

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI
Bản án số: 05/2024/DS-ST

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

Ngày 15/4/2024

“V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy đính chính trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Hoàng.

2. Ông Phạm Văn Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Vân – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 3, ngày 10 và ngày 15 tháng 4 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về việc *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy đính chính trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

Theo Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 105/2024/QĐST-DS ngày 12/3/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 83/2024/TB-TA ngày 25/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị H; địa chỉ: 6 đường T, tổ D, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Lương Anh S; địa chỉ: Tổ C, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị V; địa chỉ: Tổ C, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh N – Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Lương Đình N1; địa chỉ: 6 đường T, tổ D, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Bà và ông Lương Đình N1 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường D, thành phố P.

Ngày 27/09/2004, bà và ông N1 nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T đất số 95, tờ bản đồ 65, diện tích 800m², tại tổ G, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ686526 do Ủy ban nhân thành phố P cấp ngày 20/08/2004). Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà đã sản xuất nông nghiệp (trồng cây hồ tiêu) trên diện tích 750m² (sau khi trừ chỉ giới).

Ngày 05/09/2005, ông Lương Đình N1 đã đơn phương lập hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng là ông Lương Anh S (em trai ông N1), diện tích chuyển nhượng là 160m² (thửa đất số 95, tờ bản đồ số 65), nhưng bà H là đồng sở hữu không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng; ông N1 (chồng bà H) đã tự ký hợp đồng và sau đó nộp hồ sơ và được phòng Tài nguyên và môi trường thành phố P chỉnh lý trang 4 đứng tên Lương Anh S.

Ngày 21/11/2005, ông Lương Đình N1 tiếp tục đơn phương chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng là ông Lương Anh S, diện tích chuyển nhượng là 120m². Sau đó, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ528754 ngày 10/04/2006 cho ông Lương Anh S.

Trong quá trình thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, bà H không ký tên trong hợp đồng.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lương Đình N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Anh S do Ủy ban nhân dân phường I, thành phố P chứng thực số 86, quyền số 01/2005 ngày 25/11/2005 vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lương Đình N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Anh S do Ủy ban nhân dân phường I, thành phố P chứng thực số 602, quyền số 01/2005 ngày 05/9/2005 vô hiệu;

- Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 528754 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 10/4/2006 ghi tên người sử dụng đất là Lương Anh S.

- Hủy phần chỉnh lý thông tin về chủ sử dụng đất ngày 12-10-2005 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ686526 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 20/8/2004.

2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Lê Thị V trình bày:

Ông Lương Anh S với ông Lương Đình N1 (chồng của bà Phạm Thị H) là hai anh em. Khoảng năm 2005, vợ chồng ông N1 có thỏa thuận, thống nhất chuyển nhượng cho ông S một phần đất phía sau đất của ông N1, bà H tại phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường I, thành phố P chứng thực, sau đó ông S đã tiến hành các thủ tục và được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên. Do thời gian nhận chuyển nhượng đã lâu nên hiện ông S không còn giữ các Hợp đồng. Mặc dù, theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chữ ký của bà Phạm Thị H nhưng bà H hoàn toàn biết việc ông N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S và không có ý kiến phản đối. Việc không có chữ ký của bà H trong Hợp đồng chuyển nhượng là do thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2005-2006 chưa được chặt chẽ; ông S là người nhận chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến hiện tại là khoảng 20 năm thì vợ chồng ông Lương Anh S vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, các bên không có tranh chấp.

Ông Lương Đình N1 có lời khai trình bày ông N1 nhờ ông S đứng tên nhưng ông N1 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa ông N1 và ông S có thỏa thuận về việc nhờ đứng tên trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ686526 và AD528754.

Khoảng năm 2021, khi mở con đường giáp thửa đất đã nhận chuyển nhượng theo chương trình Nhà nước và nhân dân cùng làm, Tổ trưởng Tổ dân phố thời điểm đó đã liên hệ ông Lương Anh S để đóng tiền làm đường, số tiền làm đường ông S đóng là khoảng 2.800.000 đồng. Vì thời gian đã lâu nên hiện ông S không còn giữ phiếu thu.

Sau khi chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông S thì ông N1, bà H đã được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 954612 ngày 18/9/2007 đối với phần diện tích đất còn lại là 380m² và có cạnh phía sau của thửa đất là giáp đất ông S.

Đến năm 2010, vợ chồng ông N1, bà H lại tiếp tục chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Xuân Q, bà Lê Thị N2. Như vậy, sau khi chuyển nhượng đất cho ông S thì vợ chồng ông N1, bà H đã được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích nêu trên.

Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định, bà H buộc phải biết việc ông N1 đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông S và phía sau đất của ông N1, bà H là phần đất của ông S. Việc bà H cho rằng bà không biết, không đồng ý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và ông S và lời khai của ông N1 về việc nhờ ông S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hợp lý, không đúng sự thật khách quan.

Tại Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và tại mục 15 phần III của Thông báo số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao về thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử của Tòa án đã có hướng dẫn về trường hợp bất động sản là tài sản chung của vợ chồng nhưng chỉ có một bên vợ (hoặc chồng) tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bên còn lại không ký kết, không đồng ý với hợp đồng. Theo đó, việc chuyển nhượng đất giữa ông N1 và ông S đã hoàn thành, ông S đã được cấp GCNQSDĐ; bên nhận chuyển nhượng đất (ông S) đã nhận, quản lý và sử dụng đất công khai; bà H không ký vào hợp đồng nhưng hoàn toàn biết sự việc và không có ý kiến phản đối nên phải xác định bà H đã đồng ý với việc chuyển nhượng đất giữa ông N1 và ông S.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bà H, ông N1 cho rằng chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là chữ ký của ông S và muốn đề nghị Tòa án tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông S. Để tránh kéo dài thêm thời gian giải quyết vụ án, ông S xác định chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải chữ ký của ông S. Vì như đã trình bày ở trên, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do là anh em ruột nên tuyệt đối tin tưởng nhau và lúc đó ông N1 có mối quan hệ quen biết nhiều nên ông N1 là người trực tiếp đi làm hợp đồng. Tuy nhiên, chúng tôi xin khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông N1 và ông S là có thật, chính ông N1 (người chuyển nhượng) đã đồng ý chuyển nhượng, ký vào Hợp đồng và trực tiếp đi chứng thực tại UBND phường I, thành phố P; bà H có biết và đồng ý sự việc (căn cứ cho rằng bà H biết việc ông N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S thì tôi đã trình bày ở các Bản tự khai trước); còn việc ông S không ký ở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không làm ảnh hưởng đến sự thật cũng như kết quả của giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên. Bởi lẽ, bên chuyển nhượng đã đồng ý chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng (ông S) sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay; gần 20 năm các bên không phát sinh tranh chấp. Do đó, việc chữ ký của bên nhận chuyển nhượng trong bản hợp đồng không phải chữ ký của ông S không thay đổi bản chất sự việc là gia đình ông N1 có chuyển nhượng đất cho ông S (nếu chữ ký của bên chuyển nhượng không phải là chữ ký của ông N1 thì mới làm thay đổi bản chất sự việc là chúng tôi giả chữ ký của ông N1 để làm không Hợp đồng chuyển nhượng, giả tạo việc ông N1 chuyển nhượng đất cho chúng tôi). Mặt khác, trong quá trình quản lý, sử dụng đất, các chi phí liên quan đến đóng góp làm đường; các chính sách với địa phương đều do ông S trực tiếp đóng góp, không liên quan gì đến gia đình ông N1, bà H nữa.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đề nghị như sau: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét, áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án trên theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết (hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại”.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lương Đình N1 trình bày:

Gia đình tôi có thửa đất số 95, tờ bản đồ số 65, diện tích 750m², tại Tổ G phường I, P, tỉnh Gia Lai; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 686526, cấp ngày 20/8/2004, do UBND thành phố P cấp; chủ sở hữu là ông Lương Đình N1 và bà Phạm Thị H.

Đầu năm 2005, có thông tin quy hoạch đường L thuộc khu vực đất vườn gia đình tôi. Tôi có người em ruột tên là Lương Anh S, hiện trú tại Tổ C, phường T, P, tỉnh Gia Lai; tại thời điểm đó chưa xây dựng gia đình, còn độc thân sinh hoạt tại nhà ở Công vụ cơ quan Công an tỉnh G, chưa có đất và nhà ở. Vì vậy, tôi đã tự ý 02 lần làm hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho Lương A S là người chưa có đất và nhà ở, nhằm mục đích khi Nhà nước thực hiện giải tỏa đền bù thì sẽ có cơ hội được đền bù diện tích đất bị thu hồi trong thửa đất có diện tích 750m², cụ thể như sau:

Lần thứ nhất: Ngày 05/9/2005, tôi đến Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P, mua 01 bộ hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó tự khai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bên A) ông Lương Đình N1 và bên nhận quyền sử dụng đất (Bên B) ông Lương Anh S; diện tích chuyển nhượng một phần là 160m²; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 10.000.000.đồng; giá tiền ghi trong hợp đồng là để hợp pháp hóa hồ sơ, trên thực tế không có sự thỏa thuận giao, nhận tiền hoặc lợi ích vật chất nào khác; bản thân người nhận quyền sử dụng đất (Bên B) là Lương Anh S không biết nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ biết được thông báo bằng lời nói của tôi. Trong quá trình lập hồ sơ, tôi đã không thông qua và không được sự thống nhất của đồng chủ sở hữu đất là bà Phạm Thị H. Sau khi khai xong, tôi đã mang hồ sơ đến trình tại UBND phường I và được chứng thực, sau đó nộp tại Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P để làm các thủ tục tiếp theo. Thửa đất được chỉnh lý thông tin về chủ sử dụng đất ngày 12/10/2005 “*đã chuyển nhượng cho ông Lương A Sơn 160m² đất>NNLN*” tại trang bổ sung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D686526 do UBND thành phố P cấp ngày 20/8/2004.

Lần thứ 2: Ngày 21/11/2005, tại trụ sở UBND phường I, tôi đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng là ông Lương Đình N1, bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Anh S, diện tích chuyển nhượng là 120m², giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 5.000.000 đồng; giá tiền ghi trong hợp đồng là để hợp pháp hóa hồ sơ, trên thực tế không có sự thỏa thuận giao, nhận tiền hoặc lợi ích vật chất nào khác. Trong quá trình lập hồ sơ, tôi đã

không thông qua và không được sự thống nhất của đồng chủ sở hữu đất là bà Phạm Thị H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường I chứng thực và nộp tại Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P để làm các thủ tục tiếp theo; và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ528754, cấp ngày 10/4/2006, chủ sở hữu là Lương Anh S.

Qua nội dung sự việc hai lần chuyển nhượng đất nói trên, tại thời điểm đó việc thẩm định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan chức năng thiếu chặt chẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đủ chữ ký xác nhận của các bên nhưng vẫn được chứng thực, xác nhận. Gia đình đã tổ chức nhiều lần hòa giải để trả lại quyền và lợi ích hợp pháp của mỗi bên nhưng không đạt được thỏa thuận.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBNDTp. Pleiku

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục để triệu tập hợp lệ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố P. UBND thành phố P đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Thanh N- phó trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố P tham gia tố tụng. Tuy nhiên ông Nguyễn Thanh N có đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên họp. Do vậy, UBND thành phố P không có lời khai tại hồ sơ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc giải quyết sơ thẩm vụ án dân sự; nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền, nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí và chi phí tố tụng, các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Đề nghị tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Lương Anh S và bà Lê Thị V1 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn tại UBND phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai vào ngày 04/12/2006. Các hợp đồng có tranh chấp trong vụ án được UBND phường I chứng thực vào các ngày 05/9/2005 và ngày 25/11/2005, do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang giải quyết được xác lập trước thời điểm bà V1, ông S kết hôn; bà V1, ông S không có văn bản thỏa thuận nhập tài sản này vào tài sản chung của

vợ chồng nên Tòa án không xác định bà V1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; mặt khác bà V1 vẫn tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vì vậy, việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà V1.

[1.2] Trong phiên tòa ngày 12/3 bà V1 có mặt, nhưng phiên tòa ngày 10 và 15/4/2024 bà V1 có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng thời có văn bản trình bày ý kiến về nội dung vụ án và xin xét xử vắng mặt. Riêng ông Lương Đình N1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ông Nguyễn Thanh N là người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố P có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà V1 có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện vụ án. Theo quy định tại các Điều 128, 129 và Điều 136 Bộ luật dân sự 2005, thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ thì: Ngày 27/12/1994 ông Lương Đình N1 và bà Phạm Thị H kết hôn, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai (số I, ngày 27/12/1994). Trong thời kỳ hôn nhân, ngày 27/09/2004, ông N1, bà H nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T1 tại tổ G, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ686526 mang tên ông Phạm Văn T1, chỉnh lý sang tên ông Lương Đình N1 vào ngày 29/7/2004 với diện tích sau khi trừ chỉ giới còn lại là 750m². Tuy quyền sử dụng đất đã chỉ chỉnh lý sang tên một mình ông Lương Đình N1 thế nhưng đây là tài sản chung của ông N1, bà H bởi vì Khoản 1 Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: “1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân...” và đoạn 2 Khoản 1 Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: “Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng....”.

[2.1] Ngày 05/9/2005 và ngày 25/11/2005 ông Lương Đình N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Anh S do Ủy ban nhân dân phường I, thành phố P chứng thực 602, quyền số 01/2005 ngày 05/9/2005 và số 86, quyền số 01/2005 ngày 25/11/2005 là không đúng bởi vì Khoản 1, 2 Điều 219 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “1. Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất. 2. Vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung bằng công sức của mỗi người; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung”. Và Khoản 1 Điều 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: “1. Vợ, chồng bình đẳng với nhau về quyền, nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung...”. Như vậy, theo các quy định đã viện dẫn thì việc định đoạt tài sản chung của bà H, ông N1 phải do hai vợ chồng thỏa thuận hoặc phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của cả vợ và chồng. Trong vụ án,

vợ chồng bà H, ông N1 không có thỏa thuận định đoạt tài sản chung và không có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, bà H, ông N1 khai rằng chữ ký trên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải do ông Lương A S ký ra mà do ông N1 tự viết, tự ký. Nội dung này phù hợp với bản tự khai ngày 18/3/2024 của người đại diện theo uỷ quyền của ông Lương Anh S là bà Lê Thị V. Theo đó bà V thừa nhận chữ ký trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là chữ ký của ông S. Mặt khác, các đương sự trong vụ án đều không chứng minh được việc có giao nhận tiền chuyển nhượng, và trên thực tế không có việc giao đất, sử dụng đất giữa ông N1, bà H đối với ông S và giá trị ghi trong hợp đồng không phù hợp so với giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng (Thửa 160m² ghi giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng và thửa 120m² ghi giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng). Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005.

[2.5] Về nguyên tắc, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên thực tế không có thiệt hại xảy ra, không có việc giao đất, trả tiền; các hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên các bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không bồi thường thiệt hại theo quy định nêu trên.

[2.6] Như đã phân tích, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương A S và việc chỉnh lý biến động trang 4 của Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lương A S là không đúng quy định của pháp luật, nên cần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 528754 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 10/4/2006 ghi tên người sử dụng đất là Lương Anh S; Hủy phần chỉnh lý thông tin về chủ sử dụng đất ngày 12/10/2005 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 686526 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 20-8-2004.

[3] Từ những phân tích và đánh giá chứng cứ nêu trên, thấy rằng cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H về yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy phần chỉnh lý phần chỉnh lý thông tin về chủ sử dụng đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Phạm Thị H, ông Lương Đình N1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sở hữu, sử dụng và cấp quyền sử dụng đất của thửa đất số 95 và số 95B tờ bản đồ số 65, địa chỉ thửa đất: tổ G, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo quy định của Luật đất đai.

Không chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vì thực tế không có việc giao tiền và nhận đất giữa các bên, nên không có thiệt hại xảy ra.

[4] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 8.200.000 đồng.

[5] Về án phí: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.

Do không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Thực tế không có việc giao tiền và giao đất giữa các đương sự, nên trong trường hợp này cần áp dụng án phí có giá ngạch đối với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án.

Thành tiền: $(142.240.000 \text{ đồng} + 106.680.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 12.446.000$ đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000200 ngày 01/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Bà Phạm Thị H còn phải nộp 9.846.000 đồng (chín triệu tám trăm ngàn đồng)

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 266, Điều 273 và Điều 288 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng các Điều 128, 129, 136 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 27, 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lương Đình N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Anh S do Ủy ban nhân dân phường I, thành phố P chứng thực số 86, quyền số 01/2005 ngày 25/11/2005 vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lương Đình N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Anh S do Ủy ban nhân dân phường I, thành phố P chứng thực số 602, quyền số 01/2005 ngày 05/9/2005 vô hiệu;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 528754 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 10/4/2006 ghi tên người sử dụng đất là Lương Anh S; thửa đất số 95B, tờ bản đồ số 65, địa chỉ thửa đất: tổ G, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Hủy phần chỉnh lý thông tin về chủ sử dụng đất ngày 12/10/2005 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ686526 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 20/8/2004, thửa đất số 95, tờ bản đồ số 65, địa chỉ thửa đất: tổ G, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai có nội dung “*Đã chuyển nhượng cho ông Lương Anh S 160m² đất>NNLN*”

Bà Phạm Thị H, ông Lương Đình N1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sở hữu, sử dụng và cấp quyền sử dụng đất của thửa đất số 95 và số 95B tờ bản đồ số 65, địa chỉ thửa đất: tổ G, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo quy định của Luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị H về giải quyết hậu quả của 02 hợp đồng vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp 8.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên bị đơn ông Lương Anh S phải trả lại cho nguyên đơn bà Phạm Thị H 8.200.000 đồng (*Tám triệu, hai trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Bị đơn ông Lương A S phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc nguyên đơn bà Phạm Thị H phải chịu 12.446.000 đồng (mười hai triệu bốn trăm bốn mươi sáu ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000200 ngày 01/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Bà Phạm Thị H còn phải nộp 9.846.000 đồng (chín triệu tám trăm ngàn đồng)

5. 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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm. Đối với các đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS, VT.

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

Lưu Anh Tuấn

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS, VT.

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

Lưu Anh Tuấn