xã V là 10m, chiều sâu 20m, diện tích đất mua bán nằm trong thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số vào sổ: 01606; Thửa đất số 09; Tờ Bản đồ: Sơ đồ giao đất số 05 năm 2008; Diện tích 390m2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; thời hạn Lâu dài, Địa chỉ thửa đất: thôn Km4 xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai. Do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/6/2010 cho hộ bà Trần Thị T. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Bà Lù Thị P đã giao đủ số tiền trên cho bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R, trong hợp đồng chuyển nhượng cũng xác định đã nhận đủ số tiền trên và ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại bản tự khai của nguyên đơn và bị đơn đều xác định vào ngày 28/10/2018 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là do bị ép buộc vì lý do con trai bà Trần Thị T là anh Trần Văn R có nợ tiền của bà Lù Thị P nay không có tiền để trả nên bà Lù Thị P đưa người đến nhà bà Trần Thị T ép viết hợp đồng chuyển nhượng vì vậy bà Trần Thị T cùng ông Trần Văn O, anh Trần Văn R buộc phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lù Thị P, khi viết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà Lù Thị P đọc cho con trai bà T là anh Trần Văn R viết và bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R cũng không được nhận số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) như bà Lù Thị P đã trình bày.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2018.

[3.1] Về hình thức của hợp đồng: Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 827226; số vào sổ cấp GCN 01606; Thửa đất số 09; Tờ Bản đồ: Sơ đồ giao đất số 05 năm 2008; Diện tích 390m2, thời hạn Lâu dài. Địa chỉ thửa đất: thôn Km4 xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai; Do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/6/2010 hộ bà Trần Thị T. Thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Trần Thị T và ông Trần Văn O là vợ chồng hợp pháp và trong hộ khẩu hộ gia đình bà Trần Thị

T có chị Trần Thị Q, anh Trần Văn R, anh Trần Văn H. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R, chị Trần Thị Q, anh Trần Văn H đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đều đủ 18 tuổi. Vì vậy trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị Trần Thị Q, anh Trần Văn H không tham gia ký để xác lập giao dịch dân sự đã vi phạm về chủ thể ký kết được quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định " *Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về Hôn nhân và gia đình, đang chung sống và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và theo quy định tại khoản 1 Điều 102 của Bộ luật dân sự *" Việc xác định tài sản chung của các thành viên hộ gia đình, quyền, nghĩa vụ đối với tài sản này được xác lập theo quy định tại Điều 212 của Bộ luật này"*. Khoản 1 Điều 212 quy định *"Tài sản của các thành viên gia đình sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan"* và theo quy định khoản 4 Điều 400 Bộ luật Dân sự quy định " *Thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hay bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản"*. Như vậy có cơ sở để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2018 vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Trần Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn R, anh Trần Văn H, anh Trần Văn K, chị Trần Thị Q, anh Trần Văn B phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho nguyên đơn bà Lù Thị P số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trần Văn O không có tên trong sổ hộ khẩu gia đình nhưng bà Trần Thị T và ông Trần Văn O đã đăng ký kết hôn có con chung từ năm 1985 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp vào năm 2010 nên quyền sử dụng đất này là tài sản chung của vợ chồng, do đó người chồng cũng là một trong các đồng chủ sử dụng thửa đất của hộ gia đình. Vì vậy xác định tại thời điểm ông Trần Văn O chết để lại di sản thừa kế cho người được hưởng thừa kế là bà Trần Thị T và các con là anh Trần Văn R, anh Trần Văn K, anh Trần Văn B, anh Trần Văn H, chị Trần Thị Q (là con đẻ của ông Trần Văn O và bà Trần Thị T). Những người được hưởng di sản thừa kế phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 615 của Bộ luật Dân sự quy định*" Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Vì vậy nguyên đơn bà Lù Thị P, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R, bên nhận chuyển nhượng bà Lù Thị P vô hiệu, buộc bà Trần Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Văn R, anh Trần Văn K, anh

Trần Văn B, anh Trần Văn H, chị Trần Thị Q phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho nguyên đơn bà Lù Thị P số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là có căn cứ cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy cần xem xét thẩm định và định giá toàn bộ tài sản chung trong đó có phần của ông Trần Văn O để xác định tương đương phần quyền của người thế quyền nghĩa vụ của ông Trần Văn O hoàn trả.

[3.3] Về nội dung của hợp đồng: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/06/2024 thì diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn dẫn đạc được xác định như sau:

Tổng diện tích đất đo đạc thực tế: Đo được là 200m^2 có chiều rộng 10m x chiều dài 20m. Phần đất đo được trong đó có phần đất 150m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 827226; số vào sổ cấp GCN 01606; Thửa đất số 09; Tờ Bản đồ: Sơ đồ giao đất số 05 năm 2008, Diện tích 390m2, thời hạn Lâu dài. Địa chỉ thửa đất: thôn Km4 xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai; Do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/6/2010 hộ bà Trần Thị T. Tài sản trên đất tại thời điểm mua bán là đất trống, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ tại thời điểm khởi kiện xác định trên diện tích đất mua bán đã xây dựng nhà cấp 4 diện tích xây dựng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 115,7m^2 phần xây dựng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 23,2m^2 .

Ngày 19/8/2024 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung và định giá tài sản đối với toàn bộ diện tích đất của hộ bà Trần Thị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 827226; số vào sổ cấp GCN 01606; Thửa đất số 09; Tờ Bản đồ: Sơ đồ giao đất số 05 năm 2008, Diện tích 390m2, thời hạn Lâu dài. Địa chỉ thửa đất: thôn Km4 xã V, huyện B, tỉnh Lào Cai; Do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/6/2010 hộ bà Trần Thị T thì kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản xác định được như sau:

Diện tích đất đo đạc được là 390m^2 phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà Trần Thị T được cấp không bị chồng lấn sang các hộ giáp ranh có tiếp giáp tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp hộ ông Trần Quang Sáng có cạnh 15,0m

Phía Nam giáp hộ bà Trần Thị T có cạnh 15,02m

Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 156 có cạnh 26,0m

Phía Tây giáp hộ bà Trần Thị T có cạnh 26,0m

Kết quả định giá được là thửa đất ở tại nông thôn có diện tích 390 m^2 x 350.000 đồng = 136.500.000 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng)

Tài sản trên đất: Sau khi đo đạc thực tế, xác định tài sản nằm trong và ngoài diện tích đất được cấp 390m^2 gồm những tài sản sau:

- 01 nhà cấp 4 làm bằng cột sắt , kết cấu khung cột vuông > = 10x 10cm phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 122,5m^2 có giá trị là: 122,5m^2 x 3.206.000 đồng = 392.735.000 đồng.

- Giá trị nhà cấp 4 làm bằng cột sắt , kết cấu khung cột vuông > = 10x 10cm phần diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 52,5m^2 cos giá trị là: 52,5m^2 x3.206.000 đồng = 168.315.000 đồng.

*Tổng trị giá nhà cấp 4 làm bằng cột sắt, kết cấu khung cột vuông >= 10 x 10 cm diện tích 175m^2 có giá trị là 392.735.000đồng + 168.315.000 đồng = 561.050.000 đồng.

- 01 Bán mái bằng tôn phía trước, khung sắt hộp >= 10x10cm có diện tích 41,2 m2, (toàn bộ diện tích không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Trần Thị T). Căn cứ Quyết định 31/2022/QĐ-UBND tỉnh Lào Cai - Phụ lục đơn giá bồi thường, hỗ trợ về nhà, công trình - Tại phần II. Nhóm nhà bán mái, nhà tạm - Mục 1. Nhà bán mái – Điểm a. Bán mái có kết cấu khung cột bằng thép >=7cm, mái lợp ngói, Fibrô xi măng; tôn…xác định bằng 50% đơn giá quy định tại Mục 8 - Điểm d. Kết cấu khung cột vuông >=10cm, tròn >=D10cm, vách bao che bằng tôn, có đơn giá = 1.856.000 x 50% = 928.000,đồng.

+ Giá trị 01 Bán mái bằng tôn phía trước, khung sắt hộp >= 10x10cm diện tích 41,2 m2 có giá trị là: 41,2 m^2 x 928.000,đồng = **38.233.600,đồng**

- 01 mái tôn khung sắt, 3 bức tường quây tấm lợp fibroximang bên cạnh của nhà cấp 4 phía tây có diện tích là: 26,6 m2 (Toàn bộ diện tích mái tôn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà Trần Thị T). Căn cứ Quyết định 31/2022/QĐ-UBND tỉnh Lào Cai, tại phần II. Nhóm nhà bán mái, nhà tạm - mục 2. Nhà tạm có khung cột gỗ <= 12 cm, cột bằng tre, mai luồng, bương hoặc vách gỗ, nứa, phên, tấm nhựa, cót ép có đơn giá 470.000,đồng/m2XD

+ Giá trị 01 mái tôn khung sắt, 3 bức tường quây tấm lợp fibroximăng bên cạnh của nhà cấp 4 phía tây có diện tích là: 26,6 m2 có giá trị là: 26,6 m^2 x 470.000,đồng = **12.502.000,đồng**

- 01 chuồng lợn, kết cấu lợp mái Fibroximăng, nền láng vữa, tường xây gạch chỉ 1/2 tường, có diện tích là: 26,5 m2. Trong đó: Phần diện tích nằm trong giấy CN QSD đất của hộ bà Trần Thị T 15,8m2; Phần diện tích không nằm trong giấy CN QSD đất của hộ bà Trần Thị T là 10,7m2. Căn cứ Quyết định 31/2022/QĐ-UBND tỉnh Lào Cai, tại Phần IV. Công trình phụ - Mục 3. Chuồng chăn nuôi gia súc, gia cầm có mái che - Gạch đầu dòng thứ tư - Xây gạch bao quanh cao bình quân 1m, vách lưới B40 hoặc lưới mắt cáo, cột BTCT, khung cột thép, mái Fibro xi măng, tôn, tấm nhựa, láng nền VXM,…có đơn giá là: 680.000/m2XD

+ Giá trị 01 chuồng lợn, kết cấu lợp mái Fibroximăng, nền láng vữa, tường xây gạch chỉ 1/2 tường, phần diện tích nằm trong giấy chứng nhận QSD đất có diện tích là: 15,8 m2 có giá trị là: 15,8 m^2 x 680.000,đồng = 10.744.000,đồng.

+ Giá trị 01 chuồng lợn, kết cấu lợp mái Fibroximăng, nền láng vữa, tường xây gạch chỉ 1/2 tường, phần diện tích không nằm trong giấy chứng nhận QSD đất có diện tích là: 10,7 m2 có giá trị là: 10,7 m^2 x 680.000,đồng = 7.276.000,đồng

Tổng giá trị 01 chuồng lợn, kết cấu lợp mái Fibroximăng, nền láng vữa, tường xây gạch chỉ 1/2 tường, có diện tích là: 26,5 m2 là: 10.744.000+7.276.000 = 18.020.000,đồng.

*Tổng giá trị tài sản trên đất là: 561.050.000 đồng + 38.233.600 đồng + 12.502.000 đồng + 18.020.000 đồng = 629.805.600 đồng gồm:

- Giá trị các tài sản trên đất nằm trong phần giấy chứng nhận giấy chứng nhận QSDĐ là: 392.735.000 đồng + 12.502.000 đồng + 10.744.000 đồng = 415.981.000 đồng (Bốn trăm mười lăm triệu chín trăm tám mươi mốt nghìn đồng).

- Giá trị các tài sản trên đất nằm ngoài phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 168.315.000 đồng + 38.223.600 đồng + 7.276.000 đồng = 213.824.600 đồng (Hai trăm mười ba triệu tám trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

*Tổng trị giá đất và tài sản trên đất là: 136.500.000,đồng + 629.805.600,đồng = 766.305.600,đồng (Bấy trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm linh năm nghìn, sáu trăm đồng)gồm:

+ Giá trị tài sản đất và các tài sản trên đất nằm trong phần giấy chứng nhận QSD đất là: 136.500.000 + 415.981.000 = 552.481.000,đồng.

+ Giá trị các tài sản trên đất nằm ngoài phần giấy chứng nhận QSD đất là: 213.824.600,đồng.

[4] Về giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2018 là vô hiệu.

Nguyên đơn bà Lù Thị P đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) các bên đã xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đã nhận đủ số tiền trên. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập"."Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả".* Hiện nay diện tích đất mua bán như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R và bà Lù Thị P thì bà Trần Thị T vẫn đang là người quản lý sử dụng. Buộc bị đơn bà Trần Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn R, anh Trần Văn K, anh Trần Văn B, anh Trần Văn H, chị Trần Thị Q phải có trách nhiệm trả và liên đới trả cho bà Lù Thị P số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là phù hợp với quy định của pháp luật cần chấp nhận.

[5] Về án phí: Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Căn cứ khoản 1 Điều 102; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 129; Điều 131; khoản 1 Điều 212; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503; Điều 615 của Bộ luật Dân sự; khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

1.Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lù Thị P: Tuyên bố giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2018 giữa giữa bà Trần Thị T, ông Trần Văn O, anh Trần Văn R và bà Lù Thị P vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị T phải trả cho bà Lù Thị P số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Buộc bà Trần Thị T, Anh Trần Văn H, anh Trần Văn K, anh Trần Văn B, anh Trần Văn R, chị Trần Thị Q có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lù Thị P số tiền 100.000.000 đồng, cụ thể mỗi người phải trả số tiền là 16.666.000 đồng (Mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ Luật Dân sự.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Buộc bị đơn bà Trần Thị T phải chịu 5.138.000đ (Năm triệu một trăm ba mươi tám nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản. Xác nhận bà Lù Thị P đã nộp tạm ứng số tiền này. Do vậy bà Trần Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Lù Thị P số tiền chi phí xem xét, thẩm định là 5.138.000đ (Năm triệu một trăm ba mươi tám nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản.

3.Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lù Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Lù Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000617 ngày 26/03/2024 của Chi cục thi hành án huyện B, tỉnh Lào Cai.

Bà Trần Thị T phải chịu 6.133.000đ (Sáu triệu một trăm ba mươi ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Trần Văn H, anh Trần Văn K, anh Trần Văn B, anh Trần Văn R, chị Trần Thị Q mỗi người phải chịu 833.000 đồng (Tám trăm ba mươi ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

"Trong trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự: thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND tỉnh (1);
- VKSND Tinh(1);
- VKS huyên BX (1)
- Đương sự (7);
- THA DS (1);
- Lưu Văn phòng (1)
- Lưu HS (1).

Đỗ Thị Thanh Hương