

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HIỆP HÒA
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 120 /2023/DS-ST

Ngày 20 tháng 9 năm 2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng dân sự”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Thị Chuyên.

Các Hội thẩm nhân dân: 1, Ông Nguyễn Công Tân

2, Ông Lê Văn Đô

- **Thư ký phiên toà:** Bà Chu Thị Thùy Trang- Thư ký Tòa án.

- **Đại diện VKSND huyện Hiệp Hòa:** Ông Ngô Đức Nghiêm- Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 19 và 20/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa mở phiên toà xét xử vụ án dân sự thụ lý số 225/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2023 giữa:

- Nguyên đơn: Anh Hoàng Phạm Đức, sinh năm 1983. Cư trú: Số 418, đường Hùng Vương, thôn Rọ Phải, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. (ĐT: 0984090888) Vắng mặt

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1962. Cư trú: Phòng 403, Tháp Đông, chung cư Hộ Viện Quốc Phòng, khu đô thị mới Tây Tây Hồ, tổ 17, Xuân La, Tây Hồ, Hà Nội. (ĐT 0979978751) (có mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Nông Thị Bích Hương, sinh năm 1988 (vợ anh Đức)(Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 418 đường Hùng Vương, thôn Rọ Phải, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

+ Ông Nguyễn Bá Linh, sinh năm 1955 (chồng bà Mai). Cư trú: Phòng 403, Tháp Đông, chung cư Hộ Viện Quốc Phòng, khu đô thị mới Tây Tây Hồ, tổ 17, Xuân La, Tây Hồ, Hà Nội. (có mặt)

+ Ủy ban nhân dân thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

+ Bà Nguyễn Thị Kim Dung, sinh năm 1973 và ông Mai Khánh Toàn, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ dân phố Đức Thịnh, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

+ Anh Đặng Văn Minh, sinh năm 1975. ĐKHKT: 108 khu Nam Quan, thị trấn Đồng Đăng, huyện Cao Lộc, Lạng Sơn. (

(Hiện đang chấp hành án tại Đội 17, K3, Trại giam Phú Sơn, tỉnh Thái Nguyên về tội Mua bán trái phép chất ma túy)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì nguyên đơn là anh Hoàng Phạm Đức trình bày: Quan hệ giữa anh Đức với bà Mai, ông Linh là qua giới thiệu của anh Đặng Văn Minh, bà Nguyễn Thị Thu nên quen biết nhau. Ngày 01/12/2015, anh Đức với bà Mai, ông Linh có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông Linh bà Mai chuyển nhượng cho anh Đức thửa đất số 10 tờ bản đồ số 27 tại khu 4 (nay là tổ dân phố số 3), thị trấn Thắng, đất có diện tích là 699,5 m² đã được UBND huyện Hiệp Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mai số U 868 451 ngày 26/12/2001. Hợp đồng được chứng thực tại UBND thị trấn Thắng cùng ngày. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 1.250.000.000 đồng. Anh Đức đã thanh toán bằng tiền mặt cho bà Mai ông Linh và đã thanh toán xong và thanh toán trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi thanh toán, các bên không lập biên bản về việc giao nhận số tiền 1.250.000.000 đồng. Ông Linh bà Mai đã bàn giao thửa đất cho anh Đức, việc bàn giao đất không lập thành văn bản. Do anh Đức ở xa, chưa sử dụng đến nên chưa sử dụng, anh Đức không nhờ ai trông nom thửa đất cho. Đến năm 2020 thì anh Đức mới làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía bà Mai có đơn kiến nghị nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đức bị dừng lại. Anh Đức cũng đã thực hiện một số nghĩa vụ với Nhà nước và bị nộp phạt vì làm thủ tục đăng ký biến động chậm. Anh Đức hiện đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 868 451 do UBND huyện Hiệp Hòa cấp cho bà Mai.

Anh Đức giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã trình bày với Tòa án. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hoàng Phạm Đức với vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai, ông Nguyễn Bá Linh đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại khu 4 (nay là tổ dân phố 3), thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang được công chứng, chứng thực số 84, quyền số 01 TP/CC– SCT/HĐGD ngày 01/12/2015 tại UBND thị trấn Thắng; công nhận cho ông Hoàng Phạm Đức được sử dụng hợp pháp thửa đất trên. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông đại diện cho anh Đức yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể yêu cầu bà Mai và ông Linh trả anh Đức số tiền 1.250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 2.249.500.000 đồng. Ngoài ra anh Đức không có yêu cầu gì khác.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì anh không có ý kiến gì. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ anh đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Bị đơn là bà Nguyễn Thị Mai trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Giữa vợ chồng bà với anh Đức không có quan hệ quen biết gì. Do em gái bà là bà Nguyễn Thị Thu có vay tiền của anh Đặng Văn Minh để kinh doanh, anh Minh yêu cầu phải có tài sản bảo đảm nên bà Thu đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà giao cho anh Minh để đảm bảo cho khoản vay. Vợ chồng bà đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho bà Thu mượn, anh Minh yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để anh Minh giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Minh nhờ anh Hoàng Phạm Đức đứng tên một hợp đồng chuyển nhượng, còn anh Minh đứng tên một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách là bên nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với anh Minh được ký ngày 02/12/2015 được chứng thực tại UBND xã Đức Thắng (nay là thị trấn Thắng), thửa đất chuyển nhượng tại địa chỉ: Tổ dân phố Đức Thịnh, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Các bên mới chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa kê khai sang tên thửa đất. Đến khoảng ngày 02/12/2022 bà lên Trại giam Phú Sơn gặp anh Minh, các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng và đã được Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa giải quyết bằng bản án dân sự có hiệu lực pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh Hoàng Phạm Đức đứng tên: Ngày 01/12/2015, anh Đức với vợ chồng bà có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng bà chuyển nhượng cho anh Đức thửa đất số 10 tờ bản đồ số 27 tại khu 4 (nay là tổ dân phố số 3), thị trấn Thắng, đất có diện tích là 699,5 m² đã được UBND huyện Hiệp Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà là Nguyễn Thị Mai

số U 868 451 ngày 26/12/2001. Hợp đồng được chứng thực tại UBND thị trấn Thắng cùng ngày. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.250.000.000 đồng. Do mục đích các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản vay của bà Thu đối với anh Minh, nên không có việc anh Đức trả cho vợ chồng bà số tiền 1.250.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng được ký kết thì bà đã giao cho anh Minh giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà. Đến tháng 12/2020, bà nhận được thông tin anh Đức làm thủ tục sang tên thửa đất này, bà có đơn gửi cho các cơ quan có thẩm quyền dừng lại thủ tục sang tên thửa đất cho anh Đức. Bà đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa tuyên vô hiệu đối với hợp đồng này. Sau đó bà lại rút yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng này để tập trung giải quyết với anh Minh. Các bên chỉ thống nhất thỏa thuận bằng miệng với nhau về việc vợ chồng bà và anh Đức ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên để đảm bảo cho khoản vay của bà Thu đối với anh Minh, các bên không lập văn bản về việc thỏa thuận này. Chữ ký và chữ viết Nguyễn Bá Linh và Nguyễn Thị Mai ở trong hợp đồng chuyển nhượng do nguyên đơn cung cấp đúng là chữ ký và chữ viết của bà và bà Mai. Bà và ông Linh chỉ ký và viết họ tên ở phần cuối của trang đầu và trang cuối của hợp đồng mà không ký ở trang thứ hai và trang thứ ba vì nội dung của hai trang này không phải là việc thỏa thuận của các bên. Việc vợ chồng bà ký hợp đồng này là tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc gì.

Không có việc vợ chồng bà giao thửa đất cho anh Đức. Vợ chồng bà nhờ vợ chồng ông Mai Khánh Toàn và bà Nguyễn Thị Kim Dung quản lý trông nom hộ từ năm 2010 đến nay. Toàn bộ tài sản trên đất là của ông Toàn bà Dung. Thửa đất là tài sản chung của bà và ông Linh.

Nay anh Đức yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Hoàng Phạm Đức với vợ chồng bà đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại khu 4 (nay là tổ dân phố 3), thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang được công chứng, chứng thực số 84, quyền số 01 TP/CC – SCT/HĐGD ngày 01/12/2015 tại UBND thị trấn Thắng; công nhận cho anh Hoàng Phạm Đức được sử dụng hợp pháp thửa đất trên thì bà không đồng ý.

Bà yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hoàng Phạm Đức với vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai, ông Nguyễn Bá Linh đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại khu 4 (nay là tổ dân phố 3), thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang được công chứng, chứng thực số 84, quyền số 01 TP/CC – SCT/HĐGD ngày 01/12/2015 tại UBND thị trấn Thắng. Yêu cầu anh Đức trả lại vợ chồng bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà cũng không đồng ý với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của đại diện bên nguyên đơn vì thực tế không có việc thanh toán số tiền 1.250.000.000 đồng và không có việc bàn giao đất.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì bà không có ý kiến gì. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Người có lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Bá Linh trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai là vợ ông do bị ốm nên không có mặt tại buổi làm việc ngày hôm nay. Ông đã nghe rõ lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn. Quan hệ giữa vợ chồng ông với anh Đức là quan hệ quen biết xã hội. Ngày 01/12/2015, anh Đức với vợ chồng ông có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông chuyển nhượng cho anh Đức thửa đất số 10 tờ bản đồ số 27 tại khu 4 (nay là tổ dân phố số 3), thị trấn Thắng, đất có diện tích là 699,5 m² đã được UBND huyện Hiệp Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mai số U 868 451 ngày 26/12/2001. Hợp đồng được chứng thực tại UBND thị trấn Thắng cùng ngày. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 1.250.000.000 đồng. Thực tế không có việc anh Đức trả cho vợ chồng ông số tiền 1.250.000.000 đồng như đại diện của nguyên đơn trình bày. Không có việc vợ chồng ông giao thửa đất cho anh Đức. Vợ chồng ông nhờ vợ chồng ông Mai Khánh Toàn và bà Nguyễn Thị Kim Dung quản lý trông nom hộ từ năm 2010 đến nay. Bản chất của hợp đồng là giả tạo nhằm che đậy một giao dịch khác cụ thể là bà Nguyễn Thị Thu (Em gái của bà Mai) vay tiền của anh Đặng Văn Minh, số tiền vay ông không nắm được. Anh Đức là bạn của anh Minh. Anh Minh yêu cầu bà Thu trả tiền nếu không trả thì phải có tài sản thế chấp. Bà Thu thống nhất với anh Minh là mượn sổ đỏ để thế chấp, sau đó bà Thu hỏi mượn sổ đỏ của thửa đất ở trên để thế chấp cho anh Minh. Đến ngày 01/12/2015, anh Minh đưa anh Đức đến nhà ông bà Dung Toàn để thỏa thuận anh Đức đứng tên hộ anh Minh khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên với vợ chồng ông để anh Minh giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên của vợ chồng ông. Theo ông bản chất của hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp đồng thế chấp đảm bảo cho khoản vay mà bà Thu vay của anh Minh. Chữ ký và chữ viết Nguyễn Bá Linh và Nguyễn Thị Mai ở trong hợp đồng chuyển nhượng do nguyên đơn cung cấp đúng là chữ ký và chữ viết của ông và bà Mai. Ông và bà Mai chỉ ký và viết họ tên ở phần cuối của trang đầu và trang cuối của hợp đồng mà không ký ở trang thứ hai và trang thứ ba vì nội dung của hai trang này không phải là việc thỏa thuận của các bên. Toàn bộ tài sản trên đất là của ông Toàn bà Dung. Thửa đất là tài sản chung của bà Mai và ông.

Nay anh Đức yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Hoàng Phạm Đức với vợ chồng ông đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại khu 4 (nay là tổ dân phố 3), thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang được công chứng, chứng thực số 84, quyền số 01 TP/CC – SCT/HĐGD ngày 01/12/2015 tại UBND thị trấn Thắng; công nhận cho anh Hoàng Phạm Đức được sử dụng hợp pháp thửa đất trên thì ông không đồng ý. Ông có cùng quan điểm với bà Mai là yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hoàng Phạm Đức với vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai, ông Nguyễn Bá Linh đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại khu 4 (nay là tổ dân phố 3), thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang được công chứng, chứng thực số 84, quyền số 01 TP/CC – SCT/HĐGD ngày 01/12/2015 tại UBND thị trấn Thắng. Yêu cầu anh Đức trả lại vợ chồng ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông cũng không đồng ý với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của đại diện bên nguyên đơn vì thực tế không có việc thanh toán số tiền 1.250.000.000 đồng và không có việc bàn giao đất.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì bà không có ý kiến gì. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Mai Khánh Toàn trình bày: Ông là em rể của bà Nguyễn Thị Mai, vợ ông là bà Nguyễn Thị Kim Dung là em gái của bà Nguyễn Thị Mai. Từ năm 2010, vợ chồng ông được bà Nguyễn Thị Mai và ông Nguyễn Bá Linh nhờ trông nom hộ thửa đất số 10 tờ bản đồ số 27 tại khu 4 (nay là tổ dân phố số 3), thị trấn Thắng, đất có diện tích là 699,5 m² đã được UBND huyện Hiệp Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mai số U 868 451 ngày 26/12/2001. Quá trình trông nom thì năm 2013 vợ chồng ông có xây dựng một nhà cấp 4 và một chuồng trại chăn nuôi trên thửa đất và trồng một số cây trên đất, các tài sản trên đất được thể hiện trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ mà Tòa án và Hội đồng thẩm định đã tiến hành thẩm định ngày 09/3/2023. Giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà Mai ông Linh không có tranh chấp gì. Giữa ông Linh bà Mai với anh Đức ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này như thế nào thì ông không nắm được. Do vợ chồng ông vẫn trông nom quản lý thửa đất này nên không có việc bà Mai ông Linh bàn giao cho anh Đức thửa đất này.

Nay anh Đức yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Hoàng Phạm Đức với vợ chồng ông đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại khu 4 (nay là tổ dân phố 3), thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang được công chứng, chứng thực số 84, quyền số 01

TP/CC – SCT/HĐGD ngày 01/12/2015 tại UBND thị trấn Thắng; công nhận cho anh Hoàng Phạm Đức được sử dụng hợp pháp thửa đất trên. Bà Mai yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hoàng Phạm Đức với vợ chồng bà Nguyễn Thị Mai, ông Nguyễn Bá Linh đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại khu 4 (nay là tổ dân phố 3), thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang được công chứng, chứng thực số 84, quyển số 01 TP/CC – SCT/HĐGD ngày 01/12/2015 tại UBND thị trấn Thắng. Yêu cầu anh Đức trả lại vợ chồng bà Mai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng hoặc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng trên thì ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì đối với tài sản trên đất.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim Dung trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của ông Toàn, bà không bổ sung gì thêm. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng hoặc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng trên thì bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì đối với tài sản trên đất.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ủy ban nhân dân thị trấn Thắng có quan điểm: Ngày 23/6/2023, Ủy ban nhân dân thị trấn Thắng đã tổ chức buổi làm việc với ông Vũ Ngọc Trọng- Nguyên Chủ tịch UBND thị trấn Thắng và ông Nguyễn Văn Yên- Nguyên công chức Địa chính – Xây dựng thị trấn Thắng.

Tại buổi làm việc có các ý kiến:

Ý kiến của ông Nguyễn Văn Yên – nguyên công chức Địa chính – Xây dựng UBND thị trấn Thắng: Ngày 01/12/2015, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND thị trấn Thắng tiếp nhận hồ sơ chứng chứng thực chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sêri GCN số U 868451, diện tích 699,5 m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Khu 4, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang của ông Nguyễn Bá Linh sinh năm 1955, CMSQ 79313147, cấp ngày 15/12/2009 nơi cấp Tư lệnh binh chủng pháo binh và bà Nguyễn Thị Mai, sinh năm 1962, số CMND 024162000009, cấp ngày 04/9/2014, nơi cấp Cục cảnh sát. Địa chỉ thường trú: Tổ 7, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội chuyển nhượng cho ông Hoàng Phạm Đức, sinh năm 1983. Địa chỉ thường trú: Phòng PC64, Công an tỉnh Lạng Sơn. Thời điểm đó tôi được phân công nhiệm vụ trực tiếp tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng nêu trên. Quá trình làm thủ tục có sự góp mặt đầy đủ của ông Linh, bà Mai và ông Đức.

Theo quy định của pháp luật thủ tục chứng thực cần đảm bảo: Có đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc), giấy tờ tùy thân của các bên liên quan (CMND, CCCD bản gốc), hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất và đầy đủ thành viên có tên trong hợp đồng chuyển nhượng (bên chuyển nhượng phải có mặt đầy đủ cả vợ và chồng, đồng thuận ký tên xác nhận), chữ ký đầy đủ của các bên liên quan, tra soát tình trạng đất (có tranh chấp hay không). Quá trình làm thủ tục chứng thực, sau khi thẩm định 02 bên đáp ứng đầy đủ điều kiện cần để làm thủ tục chứng thực cho hợp đồng chuyển nhượng và kết quả tra soát tình trạng đất không xuất hiện tranh chấp nên tôi đã tiến hành trình hồ sơ để Chủ tịch UBND thị trấn Thắng xác nhận chứng thực cho hợp đồng chuyển nhượng này.

Tại trang 02, trang 03 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có chữ ký nháy của bên chuyển nhượng lý do hợp đồng chuyển nhượng được in 02 mặt trên cùng 01 tờ, bên chuyển nhượng đã ký nháy trang 01 và ký ghi rõ họ tên vào trang 04, giữa các trang đã được đóng dấu quốc huy của UBND thị trấn Thắng giáp lai các trang của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi khẳng định không có việc thay đổi nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa 02 bên đã được chứng thực theo đúng quy trình pháp luật. Do sơ suất nên tôi đã không ghi vào sổ chứng thực của UBND thị trấn Thắng về việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này.

Ý kiến của ông Vũ Ngọc Trọng – nguyên Chủ tịch UBND thị trấn Thắng: Việc 02 bên đến UBND thị trấn Thắng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là đúng. Được công chức chuyên môn hướng dẫn thực hiện theo đúng quy trình và thực hiện chứng thực. Việc hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không có chữ ký nháy của bên chuyển nhượng là do hợp đồng chuyển nhượng được in 02 mặt trên cùng 01 tờ, bên chuyển nhượng đã ký nháy trang 01 và ký ghi rõ họ tên vào trang 04, giữa các trang đã được đóng dấu giáp lai của UBND thị trấn Thắng. Tôi khẳng định không có việc thay đổi nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa 02 bên đã được chứng thực theo đúng quy trình pháp luật.

Ủy ban nhân dân thị trấn Thắng nhận thấy tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ chứng thực: Người yêu cầu chứng thực phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch; tính hợp lệ, hợp pháp của các giấy tờ quy định; Người thực hiện chứng thực chịu trách nhiệm về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc

điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch. Tuy nhiên, do sơ suất hợp đồng này đã không được ghi vào sổ theo dõi chứng thực của UBND thị trấn Thắng.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Đặng Văn Minh trình bày: Về mối quan hệ của anh với bà Thu trước đây anh và bà Thu cùng cải tạo tại trạm Tâm Phú Sơn bốn. Vào khoảng những năm 2006 2007, sau khi chấp hành xong án phạt tù thì anh và bà Thu có liên hệ làm ăn với nhau. Hai bên góp tiền làm ăn buôn bán tính lợi nhuận phần trăm không ai vay tiền của ai. Anh Hoàng Phạm Đức nhận mẹ tôi là mẹ nuôi, vì vậy tôi với anh Đức như anh em trong gia đình. Tôi biết bà Nguyễn Thị Mai và ông Nguyễn Bá Linh. Qua sự giới thiệu của bà Nguyễn Thị Thu vân có mua một căn nhà của bà Mai với ông Linh. Sau khi mua nhà của bà Mai thì bà Mai cho biết có bán một căn nữa nên anh đã giới thiệu cho anh Đức đến gặp và làm việc với bà Mai ông Linh. Khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các điều khoản thỏa thuận trên hợp đồng thì tôi không được chứng kiến và tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng trên. Việc bà Mai cho rằng tôi nhờ anh Đức đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Tôi và bà Thu không có chuyện vay nợ lẫn nhau nên việc anh Đức với bà Mai và ông Linh ký hợp đồng chuyển nhượng ở trên để đảm bảo cho khoản vay của bà Thu đối với tôi là không chính xác. Giờ tôi không được tham gia buổi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như tài sản gắn liền với đất của Anh Đức và bà Mai nên tôi không có ý kiến gì đối với yêu cầu của Anh Đức và bà Mai. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng trên là do anh Đức và bà Mai tự thỏa thuận với nhau. Không liên quan đến tôi. Hiện nay anh đang chấp hành án phạt tù nên không thể tham gia trong quá trình giải quyết vụ án anh đề nghị tòa án giải quyết vụ án vắng mặt anh.

* Tòa án, Hội đồng thẩm định đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với tài sản tranh chấp, có kết quả: Quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 27 tại khu 4 (nay là tổ dân phố 3), thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất đã được UBND huyện Hiệp Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mai số U 868 451 ngày 26/12/2001.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 217; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 407, Điều 408, Điều 131 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; đề nghị HĐXX xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Dũng. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Dũng và bà Phùng Thị Dự ngày 10/12/2020; giữa bà Phùng Thị Dự và bà Nguyễn Thị Chinh ngày 10/01/2022 là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Dự về việc yêu cầu ông Dũng phải trả lại cho bà số tiền 1.700.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Chinh. Buộc vợ chồng bà Dự liên đới trả lại cho vợ chồng bà Chinh số tiền 1.950.000.000 đồng và bồi thường số tiền 798.148.680 đồng. Vợ chồng bà Chinh có trách nhiệm trả lại cho bà Dự thửa đất số 374, tờ bản đồ số 80, diện tích 330,5m².

- Về án phí: Bà Dự phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu tuyên bố công nhận hợp đồng không được chấp nhận); 96 triệu đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu đòi 1.700.000.000 đồng không được chấp nhận) và 35.925.947 đồng (đối với yêu cầu bồi thường của bà Chinh được Tòa án cấp nhận) nhưng được trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa (số tiền 56.000.000 đồng). Bà Dự còn phải nộp 75.926.247 đồng.

Bà Chinh phải chịu 34.074.052 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (đối với phần yêu cầu bồi thường không được chấp nhận) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa là 56.000.000 đồng. Hoàn trả bà Chinh số tiền 21.925.948 đồng.

Hoàn trả ông Dũng số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa là 600.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]- Về việc vắng mặt của người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Hoà đề nghị xét xử vắng mặt. Theo

quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với ông Hoà là có căn cứ.

[2]- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh Nguyễn Văn Dũng yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa anh với bà Phùng Thị Dự ngày 10/12/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị Dự và bà Nguyễn Thị Chinh ngày 10/01/2022 vô hiệu. Bà Phùng Thị Dự và bà Nguyễn Thị Chinh yêu cầu giải quyết hậu quả của của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn cư trú tại địa bàn huyện Hiệp Hoà. Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*” theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hoà theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ do các đương sự xuất trình và do Toà án thu thập thể hiện trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 374 tờ bản đồ số 80, đất có diện tích 330,5 m². Tại địa chỉ: Thôn Tân Cầu Rô, xã Bắc Lý (nay là tổ dân phố Tân Cầu Rô, thị trấn Bắc Lý), huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 130304 ngày 07/5/2018 cho bà Nguyễn Thị Thu Tài. Bà Tài tặng cho ông Nguyễn Văn Hòa. Ông Hòa tặng cho ông Nguyễn Văn Dũng được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa xác nhận ngày 27/7/2020. Ngày 10/12/2020, anh Nguyễn Văn Dũng và bà Phùng Thị Dự có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này, theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thì anh Dũng chuyển nhượng cho bà Phùng Thị Dự thửa đất số 374, tờ bản đồ số 80. Về giá và hình thức thanh toán do hai bên tự thỏa thuận, thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Bắc Lý (nay là thị trấn Bắc Lý). Việc chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hòa xác nhận ngày 21/12/2021. Đến ngày 10/01/2022, bà Phùng Thị Dự, ông Ngô Văn Cơ chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị Chinh. Hợp đồng chuyển nhượng được các bên công chứng tại Văn phòng công chứng Hiệp Hòa. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Chinh số DE 345201 ngày 17/02/2022. Bà Chinh đã làm thủ tục tách thửa đất thành hai thửa, cụ thể là thửa đất số 398 tờ bản đồ số 80. Tại địa chỉ: Tổ dân phố Tân Cầu Rô, thị trấn Bắc Lý, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Đất có diện tích 164,5 m². Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH

612645 ngày 28/10/2022 cho bà Nguyễn Thị Chinh và thửa đất số 399 tờ bản đồ số 80. Tại địa chỉ: Tổ dân phố Tân Cầu Rô, thị trấn Bắc Lý, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Đất có diện tích 166 m². Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 612646 ngày 28/10/2022 cho bà Nguyễn Thị Chinh.

- Về yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Dũng: Anh Nguyễn Văn Dũng yêu cầu tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng giữa anh với bà Phùng Thị Dụ ngày 10/12/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị Dụ và bà Nguyễn Thị Chinh ngày 10/01/2022 vô hiệu.

+ Đối với hợp đồng giữa anh Dũng với bà Dụ: Theo anh Dũng trình bày thực chất của việc ký kết hợp đồng là để anh vay của bà Dụ số tiền 1.500.000.000 đồng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 374 tờ bản đồ số 80 cho bà Dụ để làm tin. Còn theo bà Dụ thì trình bày việc chuyển nhượng là có thật, đã giao tiền đầy đủ cho ông Dũng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh việc giao nhận tiền giữa các bên, đồng thời anh Dũng chưa bàn giao tài sản là nhà đất cho bà. Theo bản cam kết ngày 22/12/2020, giữa anh Dũng với bà Dụ (có sự chứng kiến của anh Huấn) thì các bên có thỏa thuận anh Dũng vay của bà Dụ số tiền 1.000.000.000 đồng và có gửi cho bà Dụ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số CN 130304 đối với thửa đất 374 tờ bản đồ số 80, thời hạn vay là 01 năm. Phần cuối của giấy cam kết, bà Dụ có cam kết hỗ trợ anh Dũng vay thêm số tiền 500.000.000 đồng. Anh Dũng đã nhận đủ số tiền vay của bà Dụ. Bà Dụ thừa nhận khi ký vào giấy cam kết thì bà hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc gì. Bà Dụ là người có đầy đủ năng lực hành vi do vậy bà Dụ phải chịu trách nhiệm đối với hành vi của mình. Do vậy, xác định không có việc bà Dụ trả cho anh Dũng số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.500.000.000 đồng; không có việc bàn giao quyền sử dụng đất giữa anh Dũng cho bà Dụ. Thực tế bà Nguyễn Thị Thu Tài vẫn đang quản lý sử dụng đối với thửa đất và tài sản gắn liền trên đất, theo anh Dũng và bà Tài thì bà Tài có quyền sử dụng đối với các tài sản trên đất. Từ đó xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che đậy hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Do vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Dũng và bà Dụ là vô hiệu do giả tạo phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 122, 124; 407 của Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Đối với hợp đồng giữa bà Phùng Thị Dụ với bà Nguyễn Thị Chinh: Bà Dụ và bà Chinh ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau nhưng bà Dụ biết rõ bà Dụ và anh Dũng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau là để che đậy hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Dũng với bà Dụ vô hiệu nên bà Dụ không có quyền sử dụng đối với thửa

đất số 374, tờ bản đồ số 80 nên theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai bà Dự không có quyền chuyển nhượng thửa đất cho người khác. Về phía bà Chinh, bà Chinh biết rõ có bà Nguyễn Thị Thu Tài đang quản lý, sử dụng ngôi nhà cấp 4 được xây dựng trên đất này, bà Chinh không biết lý do tại sao bà Tài đang ở trên đất này nhưng bà Chinh vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Dự. Và cũng không có việc bàn giao tài sản giữa bà Dự với bà Chinh. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự thì xác định bà Chinh không phải là người thứ ba ngay tình. Do vậy có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dự, ông Cơ và bà Chinh là vô hiệu theo quy định tại các Điều 116, 117, 122, 133 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Anh Nguyễn Văn Dũng yêu cầu tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng giữa anh với bà Phùng Thị Dự ngày 10/12/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị Dự và bà Nguyễn Thị Chinh ngày 10/01/2022 vô hiệu là có căn cứ và cần được chấp nhận.

- Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Đối với yêu cầu của bà Phùng Thị Dự: Bà Dự yêu cầu anh Dũng trả lại vợ chồng bà số tiền đã nhận 1.500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.700.000.000 đồng thì thấy: Do hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Dũng với bà Dự vô hiệu do giả tạo, không có việc bà Dự thanh toán cho anh Dũng số tiền 1.500.000.000 đồng và không có việc bàn giao quyền sử dụng đất giữa anh Dũng cho bà Dự. Theo bà Dự thì bà không có thiệt hại gì trong khoảng thời gian từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất của anh Dũng đến khi chuyển nhượng thửa đất cho bà Chinh. Theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 131 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: 1, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2, 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.”. Do đó, việc bà Dự yêu cầu anh Dũng trả lại vợ chồng bà số tiền đã nhận 1.500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.700.000.000 đồng là không có căn cứ và không được chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu của bà Chinh: Bà yêu cầu bà Dự ông Cơ trả lại vợ chồng bà số tiền **1.950.000.000** đồng và bồi thường thiệt hại theo giá chuyển nhượng trên thị trường là 1.550.000.000 đồng thì thấy: Theo lời trình bày của bà Dự và bà Chinh thì có việc bà Chinh thanh toán cho bà Dự số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là **1.950.000.000** đồng. Theo kết quả định giá thì thửa đất có giá 3.090.212.400 đồng. Chênh lệch giá giữa hai thời điểm là 1.140.212.400 đồng và xác định đây là thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

Về lỗi của các bên thì thấy: Bà Dự biết bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Dũng là thế chấp để vay tiền nhưng bà

vẫn sang tên thửa đất trên và ký kết chuyển nhượng với bà Chinh. Song cũng cần phải xem xét trách nhiệm lỗi của bà Chinh. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Dự, bà Chinh có đến xem đất, có biết việc bà Tài đang quản lý, sử dụng tài sản trên đất. Do đó, bà Dự và bà Chinh đều có lỗi trong giao dịch trên. Tuy nhiên, xét thấy bà Dự có lỗi nhiều hơn bà Chinh nên cần buộc bà Dự phải bồi thường cho bà Chinh ở mức độ tương ứng với lỗi của mình. Do đó, cần buộc vợ chồng bà Dự ông Cơ phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Chinh theo kết quả định giá là hoàn toàn có căn cứ theo quy định của pháp luật. Bà Chinh yêu cầu vợ chồng bà Dự phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho vợ chồng bà Chinh số tiền là 1.550.000.000 đồng thì chỉ có căn cứ chấp nhận một phần, buộc vợ chồng bà Dự liên đới bồi thường cho vợ chồng bà Chinh số tiền 798.148.680 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Chinh về việc yêu cầu bà Dự ông Cơ trả số tiền 751.851.320 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự.

[4]- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Phùng Thị Dự, ông Ngô Văn Cơ, bà Nguyễn Thị Chinh và ông Nguyễn Văn Mười phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

[5]- Về án phí: Bà Phùng Thị Dự, ông Ngô Văn Cơ, bà Nguyễn Thị Chinh và ông Nguyễn Văn Mười phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, 117, 122, 124; 131, 407 của Bộ luật dân sự. Điều 167, Điều 168 và Điều 169 của Luật đất đai. Điều 14 của Luật hôn nhân và gia đình. Nghị quyết số 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. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Dũng. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Dũng và bà Phùng Thị Dự ngày 10/12/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị Dự và bà Nguyễn Thị Chinh ngày 10/01/2022 đối với thửa đất số 374 tờ bản đồ số 80, đất có diện tích 330,5 m². Tại địa chỉ: Thôn Tân Cầu Rô, xã Bắc Lý (nay là tổ dân phố Tân Cầu Rô, thị trấn Bắc Lý), huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 130304 ngày 07/5/2018 cho bà Nguyễn Thị Thu Tài là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Dự về việc yêu cầu ông Dũng phải trả lại cho bà số tiền 3.200.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Chinh. Buộc vợ chồng bà Dự liên đới trả lại cho vợ chồng bà Chinh số tiền 1.950.000.000 đồng và bồi thường số tiền 798.148.680 đồng.

- Không chấp nhận việc bà Chinh yêu cầu bà Dự ông Cơ trả số tiền 751.851.320 đồng.

- Về án phí:

- + Bà Dự phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Và 147.896.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa (số tiền 56.000.000 đồng). Bà Dự còn phải nộp 91.896.000 đồng.

- + Bà Chinh phải chịu 34.074.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa là 56.000.000 đồng. Hoàn trả bà Chinh số tiền 21.925.948 đồng.

- + Hoàn trả ông Dũng số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa là 600.000 đồng.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- + Bà Dự phải chịu 2.600.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, và định giá tài sản. Bà Dự còn phải nộp thêm 600.000 đồng.

- + Bà Chinh phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, và định giá tài sản. Bà Chinh được nhận lại số tiền 600.000 đồng khi bà Chinh nộp.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền

yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7; 7a; 7b và 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc
Giang;

- VKSND tỉnh Bắc
Giang;

- VKSND huyện Hiệp
Hòa;

- Chi cục THADS
huyện Hiệp Hòa;

- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Chuyên