

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI HẬU
TỈNH NAM ĐỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 87/2023/DS-ST

Ngày: 30 - 5 - 2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Hòe.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Việt Hùng;

Ông Lưu Văn Đề.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Lại Minh Khôi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1957. Địa chỉ: Xóm Phạm Thoại, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định.

- Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1953. Địa chỉ: Xóm Phạm Thoại, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1956. Địa chỉ: Xóm Phạm Thoại, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định.

2. Chị Trần Thị M, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 14/98 đường Trần Bích San, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Ngô Công B, sinh năm 1950. Địa chỉ: Xóm Phạm Thoại, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định.

2. Ông Phạm Văn Ph, sinh năm 1962. Địa chỉ: Xóm Phạm Thoại, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định.

3. Ông Nguyễn Đức Hiện, sinh năm 1954. Địa chỉ: Xóm Bình Khanh, xã HP, huyện HH, tỉnh Nam Định.

(Có mặt ông L, bà H, bà H1; chị M, ông B, ông Ph, ông H đều vắng mặt có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/11/2022 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Hoàng Văn L trình bày:

Cụ Trần Thị Khánh (tức Đồng) sinh được 02 người con gái bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị H1. Ông L kết hôn với bà H1 và ở cùng cụ Khánh cho đến khi cụ Khánh qua đời. Trước khi Nhà nước chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) lần đầu, cụ Khánh được công nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 900 m²; cụ Khánh đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất cho bà H, bà H1. Thời điểm tặng cho, cụ Khánh ở cùng vợ chồng bà H1, ông L; do ông L, bà H1 đã xây dựng các công trình sử dụng nên được cụ Khánh tặng cho phần đất phía đông thổ, diện tích lớn hơn diện tích tặng cho bà H. Bà H1 tự nguyện để ông L (là chồng) đứng tên; ông L, bà H đã kê khai và đều được cấp GCNQSDĐ. Trong đó: Ông L được quyền sử dụng đất (QSDĐ) tại thửa 19, tờ số 12 xã Hải Phú, diện tích 520m²; bà H được công nhận QSDĐ tại thửa số 18, tờ số 12 xã Hải Phú, diện tích 400m². Sau khi được tặng cho QSDĐ đất, bà H đã đưa con đến ở tại căn nhà cũ của cụ Khánh, liền kề phía tây nhà cấp bốn của ông L, bà H1. Do đất bà H không có vị trí nào giáp đường nên mẹ con bà H phải đi nhờ qua sân nhà ông L để ra đường.

Từ trước khi được cụ Khánh tặng cho nhà đất, ông Phú chồng bà H đã bỏ mặc mẹ con bà H đi làm kinh tế mới, bà H phải làm đủ mọi nghề để duy trì cuộc sống cho ba mẹ con trong đó có người con bị bệnh đao từ nhỏ. Cụ Khánh thương con đã đưa mẹ con bà H về ở tại căn nhà cũ của cụ, liền sát phía tây nhà ông L, bà H1 sau đó làm thủ tục tặng cho QSDĐ cho bà H. Từ đó, gia đình ông L cùng cụ Khánh cư mang mẹ con bà H. Khoảng năm 2000, Ủy ban nhân dân (UBND) xã Hải Phú cấp đổi cho ông Ngô Văn Chiến thổ đất nhưng ông Chiến không đồng ý chuyển vào sâu trong xóm nên UBND ủy quyền cho cơ sở xóm bán rẻ cho người dân có nhu cầu sử dụng. Đến năm 2006, thổ đất xã cấp tên ông

Chiến cơ sở xóm lên tiếng bán rẻ mà vẫn chưa có người mua, do trong thời gian sinh sống cạnh nhau, bà H tH xuyên mâu thuẫn với gia đình bà H1 và cụ Khánh nên cụ Khánh đã chủ động dàn xếp để bà H chuyển nhượng thổ đất được cụ Khánh tặng cho cho vợ chồng ông L với giá 2.700.000đ để lấy tiền mua thổ đất tên ông Chiến. Sau khi thống nhất thỏa thuận, ông L đã lập 01 bản cam kết đề ngày 02/8/2006 trong đó ghi rõ nội dung: Bà H giao nhà đất của bà H cho vợ chồng ông L được toàn quyền sử dụng và chịu đóng thuế nhà nước; bà H có trách nhiệm bàn giao sổ đỏ tên bà H cho bà H1. Những người tham gia hợp gồm: Bà H, chị M (con gái bà H), cụ Khánh, ông L, bà H1 đều ký vào bản cam kết. Thời điểm năm 2006, chị M là con gái bà H ở cùng bà H, đã trưởng thành lại khôn ngoan, nhanh nhẹn nên cụ Khánh đã yêu cầu ông L giao tiền cho chị M nhận ngay sau khi các bên ký cam kết. Như vậy, giữa ông L, bà H thực chất đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 18, tờ số 12 xã Hải Phú diện tích 400m² tên bà H nhưng do hiểu biết pháp luật hạn chế nên văn bản lập ngày 02/8/2008 ghi tựa đề “Bản cam kết” mà không ghi đúng bản chất tên gọi là “Hợp đồng chuyển nhượng”. Ông L cũng đã giao đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận 2.700.000đ cho chị M là con gái ở cùng bà H nhận nhưng không ghi trong B bản vì tin tưởng người trong gia đình. Sau đó, bà H bàn giao quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất cho ông L, bà H1 quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Quá trình sử dụng, ông L đã hạ giải gian nhà cũ của bà H, xây gian nhà mái bằng kiên cố, làm bể nước và công trình phụ chăn nuôi, đào ao thả cá, vây quây toàn bộ thửa đất tên ông L và thổ đất bà H đã nhận chuyển nhượng từ bà H thành một thửa sử dụng mà không xảy ra tranh chấp gì về quyền sử dụng đất với bà H. Khi hạ giải các công trình trên phần đất được bà H chuyển nhượng, bà H1 đã trả cho bà H số tiền 840.000đ (bồi tH giá trị công trình). Khi cụ Khánh chết, do mẹ con bà H khó khăn, tiền báo hiếu còn lại 2.000.000đ bà H1 cũng tự nguyện biếu bà H để trang trải cuộc sống. Cũng vì hoàn cảnh mẹ con bà H kinh tế khó khăn, ông L nhất trí để bà H dùng sổ đỏ tên bà H vay tiền Ngân hàng trang trải chi tiêu sinh hoạt. Cho đến năm 2021, ông L có nhu cầu làm sổ đỏ nhưng bà H vẫn không có khả năng trả được nợ cho Ngân hàng, ông L đã phải bỏ ra số tiền 50.000.000đ cho bà H mượn, chở bà H đến Ngân hàng trả hết nợ, nhận sổ đỏ, bà H giao lại sổ đỏ cho ông L ngay tại Ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng. Đồng thời, bà H còn đưa toàn bộ giấy tờ tùy thân cho ông L để lập hồ sơ chuyển nhượng. Sau khi hoàn tất các thủ tục giấy tờ thì bà H không đến UBND xã Hải Phú ký sang tên cho ông L nữa.

Ông L đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu công nhận “Giấy cam kết” ghi ngày 02/8/2006 là bản “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” giữa bà H và vợ chồng ông L, bà H1 có hiệu lực pháp luật. Đồng thời công nhận vợ chồng ông L, bà H1 được quyền sử dụng thửa đất số

18, tờ số 12 xã Hải Phú, diện tích 400m², GCNQSDĐ tên bà H và quyền sở hữu gian nhà mái bằng, các công trình đã xây dựng trên thửa đất này.

Tại bản tự khai ngày 11 tháng 01 năm 2023, lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Bà H, bà H1 là hai chị em gái được mẹ đẻ là cụ Trần Thị Đồng (tức Khánh) tặng cho quyền sử dụng đất trong đó bà H được tặng cho diện tích 400m² tại thửa số 18, tờ số 12 xã Hải Phú, đã được cấp GCNQSDĐ. Khi cụ Khánh còn sống, do chị em ở cạnh nhau có mâu thuẫn, nhân lúc xóm lên tiếng bán thổ đất cấp tên ông Chiến với giá rẻ, cụ Khánh có động viên bà H mua lại của xóm để mẹ con có chỗ ở rộng rãi đồng thời nhượng lại thửa đất cụ Khánh tặng cho vợ chồng bà H1, ông L sử dụng. Bà H công nhận “Giấy cam kết” đề ngày 02-8-2006 mà ông L đã giao nộp cho Tòa án có chữ ký, chữ viết của bà H, cụ Khánh, chị M, ông L, bà H1. Tuy nhiên, nội dung trong giấy cam kết thể hiện bà H chỉ tạm chuyển nhượng cho ông L, bà H1 sử dụng đất, thực tế có giao nhà đất cho ông L, bà H1 sử dụng từ năm 2006 nhưng không giao toàn bộ quyền sử dụng như ông L trình bày. Bà H công nhận khi ông L, bà H1 cải tạo đất, phá nhà cũ của bà H, xây lại gian nhà mái bằng, xây sửa công trình phụ sử dụng có trả cho bà H số tiền 840.000đ (tiền bồi tH công trình xây dựng). Khi làm ma cụ Khánh xong, bà H1 có lên tiếng biểu bà H số tiền 2.000.000đ để trang trải nợ nần. Ngoài ra, bà H khẳng định không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông L, bà H1. Khi bà H mua đất của xã, chị M có một vài lần đưa tiền cho bà H để thanh toán tiền đất, xây nhà, chi tiêu sinh hoạt, cụ thể số tiền, số lần chị M đưa bà H không ghi chép nên không nhớ. Tuy nhiên, việc chị M đưa tiền cho bà H là do chị M ở cùng bà H nên có nghĩa vụ phụng dưỡng và đóng góp xây dựng chỗ ở. Từ trước đến nay, bà H công nhận chưa lần nào yêu cầu ông L, bà H1 trả tiền cũng như trả lại đất. Do thời gian gần đây, bà H có nghe nói ông L chuyển nhượng một phần thổ đất đang sử dụng (gồm cả một phần đất tên ông L và một phần đất tên bà H) cho người khác với giá cao mà không bàn bạc, không có ý định chia số tiền đã bán đất cho bà H nên bà H không nhất trí ký làm thủ tục sang tên cho ông L. Nay ông L khởi kiện, bà H đề nghị Tòa án tuyên giao dịch thể hiện trong bản “Giấy cam kết” là vô hiệu đồng thời giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Trường hợp chị M là con gái bà H đã nhận số tiền 2.700.000đ từ ông L thì chị M có trách nhiệm giải quyết với ông L; bà H không yêu cầu đề nghị gì đối với chị M.

Tại bản tự khai ngày 11 tháng 01 năm 2023 và lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 có lời khai phù hợp với lời khai của ông L. Nay bà H1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bà H và ông L, bà H1 theo giấy cam kết lập ngày 02/8/2006 và công nhận

thửa đất số 18, tờ bản đồ số 12 diện tích 400m², GCNQSDĐ tên hộ bà Trần Thị H thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông L, bà H1.

Tại B bản lấy lời khai ngày 14 tháng 02 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị M trình bày: Chị M cùng 03 người con khác là con đẻ của ông Phú, bà H. Ông Phú đưa 02 con bỏ nhà đi làm kinh tế từ những năm 1980 không về, từ đó bà H phải một mình nuôi hai con trong đó có chị M và 01 người em bị bệnh đao từ nhỏ. Cụ Khánh thương hoàn cảnh bà H đã cho nhà cũ của cụ và một phần đất để mẹ con bà H về ở cạnh nhà bà H1, ông L. Trong thời gian sinh sống gần nhau, bà H và gia đình bà H1 nhiều lần xảy ra mâu thuẫn trong sinh hoạt và việc đi lại. Thời điểm năm 2006, cơ sở xóm thông báo bán lại thửa đất tên ông Chiên do xã cấp mà ông Chiên không nhận. Cụ Khánh đã động viên bà H mua lại đất tên ông Chiên và nhượng lại toàn bộ phần đất được cụ tặng cho ông L, bà H1 với giá 2.700.000đ. Sau khi thống nhất, tối ngày 02/8/2006, tại nhà ông L, có mặt cụ Khánh, bà H, bà H1, ông L, chị M và một người con của ông L đã ốm chết, các bên đã lập bản cam kết ghi lại nội dung đã thỏa thuận, cụ thể: Ông L, bà H1 được toàn quyền sử dụng nhà đất của bà H và chịu nghĩa vụ đối với xã hội, bà H có trách nhiệm giao sổ đỏ cho ông L, bà H1. Mặc dù bản cam kết không ghi số tiền chuyển nhượng nhưng ngay sau khi ký cam kết, ông L đã giao chị M nhận giúp bà H số tiền 2.700.000đ đúng theo thỏa thuận, bà H có mặt, chứng kiến việc giao nhận tiền. Sau đó, chị M đã giao tiền cho bà H để trả tiền đất nhưng vì mẹ con ở cùng nhà nên không viết B nhận. Bà H đã sử dụng số tiền trên để trả tiền đất, xây nhà tạm mẹ con ở. Vì quá khó khăn nên việc thanh toán tiền đất cũng trả nhiều lần, xây công trình cũng làm dần chứ không có tiền làm một lần. Cũng vì khó khăn, ông L nhất trí để bà H thế chấp sổ đỏ tên bà H vay vốn Ngân hàng chi tiêu sinh hoạt. Chị M lấy chồng, sinh liền 04 con nhưng vẫn ở cùng bà H, vì đông con nên không có điều kiện trả nợ Ngân hàng thay cho bà H. Năm 2021, ông L đã phải bỏ tiền cho bà H vay trả Ngân hàng để lấy sổ đỏ về, bà H đưa các giấy tờ tùy thân cho ông L; chị M phải lặn lội vào nam gặp ông Phú xin xác nhận tài sản riêng của bà H để chuẩn bị làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông L. Khi chuẩn bị xong giấy tờ thì bà H không nhất trí ký hồ sơ sang tên cho ông L nữa. Chị M khẳng định, việc chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 12 diện tích 400m², GCNQSDĐ tên hộ bà Trần Thị H giữa ông L, bà H1 và bà H ngày 02/8/2006 theo nội dung giấy cam kết là sự việc có thật. Thời điểm chuyển nhượng, gia đình chỉ có 03 mẹ con, chị M là con gái đã trưởng thành của bà H, là người lo kinh tế của cả gia đình nên chị M đứng ra nhận tiền từ ông L ngay sau khi ký cam kết; bà H có chứng kiến, không phản đối việc chị M nhận tiền. Sau đó, theo yêu cầu của bà H, chị M đã đưa tiền làm nhiều lần cho bà H; bà H đã sử dụng một phần trả tiền mua đất cho ông H, phần còn lại xây sửa nhà mẹ con ở. Vì vậy, chị M đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa ông L, bà H1 và bà H theo nội dung cam kết ghi ngày 02 tháng 8 năm 2006, hợp đồng đã hoàn thành vì ông L đã thanh toán xong. Việc chị M đưa tiền cho bà H tuy không lập văn bản nhưng bà H đã thừa nhận có nhận từ chị M khoản tiền do chị M đưa. Nay bà H không yêu cầu, đề nghị gì đối với chị M, chị M cũng không có ý kiến gì khác; nếu có tranh chấp liên quan đến khoản tiền chị M đã nhận từ bà H thì chị M hoặc bà H sẽ đề nghị giải quyết bằng vụ kiện khác.

Tại B bản lấy lời khai, người làm chứng ông Phạm Văn Ph, ông Ngô Công B hiện là đại diện cơ sở xóm, ông Nguyễn Đức H nguyên là xóm trưởng xóm Phạm Thoại xác nhận: Từ năm 2006, ông L, bà H1 là người trực tiếp khai thác, sử dụng toàn bộ thửa đất tên bà H, giữa các bên không xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất cũng như giá trị chuyển nhượng. Theo ông H, thời điểm nhận chuyển nhượng thổ đất tên ông Chiến, hộ bà H thuộc diện nghèo, mặc dù xã lên tiếng bán với giá 2.800.000đ nhưng bà H chỉ gom góp trả được số tiền 2.700.000đ. Ông B, ông Ph tuy không chứng kiến việc các bên ký kết hợp đồng nhưng đều biết việc ông L nhận chuyển nhượng thổ đất trên từ bà H, số tiền chuyển nhượng 2.700.000đ chị M con gái bà H là người nhận từ ông L. Đầu năm 2021, bà H nghe nói ông L chuyển nhượng một phần đất cho người khác với giá cao mà không chia cho bà H nên bà H không đồng ý ký làm thủ tục sang tên cho ông L nữa. Nay ông L khởi kiện, những người làm chứng đều đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu chứng cứ thu thập, lời khai thừa nhận của các đương sự giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng cho các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 129, 218 Bộ luật Dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị H1; không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H. Công nhận “Giấy cam kết” lập ngày 02/8/2006 là bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bà H và vợ chồng ông L, bà H1 có giá trị hiệu lực. Công nhận vợ chồng ông L, bà H1 được quyền sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 12 diện tích 400m², GCNQSDĐ tên hộ bà Trần Thị H và quyền sở hữu gian nhà mái bằng, các công trình xây dựng trên thửa đất này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị M; người làm chứng ông Phạm Văn Ph, ông Ngô Công B, ông Nguyễn Đức Hiện đều có xin vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt chị M, ông Ph, ông B, ông H là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1. Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Thị H theo “Giấy cam kết” lập ngày 02 tháng 8 năm 2006 và yêu cầu công nhận thửa đất số 18, tờ bản đồ số 12 diện tích 400m², GCNQSDĐ tên hộ bà Trần Thị H, tài sản công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của vợ chồng ông L, bà H1. Đây là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”. Do tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc xã HP, huyện HH nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu theo quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa ông L, bà H1 và bà H là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án thụ lý, giải quyết trong cùng vụ án là đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

2.2. Về “Giấy cam kết” lập ngày 02/8/2006 giữa ông Hoàng Văn L, bà Trần Thị H1 và bà Trần Thị H:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều công nhận: Ngày 02/8/2006, tại nhà ông L, có mặt cụ Khánh, chị M, vợ chồng ông L, bà H1 và bà H, các bên đã ký “Giấy cam kết” mà bản gốc ông L đã nộp cho Tòa án. Vợ chồng ông L, bà H1 xác định “Giấy cam kết” là bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 18 tờ bản đồ 12 xã Hải Phú và tài sản gắn liền với đất; bà H xác định là văn bản tạm giao quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng ông L, bà H1 chứ không phải văn tự mua đứt bán đoạn như nguyên đơn trình bày. Hơn nữa, mặc dù có ký kết, có chuyển giao tài sản nhưng bà H mới chỉ nhận số tiền 840.000đ giá trị công trình mà chưa nhận bất cứ khoản tiền nào về quyền sử dụng đất nên giao dịch xác lập thông qua “Giấy cam kết” không có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy: Mặc dù bà H không thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 18 tờ bản đồ số 12 xã Hải Phú, tên bà H cho vợ chồng ông L, bà H1 nhưng có ký tên trong bản gốc “Giấy cam kết” ngày 02/8/2006. Văn bản này có nội dung: Ông L, bà H1 được toàn quyền sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ 12 xã Hải Phú và thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước; bà H có trách nhiệm giao sổ

đỏ tên bà H cho bà H1; kể cả khi cụ Khánh còn sống hay đã chết thì nội dung cam kết không thay đổi. Ông L chồng bà H1 là người lập B bản, nhất trí nội dung giao dịch trên. Như vậy, với nội dung trên, “Giấy cam kết” ngày 02/8/2006 được xác định là bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa bà H và vợ chồng ông L, bà H1, tài sản chuyển nhượng là nhà và quyền sử dụng đất tại thửa số 18, tờ bản đồ 12 xã Hải Phú, tên bà H. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chưa tuân thủ quy định về hình thức, chưa được công chứng, chứng thực nhưng được các bên thừa nhận nội dung và chữ ký. Sau khi ký hợp đồng, bà H đã bàn giao tài sản, chuyển đến nơi ở mới. Ông L, bà H1 đã hạ giải nhà cũ của bà H, tự nguyện thanh toán giá trị công trình cho bà H số tiền 840.000đ; xây thêm gian nhà mái bằng 1 tầng, công trình phụ chăn nuôi, cải tạo ao, xây tường rào quanh thổ. Quá trình sử dụng tài sản cho đến nay, giữa các bên không xảy ra tranh chấp. Năm 2021, khi ông L có ý định làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, bà H đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy tờ liên quan đến nhân thân (căn cước công dân, sổ hộ khẩu..) cho ông L để làm thủ tục nhưng sau đó không ký văn bản giấy tờ theo mẫu của cơ quan Nhà nước.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L, bà H1, chị M đều khẳng định ông L, bà H1 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận ngay sau khi ký “Giấy cam kết” nhưng bà H không công nhận. Bà H khẳng định chưa nhận tiền chuyển nhượng nên đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, đề nghị Tòa án buộc ông L trả lại nhà đất hoặc trả tiền với giá trị Hội đồng định giá đã xác định, bà H không yêu cầu, đề nghị gì đối với chị M. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ lời khai thừa nhận của các đương sự, người làm chứng có đủ cơ sở xác định: Thời điểm bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, kinh tế mẹ con bà H vô cùng khó khăn, việc chuyển nhượng nhà đất cho ông L cũng là để có tiền để trả tiền đất, xây nhà mẹ con có chỗ ở. Bà H thừa nhận, chị M là con gái ở cùng, trước năm 2021 không mâu thuẫn gì với bà H, nhiều lần đưa tiền cho bà H để trả tiền mua đất, xây dựng cải tạo chỗ ở và chi tiêu sinh hoạt. Chị M khẳng định ngay sau khi các bên ký cam kết, chị H đã nhận số tiền 2.700.000đ từ ông L, bà H nhất trí, không phản đối...Sau đó đã đưa bà H làm nhiều lần để trả tiền đất cho ông Hiện, xây sửa chỗ ở... Lời khai của ông L, chị M phù hợp với lời khai của những người làm chứng gồm ông Ph, ông B, ông H và một phần lời khai thừa nhận của bà H. Như vậy, có căn cứ xác định: Sau khi các bên ký bản cam kết (hợp đồng chuyển nhượng), chị M nhận tiền, bà H biết nhưng không phản đối. Sau đó, chị M đã đưa lại bằng tiền mặt, đưa làm nhiều lần khoản tiền trên cho bà H là sự việc có thật. Mặc dù bà H không xác định chính xác số tiền chị M đã đưa cho bà H nhận là bao nhiêu, cụ thể thời gian nào nhưng đến nay bà H không đề nghị Tòa án xác định, không yêu cầu chị M phải thanh toán khi hợp đồng vô hiệu. Bản thân chị M khẳng định đã đứng ra nhận số tiền chuyển nhượng 2.700.000đ từ ông L giúp bà H do mẹ con ở cùng nhà, đã giao đủ tiền bà H, không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề này nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

2.3. Về hình thức hợp đồng:

Tại điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình đã quy định: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...”*

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: ... *“2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”...*

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2006 giữa ông L, bà H1 và bà H mặc dù được lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức theo quy định của Luật Đất đai và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đất chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ nên chủ sử dụng được quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106, Điều 113 Luật Đất đai năm 2003. Quá trình thực hiện, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong, đã nhận bàn giao đất và xây dựng công trình kiên cố; quản lý, sử dụng liên tục không tranh chấp, không bị xử phạt vi phạm hành chính từ năm 2006 đến nay. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2006 giữa ông L, bà H1 và bà H có hiệu lực pháp luật, các bên không phải tiếp tục hoàn thiện hình thức hợp đồng.

2.4. Về giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/8/2006 giữa ông L, bà H1 và bà H là vô hiệu đồng thời yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, đề nghị ông L, bà H trả lại toàn bộ thửa đất số 18, tờ bản đồ 12 xã Hải Phú cho bà H quản lý, sử dụng hoặc thanh toán giá trị theo giá Hội đồng định giá xác định. Do Hợp đồng được xác định có hiệu lực nên Hội đồng xét xử không phải giải quyết vấn đề hậu quả. Vì số tiền chuyển nhượng chị M là con gái bà H đã nhận, đã giao cho bà H, đến nay bà H không yêu cầu, đề nghị gì đối với chị M, chị M cũng không yêu cầu đề nghị gì đối với bà H nên việc chị M đưa tiền cho bà H, trách nhiệm của chị M với bà H Hội đồng xét xử không giải quyết.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc và định giá tài sản là 10.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp. Tuy nhiên, xét bà H tuổi cao, một mình nuôi con bệnh tật nên ông L, bà H1 tự nguyện nhận nộp thay cho bà H và đề nghị trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án là 10.000.000đ.

[4] *Về án phí*: Ông L, bà H1 không phải nộp án phí. Bị đơn bà H phải nộp án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bà H thuộc diện người cao tuổi, đề nghị miễn án phí nên cần xem xét miễn án phí cho bị đơn theo quy định của pháp luật.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 121, 122, 124, 126, 127; Điều 409 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 106, 113 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 02/8/2006 giữa ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Thị H có hiệu lực pháp luật. Ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng thửa đất số 18, tờ số 12 xã Hải Phú diện tích 400m² (trong đó: 115m² đất ở; 205m² đất vườn tạp; 80m² đất ao nuôi cá), GCNQSDĐ số M216427 ngày 19 tháng 12 năm 1997, tên chủ sử dụng hộ bà Trần Thị H và quyền sở hữu các công trình xây dựng trên thửa đất này.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch thông qua “Giấy cam kết” lập ngày 02/8/2006 giữa ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Thị H là vô hiệu.

3. Ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDDĐ theo quyết định của bản án. Do bản gốc GCNQSDDĐ số M216427 ngày 19 tháng 12 năm 1997 (tên chủ sử dụng hộ bà Trần Thị H) ông Hoàng Văn L đang quản lý nên bà H không phải bàn giao cho ông L. Sau khi làm xong thủ tục cấp GCNQSDDĐ, ông L có nghĩa vụ bàn giao lại GCNQSDDĐ bản gốc tên bà H cho bà H vì còn liên quan đến các thửa đất khác thuộc quyền sử dụng của bà H

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn nhận nộp nên phải nộp 10.000.000đ (mười triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản. Ông L đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

5. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị H.

6. Quyền kháng cáo: Ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị H1, bà Trần Thị H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Chị Trần Thị M được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án 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 thỏa 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- UBND xã Hải Phú;
- Đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Ngô Thị Hòe

