

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN V
TỈNH THÁI BÌNH

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

Bản án số: 15/2024/DS-ST

Ngày: 30/9/2024

V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên
bố hợp đồng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN V, TỈNH THÁI BÌNH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Nghĩa.

Ông Nguyễn Tiến Sang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương, Thư ký Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền Trang, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2023/TLST-DS ngày 08/11/2023 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2024/QĐXXST-DS ngày 06/9/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 23/2024/QĐST-DS ngày 24/9/2024, giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Lương Thị C**, sinh năm 1965; nơi thường trú: Thôn GN, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình; nơi ở hiện tại: Số 295 T, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội. (có mặt ngày 27/9/2024, vắng mặt ngày 30/9/2024)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C: Công ty Luật TNHH XTVN; địa chỉ trụ sở: Tầng 8 Toà nhà T, Số 33 T, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang X - Giám đốc; người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Thanh P - Phó Giám đốc; người đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Lê Hoài N, sinh năm 1996; địa chỉ: Tầng 8 Toà nhà T, Số 33 T, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội. (ông X và ông N có mặt ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024)

- Bị đơn: Ông **Nghiêm Văn C**, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình. (có mặt ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Lương Thanh P**, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn GN, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình. (con cụ Nguyễn Thị L) (có mặt ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024)

2. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn GN, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình. (vợ ông Lương Thanh P) (có mặt ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024)

3. Bà **Lương Thị L**; địa chỉ: Thôn GN, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình. (con cụ Nguyễn Thị L) (vắng mặt ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024)

4. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1975 (vợ ông Nghiêm Văn C); người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông **Nghiêm Văn C**, sinh năm 1970; điều cư trú tại: Thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình. (bà M vắng mặt ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024, ông C có mặt ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024)

5. Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1948; địa chỉ: Số nhà 33, Ngõ 193, đường N, Tổ 4, phường P, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. (có mặt ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024)

6. Ông **Nguyễn Đức Q**, sinh năm 1941; địa chỉ: Số nhà 33, Ngõ 193, đường N, Tổ 4, phường P, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. (chồng bà Trần Thị H); người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q: Bà **Nguyễn Thị H** - Trợ giúp viên pháp lý tại Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Thái Bình. (có mặt ngày 27/9/2024, vắng mặt ngày 30/9/2024)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/10/2023 và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lương Thị C trình bày:**

Bố đẻ bà là cụ Lương Văn L (sinh năm 1932, liệt sỹ, hy sinh năm 1968). Mẹ đẻ bà là cụ Nguyễn Thị L (sinh năm 1932, chết năm 2021). Bố mẹ đẻ bà sinh được 03 người con gồm ông Lương Thanh P, bà Lương Thị L và bà. Khi còn sống, mẹ đẻ bà ở cùng nhà với vợ chồng ông P, bà C.

Năm 1989, bà được Hội đồng xét cấp đất xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình cấp cho thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12), diện tích 102m², loại đất ONT tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình theo “Quyết định về việc sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, không số, đề ngày 04/11/1989, đất được cấp theo diện con liệt sỹ. Khi được cấp đất, bà đang lao động và học tập tại Liên bang Nga nên giấy tờ đất do cụ L giữ hộ. Do bà không ở

Việt Nam nên bà có nhờ mẹ đẻ và vợ chồng bà L nộp thuế đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

Năm 2005, bà nhờ bà L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) của thửa đất trên nhưng do giấy tờ thửa đất ông Nghiêm Văn C giữ nên bà L không làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ. Việc này, bà L không thông tin lại cho bà, chỉ đến năm 2022 khi bà về Việt Nam sinh sống, lúc này, bà L mới nói cho bà biết lý do tại sao năm 2005 bà L chưa làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà. Từ năm 2022, rất nhiều lần bà liên hệ yêu cầu ông C trả lại bà giấy tờ đất nhưng ông C đều lảng tránh. Năm 2023, bà làm đơn đề nghị UBND xã SA, huyện V giải quyết việc ông C giữ giấy tờ đất của bà, UBND xã đã tổ chức hòa giải nhưng ông C không tham gia. Quá trình làm việc tại UBND xã, bà được biết thêm là năm 2005 ông C có đơn yêu cầu tạm thời dừng cấp GCNQSDĐ cho bà, lý do, theo ông C là cuối năm 2000 ông P, bà C đã bán thửa đất của bà cho vợ chồng ông với giá 1.200.000 đồng. Sau khi bán đất, ông P, bà C đã viết giấy chuyển nhượng đất và đưa toàn bộ giấy tờ gốc của thửa đất cho vợ chồng ông C. Ông P, bà C thừa nhận việc này, thừa nhận sau khi bán đất, biết là sai đã mang tiền trả lại nhưng vợ chồng ông C không nhận và nói sau này sẽ làm việc với bà về vấn đề này. Bà còn được biết, mẹ đẻ bà cũng ký giấy chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông C nhưng theo bà, cụ L không biết chữ, không biết đọc, không biết viết nên giấy này do ai viết, chữ ký có phải của cụ L hay không, bà không biết. Việc năm 2002, vợ chồng ông C bán lại thửa đất 102m² cho vợ chồng bà H, bà không biết.

Bà khẳng định là từ khi được cấp thửa đất 102m² đến thời điểm hiện tại, bà không làm thủ tục mua bán, chuyển nhượng hay ủy quyền cho bất kỳ ai mua bán, chuyển nhượng đối với thửa đất trên, do thời gian dài bà sinh sống tại nước ngoài, không ở Việt Nam nên bà chưa xây dựng công trình gì trên thửa đất trên. Khi còn sống, mẹ đẻ cũng không hề nhắc đến việc đã bán thửa đất này, bà không nhận được bất cứ khoản tiền nào liên quan đến việc bán đất. Bà không bán, không giao thửa đất trên cho vợ chồng ông C quản lý, sử dụng. Không ai trong gia đình bà (cụ L, ông P, bà C, bà L) viết thư, gọi điện hay thông tin gì cho bà về việc bán đất trên. Việc ông P, bà C và ông C, bà M thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên mà không có sự đồng ý của bà là trái quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Theo kết quả xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ ngày 05/8/2024, thửa đất trên có diện tích 96,4m², giảm so với diện tích đất được cấp ban đầu và giảm so với diện tích đất tại thời điểm đo đạc bản đồ năm 2013, bà đồng ý với kết quả đo

đặc, xem xét, thẩm định tại chỗ và đề nghị Tòa án căn cứ số liệu tại thời điểm hiện tại là 96,4m² để giải quyết trong vụ án.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, số tiền là 6.500.000 đồng, bà tự nguyện nộp toàn bộ số tiền trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12) tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình) giữa ông P, bà C đối với ông C, bà M vào tháng 12/2000 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12) tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình) giữa ông C, bà M đối với ông Q, bà H vào tháng 5/2002 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà H, ông Q phải trả lại bà toàn bộ giấy tờ gốc thửa đất, gồm: 01 bản gốc “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình và 01 bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở ngày 01/11/1990” mang tên Lương Thị C có xác nhận của UBND xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình, có chữ ký của ông Lương Hồng Đ.

Tại phiên tòa, bà yêu cầu bổ sung: Trường hợp bà H, ông Q không trả bà toàn bộ giấy tờ gốc thửa đất trên, bà có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bà.

*** *Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản lấy lời khai và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn ông Nghiêm Văn C trình bày:***

Giữa ông, bà M (vợ ông) và gia đình cụ Nguyễn Thị L có quan hệ họ hàng và ở cùng xã. Ngày 23/12/2000, vợ chồng ông (do ông trực tiếp đứng ra giao dịch) mua của gia đình cụ L (gồm cụ L, ông P và bà C) thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12), diện tích 102m², loại đất ONT tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình với giá 1.200.000 đồng. Thửa đất trên được cấp theo “Quyết định về việc sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình, mang tên bà Lương Thị C.

Khi mua đất, vợ chồng ông có biết thửa đất mang tên bà C và bà C đang ở nước ngoài. Ông có hỏi việc mua bán đất này bà C có biết không và có đồng ý

bán không, ông P, bà C nói thừa đất này bà C không ở nên đã cho cháu Đức (con ông P, bà C), cháu Đức cũng không ở nên ông bà bán đi lấy tiền đóng cánh cửa cho cháu Đức. Ông hỏi bà C cho đất cháu Đức thì có giấy tờ gì không, ông P, bà C đưa cho ông xem bản gốc quyết định giao đất của Hội đồng xét cấp đất xã SA cấp cho bà C. Vì hiểu biết pháp luật hạn chế và vì là chỗ người nhà và việc mua bán đất này cụ L có biết nên ông tin tưởng và nghĩ rằng bà C đã đưa bản gốc giấy tờ đất thì có nghĩa là bà C đã cho đất cháu Đức và ông P, bà C được quyền bán nên ông đồng ý mua. Việc mua bán đất trên, ông không liên lạc, không thông tin gì với bà C. Sau khi thống nhất việc mua bán đất, ông giao đủ cho gia đình cụ L số tiền 1.200.000 đồng, bà C là người nhận tiền. Sau khi nhận đủ tiền, cụ L và ông P, bà C đưa cho ông 01 bản gốc “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình; 01 bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở của bà Lương Thị C” đề ngày 04/11/90 có xác nhận của UBND xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình; và bà C có viết cho ông 01 “Giấy quyền chuyển nhượng đất”, giấy này có xác nhận của trưởng thôn ông Đỗ Xuân Đ.

Tháng 01/2001, ông đề nghị ông P, bà C liên lạc với bà C để làm thủ tục sang tên thừa đất cho vợ chồng ông. Ông P, bà C nói, anh chị em đều là người nhà, gia đình đã bán đất cho ông rồi thì đất là của ông, gia đình còn hứa với ông vì thừa đất vẫn đứng tên bà C nên sau này khi bà C về nước sẽ làm thủ tục sang tên đất cho ông chứ mang tiếng bán đất mà chẳng được bao nhiêu tiền, điện thoại sang, chồng bà C biết tưởng bà C bán được nhiều tiền lắm lại không bàn với chồng thì vợ chồng bà C mất tình cảm. Vì tin tưởng nên ông đồng ý. Đầu năm 2002, ông tiếp tục sang gặp ông P yêu cầu làm thủ tục sang tên thừa đất cho vợ chồng ông. Do lúc này, bà C vẫn ở nước ngoài nên ông P viết cho ông 01 “Đơn xin quyền chuyển nhượng sử dụng đất lâu dài” đề ngày 24/3/2002, cụ L ký cho ông “Giấy chuyển nhượng nhà đất” đề ngày 26/4/2002 (giấy này do ai viết ông không biết nhưng cụ L có ký tên trước mặt ông và vợ chồng ông P), cả hai giấy này đều có xác nhận của trưởng thôn ông Đỗ Xuân Đ. Việc xin xác nhận của ông Đ vào các giấy bán đất của cụ L, ông P và bà C là do ông và ông P mang đến nhà ông Đ xin xác nhận, ông Đ không biết và không chứng kiến việc mua bán đất giữa các bên nhưng vì là người cùng xã nên ông Đ đồng ý ký xác nhận.

Tháng 5/2002, do không có nhu cầu sử dụng đất, vợ chồng ông bán lại thừa đất trên cho ông Nguyễn Đức Q và vợ là bà Trần Thị H (bà H là người trực tiếp giao dịch mua đất) với giá 26.000.000 đồng. Bà H đưa trước cho vợ chồng ông 20.000.000 đồng, số tiền 6.000.000 triệu đồng còn lại hai bên thỏa thuận chờ bà C về, hoàn thiện xong thủ tục sang tên thì bà H sẽ trả nốt. Ngày 11/5/2002, sau khi

bà H đưa đủ số tiền 20.000.000 đồng, vợ chồng ông viết cho bà H 02 “Biên bản nhận tiền và giao đất” (mỗi bên giữ 01 bản) và đưa toàn bộ giấy tờ thừa đất cho bà H, gồm: 01 bản gốc “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình; 01 bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở của bà Lương Thị C” đề ngày 04/11/90 có xác nhận của UBND xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình và có chữ ký của ông Lương Hồng Đ; và 01 bản gốc “Giấy quyền chuyển nhượng đất” do bà C viết, có xác nhận của trưởng thôn ông Đỗ Xuân Đ. Khi đưa các giấy tờ gốc thừa đất trên cho bà H, hai bên chỉ đưa tay, không lập văn bản giao, không có người làm chứng.

Từ khi vợ chồng ông mua đất của gia đình cụ L đến khi bán lại đất cho vợ chồng bà H và đến thời điểm trước tháng 6/2023, giữa các bên không có tranh chấp gì, bà C cũng không có thông tin, không liên lạc với ông để trao đổi nội dung liên quan đến thừa đất. Tháng 6/2023, đại diện UBND xã SA báo ông đến hoà giải việc bà C kiện đòi giấy tờ đất đối với ông, việc hoà giải giữa các bên không thành, bà C đã khởi kiện đến Tòa án.

Trước đây, ông trình bày, khi mua thừa đất của gia đình cụ L, trên đất không có công trình xây dựng hay tài sản gì, vợ chồng ông đã bỏ công, bỏ tiền mua khoảng 70 khối cát, đất để lấp và đôn nền đất, nếu việc mua bán đất giữa các bên vô hiệu, ông đề nghị bà C phải trả vợ chồng ông trị giá tiền công, vật liệu đôn lấp, số tiền là 7.000.000 đồng. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, ông đã rút lại yêu cầu này, không yêu cầu bà C phải trả vợ chồng ông số tiền trên. Tại phiên tòa, ông giữ nguyên việc rút yêu cầu này, không đề nghị Tòa án giải quyết.

Ông đồng ý với kết quả xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/8/2024, ông đề nghị Tòa án căn cứ số liệu đo đạc tại thời điểm hiện tại với diện tích đất là 96,4m² để giải quyết trong vụ án.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà C, ông không chấp nhận toàn bộ, vì: Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông với gia đình cụ L là ngay thẳng, do cụ L, ông P và bà C đều là người thân của bà C nên vợ chồng ông đã tin tưởng, giao đủ tiền mua đất, cụ L, ông P và bà C đều đã viết giấy bán đất và đưa toàn bộ giấy tờ gốc thừa đất cho vợ chồng ông. Thời điểm đó, giá đất rẻ nên thủ tục mua bán cũng đơn giản và do các bên về hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên mới xảy ra việc tranh chấp như hiện nay. Nếu Tòa án buộc ông phải trả thừa đất cho bà C thì phải bồi thường giá trị đất cho ông Q, bà H, việc bồi thường này là trách nhiệm của cụ L, ông P và bà C, không phải trách nhiệm của vợ chồng ông. Theo luật đất

đai, thời hạn giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 03 năm, nay bà C mới đòi đất như vậy đã quá hạn nhiều năm.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M (vợ ông), ông giữ nguyên toàn bộ ý kiến, quan điểm như đã trình bày trên, không thay đổi, bổ sung gì.

*** *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Lương Thanh P và bà Nguyễn Thị C đều trình bày:***

Về điều kiện hoàn cảnh gia đình, về nguồn gốc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12), diện tích 102m², loại đất ONT tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình, ông P, bà C trình bày như bà C đã khai. Thời điểm được cấp đất, do bà C đang ở nước ngoài nên bản gốc giấy tờ đất của bà C do cụ L giữ. Khi còn sống, cụ L ở cùng nhà với ông bà.

Tháng 12/2000, ông bà có bán thửa đất 102m² của bà C cho vợ chồng ông C với giá 1.200.000 đồng. Lý do bán đất là do ông C biết ông P nghiện rượu, nhân lúc ông P không tỉnh táo, ông C đã 02 lần hỏi mua. Ông bà đã nói, ông bà không có đất để bán, đất là của bà C, không ai được quyền bán và đuổi ông C về nhưng ông C vẫn tiếp tục hỏi mua nên ông P đã lấy trộm giấy tờ thửa đất 102m² của bà C (cụ L để trong tủ) bán đất cho vợ chồng ông C. Sau khi ông bà nhận đủ tiền bán đất 1.200.000 đồng, ông P đưa cho ông C: 01 bản gốc “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã SA, huyện V; 01 bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở của bà Lương Thị C” đề ngày 04/11/90 có xác nhận của UBND xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình; bà C viết cho ông C 01 “Giấy quyền chuyển nhượng đất”, không đề ngày. Tiền bán đất 1.200.000 đồng, ông P giữ và chi tiêu cá nhân hết.

Tại lời khai trước đây, ông bà trình bày: Khi bán đất cho vợ chồng ông C, cụ L có biết; ông C tự trả giá 1.200.000 đồng và trả luôn tiền; ông bà nhận đủ 1.200.000 đồng và đưa hết tiền cho cụ L; cụ L đưa bản gốc giấy tờ đất cho ông C và cho ông P 200.000 đồng, số tiền 1.000.000 đồng cụ L giữ. Nay ông bà xin rút lại những lời khai này, xin trình bày lại, ông bà là người bán đất cho vợ chồng ông C, tiền bán đất do ông P giữ và chi tiêu hết, lý do ông bà khai cụ L có tham gia bán đất, giữ tiền bán đất là do ông bà sợ việc ông P lấy trộm giấy tờ đất của bà C đem bán như vậy là phạm tội hình sự, ông P phải đi tù.

Sau khi bán đất cho vợ chồng ông C (thời gian không nhớ), thấy việc đất không phải của mình mà lại mang bán là không đúng, ông bà đã viết đơn tường trình việc ông C dụ dỗ ông P uống rượu say, lừa mua đất gửi UBND xã SA nhưng không được giải quyết. Về phía ông C, nhiều lần sang giục ông bà thông tin cho

bà C hoàn thiện thủ tục bán đất để ông C làm giấy tờ nhưng ông bà không thông tin được với bà C. Ông bà đã mang tiền bán đất 1.200.000 đồng sang trả, vợ chồng ông C không nhận, chửi, đuổi ông bà về và bảo chờ bà C về giải quyết.

Ngày 24/3/2002, theo yêu cầu của ông C, ông P viết cho ông C 01 “Đơn xin quyền chuyển nhượng sử dụng đất lâu dài”. Ngoài ra, ông C đưa cho ông P 01 “Giấy chuyển nhượng nhà đất” đề ngày 26/4/2002, ai viết giấy này ông bà không biết nhưng trong giấy có chữ ký “Lộng”. Các giấy viết bán đất của ông bà và giấy có chữ ký cụ L, theo yêu cầu của ông C, ông P mang sang nhà ông Đỗ Xuân Đ trưởng thôn GN nhờ ký xác nhận. Ông Đ không chứng kiến, không tham gia việc mua bán đất giữa các bên nhưng vì nể chỗ hàng xóm nên ông Đ không đọc văn bản và ký xác nhận luôn. Việc cụ L có ký vào giấy chuyển nhượng nhà đất hay không, ông bà không biết nhưng ông bà được biết cụ L không biết đọc, không biết viết và khi còn sống chưa bao giờ cụ L nói chuyện với ông bà về việc ký giấy này.

Việc ông C trình bày, ông bà nói với ông C thừa đất đó bà C đã cho cháu Đức (con trai ông bà) là không đúng.

Việc vợ chồng ông C bán lại thửa đất cho vợ chồng bà H vào thời gian nào, giá tiền bao nhiêu, ông bà không biết, không liên quan.

Ông bà đồng ý với kết quả xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/8/2024, ông bà đề nghị Tòa án căn cứ số liệu đo đạc tại thời điểm hiện tại với diện tích đất là 96,4m² để giải quyết trong vụ án.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà C, ông bà có ý kiến như sau: Đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông C, bà M vào tháng 12/2000 vô hiệu, ông bà đề nghị Tòa án chấp nhận. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu, ông bà xác nhận cả ông bà và ông C, bà M đều có lỗi, số tiền bán đất 1.200.000 đồng ông P là người nhận và sử dụng chi tiêu hết, ông bà chấp nhận bồi thường thiệt hại cho ông C, bà M theo quy định của pháp luật. Về những vấn đề khác, ông bà không có ý kiến, đề nghị gì.

*** Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản lấy lời khai và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đức Q và bà Trần Thị H, trình bày:**

Việc mua bán, chuyển nhượng liên quan đến thửa đất 102m² tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình giữa vợ chồng ông C với cụ L, ông P và bà C như thế nào, ông bà không biết.

Tháng 5/2002, ông bà mua của vợ chồng ông C 01 thửa đất 102m² tại thôn TA, xã SA, huyện V với giá tiền 26.000.000 đồng. Trước khi mua, ông bà có hỏi nguồn gốc đất, ông C đưa ông bà xem toàn bộ giấy tờ gốc của thửa đất trên và các giấy tờ bán đất của cụ L, ông P và bà C. Thấy thửa đất mang tên bà C, người viết

giấy bán đất cho ông C lại không phải bà C, ông bà hỏi, ông C nói bà C là con cụ L, là em ông P bà C, thửa đất là của bà C nhưng bà C đã nói cho cụ L, ông P và bà C bán lấy tiền xây nhà. Ông bà thấy giữa ông C với gia đình cụ L có quan hệ họ hàng, gia đình cụ L đã bán đất cho vợ chồng ông C, hai bên đã trả tiền và đưa bản gốc giấy tờ đất cho nhau, rồi do hiểu biết pháp luật còn hạn chế, mặt khác, đất thời điểm đó giá trị không lớn, gần như có thể cho nhau và cũng vì quá tin tưởng ông C nên ông bà đồng ý mua thửa đất trên của vợ chồng ông C với giá 26.000.000 đồng.

Ngày 11/5/2002, ông bà trả cho vợ chồng ông C 20.000.000 đồng tiền mua đất, số tiền 6.000.000 triệu đồng còn lại, hai bên thống nhất khi nào hoàn thiện xong thủ tục sang tên thửa đất cho ông bà, ông bà sẽ trả hết tiền. Sau khi nhận đủ số tiền 20.000.000 đồng, vợ chồng ông C viết cho ông bà “Biên bản nhận tiền giao đất” đưa cho ông bà toàn bộ giấy tờ thửa đất gồm: 01 bản gốc “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình; 01 bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở của bà Lương Thị C đề ngày 04 tháng 11 năm 90” có xác nhận của UBND xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình và có chữ ký của ông Lương Hồng Đ; và 01 bản gốc “Giấy quyền chuyển nhượng đất” do bà C viết, có xác nhận của trưởng thôn ông Đỗ Xuân Đ. Khi đưa các giấy tờ đất trên, vợ chồng ông C chỉ đưa tay, không lập văn bản, không người làm chứng.

Từ khi mua thửa đất đến nay, ông bà không tôn tạo, đôn lấp hay xây dựng công trình gì trên đất.

Ông bà đồng ý với kết quả xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/8/2024, ông bà đề nghị Tòa án căn cứ số liệu đo đạc tại thời điểm hiện tại với diện tích đất là 96,4m² để giải quyết trong vụ án.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà C, ông bà không chấp nhận, vì: Việc mua bán đất giữa ông bà với vợ chồng ông C là ngay thẳng, công khai, minh bạch nên không thể coi là giao dịch vô hiệu được. Thửa đất nhà nước cấp là cấp cho gia đình liệt sỹ và bà C được đứng tên. Năm 2000, gia đình bà C bán đất cho vợ chồng ông C lấy 1.200.000 đồng, tiền đã trả đủ, bên bán đất đã có giấy chuyển nhượng đất, giấy bán đất có chữ ký xác nhận của trưởng thôn. Tháng 5/2023, bà C mới làm đơn khởi kiện, như vậy, đơn của bà C không còn giá trị. Bà C nếu có kiện thì phải kiện cụ L, ông P và bà C vì những người này mới là người có lỗi với bà C chứ không phải ông bà cũng không phải vợ chồng ông C. Nếu bà C đòi lại đất thì giữa bà C, vợ chồng ông P và vợ chồng ông C phải hoàn trả lại ông bà số tiền giá trị thửa đất tại thời điểm hiện tại. Toàn bộ bản gốc giấy tờ thửa đất hiện

ông bà đang quản lý, ông bà không giao nộp cho Toà án. Chỉ khi nào ông bà nhận đủ tiền trị giá thửa đất, khi đó ông bà sẽ trả lại đất và trả bản gốc giấy tờ đất.

*** Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị M, trình bày:**

Bà đồng ý với toàn bộ ý kiến, quan điểm của chồng bà là ông Nghiêm Văn C liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình.

*** Tại văn bản trình bày ý kiến và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà Lương Thị L, trình bày:**

Về điều kiện hoàn cảnh gia đình, nguồn gốc thửa đất 102m² tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình, bà L trình bày như bà C đã khai. Việc mua bán, chuyển nhượng liên quan đến thửa đất giữa các bên cụ thể như thế nào, bà không biết. Khi còn sống, cụ L không nói chuyện gì với bà liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất trên (nếu có). Bà được biết, cụ L có ký vào 01 “Giấy chuyển nhượng nhà đất” đề ngày 26/4/2002, giấy này do ai viết, chữ ký có phải của cụ L hay không, bà không biết, bà khẳng định cụ L không biết chữ, không biết ký tên. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà C, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/8/2024, ông Vũ Hồng Nh (chồng bà C) trình bày:**

Ông xác định thửa đất diện tích 102m² tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình hiện đang có tranh chấp trong vụ án là tài sản riêng của bà C, được cấp theo diện con liệt sỹ, không liên quan gì đến ông.

*** Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2024, ông Đỗ Xuân Đ cung cấp:**

Ông giữ chức vụ trưởng thôn GN, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình từ năm 1997 đến năm 2003. Việc chuyển nhượng đất giữa cụ L, ông P, bà C cho ông C như thế nào, ông không biết. Khoảng trước năm 2003, ông P hoặc bà C (ông không nhớ chính xác) đến nhà nhờ ông ký xác nhận giấy chuyển quyền nhượng đất. Vì là người cùng thôn, lúc đó đất cũng chưa có giá trị cao như bây giờ, ông suy nghĩ đơn giản là công dân có đơn thì ông ký xác nhận để họ hợp lý hóa thủ tục nên ông có ký, viết xác nhận vào đơn. Ông không quen biết và chưa từng gặp ông C.

*** Tại các biên bản xác minh, đại diện UBND xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình, cung cấp:**

Về thông tin liên quan đến điều kiện, hoàn cảnh gia đình bà C, UBND xã cung cấp như bà C đã khai.

Về hồ sơ quản lý đất hiện UBND xã đang lưu giữ: Bản đồ 299 năm 1985 thể hiện thửa đất số 211, tờ bản đồ số 03 là toàn bộ khu vực lò ngói cũ do tại thời điểm đo đạc bản đồ 299 bà C chưa được giao đất. Bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 thể hiện thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, diện tích 102m², loại đất T (thổ), mang tên bà C. Bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013 thể hiện thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12, diện tích 101,6m², loại đất ONT (đất ở tại nông thôn) mang tên bà C.

Về các giấy tờ liên quan đến thửa đất, gồm có: 01 “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình; 01 bản “Vị trí đất thổ ở” đề ngày 04/11/1990 có xác nhận của UBND xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình và có chữ ký của ông Lương Hồng Đ nguyên cán bộ ruộng đất của xã SA tại thời điểm 1989, 1990 (các giấy tờ đất trên đều đã giao cho gia đình bà C); và các phiếu thu thuế quyền sử dụng đất.

Về quá trình sử dụng đất, nguồn gốc đất: Thửa đất trên được nhà nước giao cho bà C từ năm 1989 theo Quyết định không số đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã SA, huyện V về việc sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản. Tại thời điểm cấp đất, trên đất không có công trình nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. Từ khi được cấp đất, bà C thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đất và các loại phụ phí khác liên quan đến thửa đất.

Về việc chuyển nhượng, biến động trong quá trình sử dụng đất: Việc chuyển quyền sử dụng thửa đất giữa gia đình cụ L với ông C, bà M và giữa ông C, bà M với bà H, ông Q đều không thực hiện thủ tục chứng thực tại UBND xã SA nên thời gian giao dịch, giá trị giao dịch, giấy tờ liên quan, UBND xã không có thông tin để cung cấp.

Chủ tịch UBND xã SA thời kỳ năm 1989 là ông Khiếu Hồng Cự, cán bộ ruộng đất thời kỳ năm 1989 là ông Lương Hồng Đ (ông Cự và ông Diệt đều đã chết). Trưởng thôn GN thời kỳ năm 1997 đến năm 2003 là ông Đỗ Xuân Đ.

Theo tài liệu địa chính đo đạc năm 2013, cụ L có tài sản là đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm và đất nông nghiệp được giao theo tiêu chuẩn tại thôn GN, xã SA, huyện V. Khi còn sống, cụ L quản lý, sử dụng đất. Sau khi cụ L chết, vợ chồng ông P tiếp tục quản lý, sử dụng. Ngoài ra, cụ L không còn tài sản nào khác là đất tại địa phương.

**** Tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/8/2024, thể hiện:***

Tại thời điểm xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ ngày 05/8/2024, thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01 nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12 tại thôn TA, xã

SA, huyện V, tỉnh Thái Bình, có diện tích 96,4m². Thửa đất có vị trí: Phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Đào Thanh, phía Nam giáp đất giao thông (đường nội bộ khu dân cư thôn TA), phía Đông giáp đất giao thông (đường nội bộ khu dân cư thôn TA), phía Tây giáp đất nhà bà Lang Thị Thúy. Trên đất không có tài sản là bất động sản, chỉ có một số cây ăn quả không có giá trị, các đương sự đều thống nhất không đề nghị Tòa án xem xét, thẩm định.

Theo kết quả đo đạc ngày 05/8/2024 thì diện tích đất giảm so với diện tích đất được cấp ban đầu là 5,6m² (102m² - 96,4m²), giảm so với diện tích đất tại thời điểm đo đạc bản đồ năm 2013 là 5,2m² (101,6m² - 96,4m²). Lý do có sự biến động trên, theo UBND xã cung cấp một phần là do sai số đo đạc, một phần là do thay đổi hiện trạng, các hộ sử dụng liền kề đã xây tường bao ổn định, không có sự lấn chiếm, không có tranh chấp gì với các các hộ liền kề về mốc giới. Các đương sự trong vụ án đều đồng ý với số liệu kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/8/2024 và đề nghị Tòa án căn cứ số liệu đo đạc tại thời điểm hiện tại là 96,4m² để giải quyết trong vụ án.

Về giá trị thửa đất hiện đang có tranh chấp, Hội đồng định giá tài sản kết luận trị giá 1.349.600.000 đồng (96,4m² x 14.000.000 đồng/01m²).

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Viện kiểm sát không có yêu cầu, kiến nghị gì. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 122, 127, 128, 136 và 137 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12, bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013, tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình) giữa ông P và bà C đối với ông C và bà M vào tháng 12/2000 và giữa ông C và bà M đối với ông Q và bà H vào tháng 5/2002 vô hiệu. Buộc ông C và bà M phải trả lại ông Q và bà H số tiền 733.420.000 đồng. Buộc ông P và bà C phải trả lại ông C và bà M số tiền 429.252.000 đồng. Buộc ông Q và bà H phải trả lại bà C toàn bộ giấy tờ gốc của thửa đất trên. Nếu ông Q và bà H không trả bà C toàn bộ giấy tờ gốc thửa đất, bà C có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật. Bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông P, bà C, ông Q, bà H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Ông C và bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1]. Bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông P, bà C với ông C, bà M và giữa ông C, bà M với bà H, ông Q. Bị đơn, ông C hiện cư trú tại xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình.

[1.2]. Bà L có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, bà M vắng mặt nhưng đã có văn bản ủy quyền cho ông C tham gia tố tụng. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án trong trường hợp vắng mặt bà L và bà M.

[2]. Về áp dụng pháp luật: Các bên thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng đất vào các năm 2000 và năm 2002. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, HĐXX áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp trong vụ án.

[3]. Về nguồn gốc và diện tích thửa đất hiện có tranh chấp trong vụ án:

[3.1]. Về nguồn gốc thửa đất: Theo hồ sơ quản lý lưu giữ tại UBND xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình: Tại bản đồ 299 năm 1985 thể hiện thửa đất số 211, tờ bản đồ số 03 là toàn bộ khu vực lò ngói cũ (thời điểm này bà C chưa được giao đất). Tại bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 thể hiện thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, diện tích 102m², loại đất T (thổ), mang tên bà C. Tại bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013 thể hiện thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12, diện tích 101,6m², loại đất ONT (đất ở tại nông thôn) mang tên bà C. Thửa đất trên đã được Hội đồng xét cấp đất xã SA, huyện V cấp cho bà C theo “Quyết định v.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989, cấp theo diện con liệt sỹ. Tại thời điểm này, Luật Đất đai năm 1987 đang có hiệu lực thi hành, việc Hội đồng xét cấp đất xã quyết định giao đất cho bà C là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 1987. Tuy nhiên, sau khi

được cấp đất, bà C đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đất và các loại phụ phí khác liên quan đến thửa đất. Tại các tài liệu địa chính của địa phương từ năm 1989 đến nay (trên 30 năm) đều ghi chủ sử dụng thửa đất là bà C, UBND xã SA xác định thửa đất được cấp cho bà C đến nay không có tranh chấp. Do đó, có cơ sở để xác định thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12, bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013 tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình thuộc quyền sử dụng của bà C.

[3.2]. Về diện tích và hiện trạng thửa đất: Theo kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/8/2024, thửa đất có diện tích 96,4m², giảm so với diện tích đất được cấp ban đầu và giảm so với diện tích đất tại thời điểm đo đạc năm 2013. Lý do có sự biến động diện tích đất trên, theo cung cấp của UBND xã SA, một phần là do sai số đo đạc, một phần là do thay đổi hiện trạng, hiện các hộ sử dụng liền kề đã xây tường bao ổn định, không có sự lấn chiếm, không có tranh chấp. Xét thấy, các đương sự trong vụ án đều đồng ý kết quả đo đạc ngày 05/8/2024, đề nghị Tòa án căn cứ số liệu đo đạc này để giải quyết vụ án, đề nghị của các bên là tự nguyện, phù hợp với thực tế hiện trạng thửa đất, HĐXX chấp nhận.

[4]. Xét yêu cầu của bà C về việc đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12, bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013 tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình giữa ông P và bà C với ông C và bà M vào tháng 12/2000 và giữa ông C và bà M với ông Q và bà H vào tháng 5/2002, vô hiệu:

[4.1]. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà C với ông C và bà M vào tháng 12/2000:

4.1.1. Về xác định người thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại Tòa án, ông C và bà M khai bên bán đất của bà C cho ông bà gồm cụ L, ông P và bà C, căn cứ chứng minh là các giấy bán đất những người trên đã viết và ông bà đã giao nộp Tòa án. Khi UBND xã SA hòa giải và tại Tòa án, ông P và bà C khai ông bà là người bán đất cho ông C và bà M, bà C là người nhận tiền bán đất 1.200.000 đồng, đưa cho ông P và ông P đã chi tiêu cá nhân hết số tiền này. Xét thấy: Cụ L đã chết năm 2021, ông C có giao nộp Tòa án 01 “Giấy chuyển nhượng nhà đất” đề ngày 26/4/2002 có chữ ký “Lộng” và có xác nhận của trưởng thôn ông Đỗ Xuân Đ, tuy nhiên, không có căn cứ nào xác định chữ viết “Lộng” trong giấy bán đất là chữ viết của cụ L, ông Đ thừa nhận có xác nhận vào giấy trên nhưng ông không biết, không chứng kiến việc mua bán đất, cụ L cũng không gặp trực tiếp ông để nhờ ký xác nhận mà do ông P (hoặc bà C) mang đến

nhà, vì nê nên ông đã ký. Do đó, HĐXX xác định việc chuyển nhượng thửa đất trên vào tháng 12/2000 được thực hiện bởi bên bán đất là ông P và bà C, bên mua đất là ông C và bà M.

[4.1.2]. Về giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông P và bà C với ông C và bà M: Tuy lời khai giữa các đương sự chưa thống nhất với nhau về lý do mua bán đất nhưng các bên đều thừa nhận khi thực hiện việc chuyển nhượng đất các bên đều biết thửa đất là của bà C, bà C không có văn bản ủy quyền cho ông P và bà C bán đất, ông C và bà M cũng không liên lạc, không trao đổi với bà C về việc mua đất nhưng các bên vẫn cố tình thực hiện giao dịch chuyển nhượng trên. Như vậy, giao dịch này đã vi phạm quy định của pháp luật về chủ thể thực hiện việc chuyển nhượng đất.

[4.2]. Đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông C và bà M với ông Q và bà H vào tháng 5/2002: Như đã phân tích trên, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông P và bà C cho ông C và bà M thực hiện vào tháng 12/2000 mà không được sự đồng ý của bà C là vi phạm quy định của pháp luật về chủ thể thực hiện việc chuyển nhượng đất. Tháng 5/2002, ông C và bà M bán lại thửa đất trên cho ông Q và bà H, hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 26.000.000 đồng, đã giao 20.000.000 đồng (thỏa thuận giữ lại 6.000.000 đồng để đảm bảo cho việc hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng) và giao đất cùng giấy tờ đất cho nhau. Quá trình mua bán, các bên đều thừa nhận có biết thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà C nhưng vì thiếu hiểu biết pháp luật và vì tin tưởng nhau nên vẫn thực hiện việc chuyển nhượng đất mà không có sự đồng ý của bà C. Việc ông C và bà M khi chưa xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất trên lại tiếp tục bán cho ông Q và bà H cũng là vi phạm quy định của pháp luật.

[4.3]. Từ phân tích trên, căn cứ Điều 122, Điều 127 và Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005, xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà C với ông C và bà M thực hiện vào tháng 12/2000 và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà M với ông Q và bà H thực hiện vào tháng 5/2002 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó, ông C và bà M phải trả lại cho ông Q và bà H số tiền 20.000.000 đồng, ông P và bà C phải trả lại cho ông C và bà M số tiền 1.200.000 đồng, ngoài ra, bên có lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu phải bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật. Do giao dịch trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, căn cứ Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005, thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố đối với giao dịch trên không bị hạn chế.

[5]. Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

[5.1]. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà M với ông Q và bà H vào tháng 5/2002:

[5.1.1]. Về xác định thiệt hại: Thửa đất hiện tại trị giá 1.349.600.000 đồng. Giá trị đất tăng lên chính là thiệt hại của giao dịch dân sự vô hiệu. Khi thực hiện việc chuyển nhượng đất vào tháng 5/2002, hai bên thỏa thuận giá đất là 26.000.000 đồng nhưng ông Q và bà H mới thanh toán trả ông C và bà M số tiền 20.000.000 đồng, tương đương với 77% giá trị hợp đồng nên thiệt hại thực tế của ông Q và bà H là $77\% \times (1.349.600.000 \text{ đồng} - 26.000.000 \text{ đồng}) = 1.019.172.000 \text{ đồng}$.

[5.1.2]. Về xác định lỗi: Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông P, bà C vào tháng 12/2000, ông C có sang đề nghị ông P, bà C thông tin với bà C để sang tên quyền sử dụng đất cho ông C và bà M nhưng không thực hiện được. Tháng 5/2002, biết rõ thửa đất trên vẫn mang tên bà C nhưng ông C và bà M vẫn thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Q và bà H với giá 26.000.000 đồng. Ông Q và bà H biết thửa đất trên mang tên bà C nhưng vẫn đồng ý mua và đã đưa cho ông C và bà M 20.000.000 đồng. Như vậy, HĐXX xác định lỗi của ông C và bà M là 70%, lỗi của ông Q và bà H là 30%. Do lỗi của bên chuyển nhượng là 70% nên ông C và bà M phải bồi thường thiệt hại cho ông Q và bà H 70% giá trị thiệt hại thực tế là $70\% \times 1.019.172.000 \text{ đồng} = 713.420.400 \text{ đồng}$.

[5.1.3]. Từ phân tích trên, căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, ông C và bà M phải trả lại ông Q và bà H số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 20.000.000 đồng + số tiền phải bồi thường thiệt hại là 713.420.400 đồng = 733.420.000 đồng (sau khi làm tròn số).

[5.2]. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà C với ông C và bà M vào tháng 12/2000:

[5.2.1]. Về xác định thiệt hại: Thiệt hại của ông C và bà M chính là số tiền phải bồi thường thiệt hại cho ông Q và bà H như đã tính cụ thể ở mục [5.1.2] là 713.420.400 đồng.

[5.2.2]. Về xác định lỗi: Ông P và bà C biết đất không thuộc quyền sử dụng của mình nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng cho ông C và bà M. Số tiền bán đất 1.200.000 đồng, tại Tòa án, ông P và bà C đều khai ông P là người chi tiêu hết số tiền trên nhưng theo giấy quyền chuyển nhượng đất do bà C viết thì bà C là người nhận tiền số tiền 1.200.000 đồng, do vậy, không chấp nhận lời khai này của ông P và bà C, xác định ông P và bà C là người nhận, quản lý, chi tiêu số tiền này. Ông

C và bà M thừa nhận, biết thửa đất trên không phải thuộc quyền sử dụng của ông P và bà C, về phía bà C cũng không có văn bản ủy quyền nào cho ông P và bà C bán đất, ông C và bà M cũng chưa từng gặp, chưa từng trao đổi với bà C về việc mua bán đất trên nhưng ông bà vẫn cố tình xác lập giao dịch mua bán đất. Như vậy, HĐXX xác định lỗi của ông P và bà C là 60%, lỗi của ông C và bà M là 40%. Do lỗi của bên chuyển nhượng là 60% nên ông P và bà C phải bồi thường thiệt hại cho ông C và bà M 60% giá trị thiệt hại thực tế là $60\% \times 713.420.400 \text{ đồng} = 428.052.240 \text{ đồng}$.

[5.2.3]. Từ phân tích trên, căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, ông P và bà C phải trả lại ông C và bà M số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 1.200.000 đồng + số tiền phải bồi thường thiệt hại là 428.052.240 đồng = 429.252.000 đồng (sau khi làm tròn số).

[6] Đối với yêu cầu của bà C về việc buộc ông Q và bà H phải trả lại bà C toàn bộ giấy tờ gốc thửa đất, thấy: Tại Tòa án, ông Q và bà H thừa nhận hiện ông bà đang quản lý toàn bộ bản gốc giấy tờ thửa đất trên, do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phải chịu hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nên cần chấp nhận yêu cầu này của bà C, buộc ông Q và bà H phải trả lại bà C 01 bản gốc “Quyết định V.v sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình và 01 bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở ngày 01/11/1990” mang tên Lương Thị C có xác nhận của UBND xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình, có chữ ký của ông Lương Hồng Đ. Tại phiên tòa, bà C yêu cầu bổ sung: Trường hợp ông Q và bà H không trả bà toàn bộ giấy tờ gốc thửa đất trên, bà có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật. Xét thấy, yêu cầu này của bà C không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà C và để việc giải quyết vụ án được triệt để, HĐXX cần chấp nhận.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận nên bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông P, bà C, bà H, ông Q đều là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông C và bà M phải chịu án phí tương ứng với phần lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu, số tiền phải nộp là 33.337.000 đồng (sau khi làm tròn số).

[8] Về chi phí tố tụng: Bà C đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền là 6.500.000 đồng. Tại phiên tòa, bà C tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này, do đó, HĐXX không giải quyết.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 136 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 13 Luật đất đai 1987; Điều 24, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị C.

2. Về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu:

2.1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12, bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013, tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình) giữa ông Lương Thanh P và bà Nguyễn Thị C với ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị M vào tháng 12/2000 vô hiệu.

2.2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 264, tờ bản đồ số 01, bản đồ và sổ mục kê 201 (241) năm 1995 nay là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 12, bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013, tại thôn TA, xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình) giữa ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Đức Q và bà Trần Thị H vào tháng 5/2002 vô hiệu.

3. Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

3.1. Buộc ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị M phải trả lại ông Nguyễn Đức Q và bà Trần Thị H số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 20.000.000 đồng và số tiền phải bồi thường thiệt hại là 713.420.400 đồng, tổng số tiền sau khi làm tròn số là 733.420.000 đồng (bằng chữ: Bảy trăm ba mươi ba triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

3.2. Buộc ông Lương Thanh P và bà Nguyễn Thị C phải trả lại ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị M số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 1.200.000 đồng và số tiền phải bồi thường thiệt hại là 428.052.240 đồng, tổng số tiền sau khi làm tròn số là 429.252.000 đồng (bằng chữ: Bốn trăm hai mươi chín triệu năm trăm năm mươi hai nghìn đồng).

3.3. Buộc ông Nguyễn Đức Q và bà Trần Thị H phải trả lại bà Lương Thị C 01 (một) bản gốc “Quyết định Vv sử dụng đất giành cho xây dựng cơ bản”, quyết định không có số, đề ngày 04/11/1989 của Hội đồng xét cấp đất xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình và 01 (một) bản gốc giấy ghi “Vị trí đất thổ ở” đề ngày 01/11/1990 mang tên Lương Thị C có xác nhận của UBND xã SA, huyện V, tỉnh Thái Bình và có chữ ký của ông Lương Hồng Đ. Trường hợp ông Nguyễn Đức Q và bà Trần Thị H không trả bà Lương Thị C toàn bộ giấy tờ gốc thửa đất trên, bà Lương Thị C có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

3.4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí: Bà Lương Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lương Thanh P, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Đức Q, bà Trần Thị H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nghiêm Văn C và bà Nguyễn Thị M phải chịu 33.337.000 đồng (bằng chữ: Ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn) tiền án phí dân sự sơ thẩm

5. Về quyền kháng cáo: Bà Lương Thị C, ông Nghiêm Văn C, bà Nguyễn Thị M, ông Lương Thanh P, bà Nguyễn Thị C, bà Trần Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2024). Bà Lương Thị L, ông Nguyễn Đức Q có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án 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.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh Thái Bình;
- Cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Thái Bình;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Thùy Dương