

Bản án số: 08/2019/DS-ST

Ngày : 30-5-2019.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ-THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Liên

- Ông Phạm Tiến L

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Đắc Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa:* Bà
Đỗ Thị Ly – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử
sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 04/2019/TLST- DS ngày 05 tháng 01 năm
2019 về “ *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử số: 07/2019/QĐXX-ST ngày 15/4/2019, Quyết định hoãn phiên tòa
số 06 ngày 03/5/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Cao Đình L**, sinh năm 1980 (*có mặt*).

Trú tại: Khu T, thị trấn C, huyện C, thành phố Hà Nội,

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Tài N**, sinh năm 1953 (*có mặt*).

Bà **Lê Thị N** sinh năm 1954 (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyệt: là ông Nguyễn Tài N sinh năm 1953 (**có mặt**). Đều có HKTT và cư trú: Thôn C1, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền L nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Lê Đình Đ**, sinh năm 1966 (**có mặt**).

HKTT và cư trú: Thôn C1, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội.

3.2. Bà **Hà Thị N**, sinh năm 1968 (**vắng mặt**).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Lê Đình Đ, sinh năm 1966; Đều có HKTT và cư trú: Thôn C1, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội.

3.3. Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1984, (**vắng mặt**).

HKTT và cư trú: Thôn C, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội.

3.4. Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1992, (**vắng mặt**).

HKTT và cư trú: Thôn C1, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội.

3.5. Chị **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1988, (**vắng mặt**).

HKTT: thôn Long Vỹ, huyện Đình Bảng, tỉnh Bắc Ninh.

3.6. Ông **Nguyễn Tài S**, sinh năm: 1959 (**vắng mặt**).

HKTT và trú tại thôn Đ, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N, ông Nguyễn Tài S, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị G là ông Nguyễn Tài N sinh năm 1953 (**có mặt**), HKTT và cư trú: Thôn C1, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội.

3.7. Ông **Lê Đình T** sinh năm 1952, (**vắng mặt**).

HKTT và cư trú: Thôn C1, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội.

3.8. Chị **Lê Thị V**, sinh năm 1979 (**vắng mặt**).

HKTT và cư trú: Thôn C1, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Cao Đình L trình bày:

Ông sinh ra và lao động tại thị trấn C, huyện C được chia ruộng đất canh tác theo Nghị định 64/CP, là thành viên của hợp tác xã dịch vụ Nông nghiệp tổng hợp C (có xác nhận của HTX Nông nghiệp C và UBND thị trấn C). Do có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp ngày 06/10/2009, ông Lê Đình T giới thiệu ông mua đất của vợ chồng ông

Nguyễn Tài N, ông và vợ chồng ông Nguyễn Tài N thỏa thuận vợ chồng ông N chuyển nhượng cho ông L 02 thửa đất tổng cộng là 2 sào 11 thước với giá 35.000.000đ/ 1 sào. Gồm thửa số 01 tờ bản đồ số 04 diện tích 510m² và thửa 06 tờ bản đồ số 01 diện tích 478m² loại đất canh tác tại đại chỉ thôn C, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội. Sau khi thỏa thuận ông đã giao đủ số tiền là 96.600.000 VNĐ (*chín mươi sáu triệu sáu trăm ngàn chẵn*) cho ông N khi giao dịch mua bán với nhau thì có mặt ông Tiến chứng kiến việc mua bán, hai bên có viết giấy biên nhận tiền và bàn giao tài sản nhưng chưa có xác nhận của chính quyền, ông N đã bàn giao đất và 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và 06 bộ hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu của phòng Tài Nguyên Môi Trường huyện C lúc đó có dấu giáp lai và vợ chồng ông N đã ký vào bên A (bên chuyển nhượng).

Do thời điểm 2009 ông và ông Lê Đình Đ, sinh năm 1966 (là trưởng thôn C lúc đó) thân thiết với nhau, đã nhiều lần ông nhờ ông Đ mua bán đất hộ (môi giới) vì tin tưởng nhau ông nhờ ông Đ làm thủ tục xin dấu ở xã dẫn đến việc ông Đ L dụng để chiếm đoạt đất của ông. Sau đó ông Đ không làm được giấy tờ ông đòi nhiều lần ông Đ trả bìa đồ để tự đi làm thì ông Đ khất lần trây ỳ không trả. Sau nhiều lần gặp nhau để giải quyết nhưng không có kết quả, ông có đơn trình báo với Công an huyện C nhưng được trả lời đây là quan hệ dân sự.

Sau khi ông N bàn giao đất, ông L cho ông Lê Đình T và con là Lê Thị V mượn tạm để canh tác, hai bên không làm hợp đồng chỉ nói miệng vì quen biết và ông không lấy tiền thuê mượn đất, sau khi mượn được 2 năm thì vợ ông Đ hỏi ông mượn để trồng rau ông đồng ý bảo ông Tiến cho bà Ngoãn mượn, ông Đ nói ông N bán cho ông Đ là không đúng. Những năm đầu mới mua đất ông còn đưa tiền cho ông N đóng thuế, sau này đất nông nghiệp không phải đóng thuế nên không đóng. Còn các nghĩa vụ khác với địa phương ông không được ai thông báo.

Ông và ông N đã giao dịch xong chỉ còn hoàn thiện về thủ tục. Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ giải quyết Công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Tài N. Tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng 2 thửa đất nói trên giữa ông Đ và ông N vì không hợp pháp.

Bị đơn ông Nguyễn Tài N và bà Lê Thị N trình bày: Hộ gia đình ông gồm 5 khẩu được chia đất nông nghiệp là vợ chồng ông và 3 con là bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị G. Nguồn gốc diện tích 510m² thửa đất số 01 tờ bản đồ số 04 xã Thụy Hương là của Nhà Nước giao cho hộ gia đình ông.

Nguồn gốc thửa số 06 tờ bản đồ số 01 và diện tích 478 m² tại địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội là của hộ ông Nguyễn Tài Đ và Trịnh Thị S (bố đẻ mẹ đẻ ông).

Cụ Đ đã chết ngày 1/2/1999, cụ Trịnh Thị S chết ngày 9/5/2010 âm lịch tức ngày 20/6/2010 cụ Đ sinh được 2 người con là ông và ông Nguyễn Tài S.

Thời điểm ngày 06/10/2009 ông chuyển nhượng đất cho ông Cao Đình L cụ Đ đã chết cụ S già yếu đồng ý bán đất cho ông L nên ông cùng vợ con đã đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng 2 thửa đất gồm: diện tích 510m² thửa đất số 01 tờ bản đồ số 04 xã Thụy Hương và diện tích 478 m² thửa số 06 tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ: Thôn C, xã Thụy Hương với giá 35.000.000đ/ 1 sào, 2 sào 11 thước 96.600.000đ khi giao dịch 2 bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay bàn giao tiền có vợ chồng ông L cùng ký có ông Lê Đình T chứng kiến, sau khi ông nhận tiền đủ của ông L ông đã giao đất và 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng 2 thửa đất cho ông L để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông và 3 con cùng ký vào hợp đồng đánh máy nhưng chưa ghi tên nội dung rồi đưa cho ông L để ông L sang tên nhưng đến nay chưa xong thủ tục chuyển nhượng.

Ông chưa từng giao dịch chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho ông Lê Đình Đ cùng thôn. Do trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho ông L còn nhiều thửa đất khác nên sau đó ông hỏi ông L nói đưa cho ông Đ làm thủ tục nhưng ông Đ không trả dẫn đến ông L không sang tên được, nay ông L khởi kiện ra Tòa án ông giữ nguyên quan điểm chỉ bán đất cho ông L không bán đất cho ông Đ. Đề nghị Tòa giải quyết ông Đ trả lại ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì còn liên quan đến nhiều thửa đất khác.

Người có quyền L nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị N, ông Nguyễn Tài S, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị G trình bày ủy quyền cho ông Nguyễn Tài N trình bày, toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng 2 thửa đất và

tham gia tố tụng tại TAND huyện Chương Mỹ. Bà N, ông S, chị G, chị H, chị H đồng ý có ý kiến chỉ bán đất cho anh Cao Đình L không biết không đồng ý bán đất cho ông Lê Đình Đ.

Chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị G xác định chữ ký trong Hợp đồng mẫu không phải chữ ký của các chị.

Người có quyền L nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình Đ trình bày. Ngày 16/1/2010 ông có mua của vợ chồng ông Nguyễn Tài N 2 thửa đất gồm 1 thửa 510 m² mua giá 300.000.000đ ở khu lúa màu H, thôn C1 và 1 thửa diện tích 478m² khu C giá 200.000.000đ.

Khi giao dịch tại nhà ông N có 2 vợ chồng ông N nói đã thống nhất các con rồi. Hai vợ chồng ông N đã nhận đủ tiền 500.000.000đ cả gia đình ông N đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu, không có văn bản viết tay. Sau khi giao dịch vợ chồng ông N đã bàn giao 2 thửa đất và bìa đỏ cho ông để làm thủ tục chuyển tên. Từ đó đến nay ông là người sử dụng và đóng thuế.

Ông Đ là người viết 2 hợp đồng sau đó đưa cho vợ chồng ông N ký và xin chữ ký của con vào hợp đồng. Chữ viết tên Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị G, Nguyễn Thị H là ai viết ông không biết chỉ biết sau khi giao dịch khoảng 2 -3 ngày ông sang lấy thì ông N đưa cho ông bản Hợp đồng.

Ông N đề nghị hủy việc chuyển nhượng đất ông không chấp nhận vì đã mua xong không có tranh chấp với ai vì khi mua có sổ đỏ có bàn giao đất, có chuyển tên từ ông N sang tên ông có ở các sổ sách ở xã T, việc đo đạc kiểm đếm ông vẫn đứng ra làm thủ tục không tranh chấp với ai.

Do gia đình ông không làm ruộng nên từ khi mua đất của ông N thửa đất ở cổng đồng 478m² thửa số 06 tờ bản đồ số 01 (khu vực 2 lúa Cổng Đồng) ông cho chị Lê Thị V người cùng thôn và người trong họ cấy từ đó đến nay. Về đóng sản lượng trước đây mới cấy thì 3 năm đầu chị V đưa tiền cho ông đóng cho xã. Sau này chị V không đóng nữa mà ông vẫn cho chị V làm, ngoài ra ông còn nộp cho thôn C thú phí làm đường. Còn thửa 510m² gia đình ông trồng rau từ năm 2010 đến nay và ông là người đóng sản lượng.

Đối với số tiền ông khai đưa cho ông N 500.000.000đ ông không đề nghị xem xét giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền L nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị N trình bày:

Bà là vợ ông Đ bà không tham gia giao dịch trực tiếp mua đất với vợ chồng ông N nhưng bà biết việc các bên mua đất từ cuối năm 2009 đầu năm 2010. Nguồn tiền mua đất hết 500.000.000đ nguồn tiền của vợ chồng làm ra và vay mượn cụ thể bà không nhớ. Sau khi mua đất bà không sử dụng ngay mà cho chị V con ông T thuê để sử dụng, sau 3 năm bà mới lấy mảnh ở H để trồng rau, hiện tại là bà đang quản lý và đóng thuế cả 2 mảnh đất.

Vợ chồng ông N nói không bán đất cho vợ chồng bà phản đối vì đã giao tiền cho vợ chồng ông N.

Người có quyền L nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình T và chị Lê Thị V trình bày: Cách đây khoảng gần 10 năm (năm 2009) Ông Lê Đình T đưa anh L mua đất của ông N, ông là người chứng kiến giao dịch đất giữa ông N và ông L, khi giao dịch mua bán hai bên có viết giấy và giao tiền cho nhau xong. Do ông L chưa sử dụng nên ông Tien đã mượn lại 2 thửa đất cho chị Vui cấy, mảnh đất ở Công Đồng chị Vui mượn sử dụng từ khi mua đến nay. Trong quá trình sử dụng đất chị không cải tạo hay có công sức gì đối với mảnh đất đó. Về đóng thuế chị là người đóng thuế trực tiếp cho thôn được 2 năm đóng cho ai chị không nhớ và không nhớ số tiền cụ thể mỗi vụ khoảng 100.000đ. Còn mảnh đất ở Hậu Sơn chị sử dụng trồng rau được khoảng 2 năm thì vợ ông Đ tên là N ra trồng rau và nói đã mua của ông N và từ đó bà N đóng thuế cả 2 mảnh chị đưa tiền bà ấy không cầm, còn thực tế ai đóng thuế chị không biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không thỏa thuận với nhau được và có đơn đề nghị thẩm định và định giá tài sản. Tòa án đã tiến hành thẩm định và định giá tài sản kết quả thẩm định tài sản và định giá ngày 22/1/2019 xác định như sau:

- Thửa đất số 01 tờ bản đồ số 04 xã T có diện tích 510 m² (Theo kết quả thẩm định đo 460,3 m² và thửa số 06 tờ bản đồ số 01 xã T có diện tích 478 m² đo thẩm định 478m²

Hiện tại khu vực 2 thửa đất nói trên không có quy hoạch mới, theo quy hoạch cũ là khu vực đất nông nghiệp giá chuyển nhượng theo thị trường là 550.000đ/m²

Kết quả xác minh tứ cận thửa đất không có tranh chấp với các hộ liền kề, diện tích giảm do đo đạc và do làm đường nguyên đơn bị đơn, người có quyền L nghĩa vụ liên quan công nhận diện tích theo hiện trạng Tòa án đã thẩm định để giải quyết.

Đối với thửa Thửa đất số 01 tờ bản đồ số 04 do mở rộng đường có thu hồi 21,5m² đất để làm đường được bồi thường 17.000.000đ nhưng hiện tại do có tranh chấp nên Ban quản lý dự án huyện C còn treo tại Ban. Số tiền này ông L, ông N, ông Đ và Ban quản lý dự án huyện Chương Mỹ có đơn có lời khai không đề nghị Tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Đình Đ đã nộp cho Tòa án 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Tài N và hộ ông Nguyễn Tài Đ. Do trong 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn nhiều thửa đất khác của hộ gia đình ông Nguyễn Tài N có đơn đề nghị cho ông mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất, ngày 22/2/2019 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện C đã bổ sung tại trang 4 của 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình cụ Nguyễn Tài Đ và Nguyễn Tài N tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đến ngày 15/10/2063.

Kết quả xác minh tại xã T đối với 2 thửa đất xác định loại đất nông nghiệp.

Tại phiên tòa các đương sự giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không đề nghị xem xét giải quyết số tiền bồi thường thu hồi 21,5m² đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, hội thẩm nhân dân, thư ký Tòa án và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền L nghĩa vụ liên quan chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ Điều 137, 688, 689, 691, 692 Bộ luật dân sự 2005. Điều 106 Luật đất đai 2003, khoản 3 Điều 7 Nghị định 181/2004-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lê Đình Đ xuất trình là vô hiệu. Ông Lê Đình Đ phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tài N. Đối với yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Đình L và ông Nguyễn Tài N đề nghị không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn người có quyền L nghĩa vụ liên quan ông Đ có mặt. Bà Lê Thị N, ông Nguyễn Tài S, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị G ủy quyền cho ông Nguyễn Tài N tham gia tố tụng; bà Hà Thị Ngoãn ủy quyền cho ông Lê Đình Đ tham gia tố tụng là hợp pháp được chấp nhận theo quy định tại Điều 85,86 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Lê Đình T và chị Lê Thị V xin vắng mặt được chấp nhận nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Bị đơn có hộ khẩu thường trú và nơi cư trú tại thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ nên TAND huyện Chương Mỹ có thẩm quyền giải quyết vụ án theo Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về Nội dung:

[2.1] Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị: Công nhận việc ông và ông Nguyễn Tài N mua bán đất, hủy việc chuyển nhượng đất bất hợp pháp giữa ông Lê Đình Đ và ông Nguyễn Tài N nên Tòa án xác định đây là: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 697,638,699,700,701,702 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 01 tờ bản đồ số 04 xã Thụy Hương có diện tích 510m² và thửa số 06 tờ bản đồ số 01 xã Thụy Hương có diện tích 478 m² lập ngày 6/10/2009 giữa ông Cao Đình L và vợ chồng ông Nguyễn Tài N nhận thấy:

- *Nguồn gốc đất:* Thửa đất số 01 tờ bản đồ số 04 xã T có diện tích 510m² tại địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội là của Nhà Nước giao cho hộ gia đình ông gồm 5 khẩu được chia là vợ chồng ông và 3 con là bà Lê Thị N, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị G đây là tài sản chung của hộ gia đình ông N khi chuyển nhượng phải có ý kiến cùng ký xác nhận giao dịch chuyển nhượng.

Nguồn gốc thửa đất thửa số 06 tờ bản đồ số 01 xã T có diện tích 478 m² tại địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội là của hộ ông Nguyễn Tài Đ và Trịnh Thị S (bố đẻ ông đã chết ngày 1/2/1999) cụ Đ và cụ S có 2 người con là ông N và ông S vì vậy nếu chuyển nhượng phải có ý kiến của của cụ S, ông N ông S cùng ký xác nhận giao dịch.

Về hình thức hợp đồng: Giữa ông L và ông N bà Nguyệt cùng thỏa thuận lập hợp đồng giao dịch viết tay chuyển nhượng 2 thửa đất nói trên cho ông L việc giao dịch có ông Lê Đình T chứng kiến không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Nội dung hợp đồng: Ông N, bà Nguyệt và ông L thỏa thuận chuyển nhượng 510m² đất và 478m², các bên đã thực hiện quyền nghĩa vụ bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng xong ông L đã giao cho ông N số tiền nhận chuyển nhượng đất là 96.600.000đ ngay tại thời điểm giao dịch ngày 6/10/2009.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Tài N và ông Nguyễn Tài S là em ông N và là con của cụ Đ cụ S giữ nguyên quan điểm đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Cao Đình L.

- Đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 01 xã Thụy Hương có diện tích 478 m²: Nguồn gốc đất là tài sản của cụ Nguyễn Tài Đ và Trịnh Thị S tại thời điểm chuyển nhượng cụ Đ đã chết việc chuyển nhượng phải có ý kiến của cụ S và ông Nguyễn Tài S nhưng ông N chưa lấy ý kiến của ông S. Trong quá trình giải

quyết vụ án Tòa án ông S trình bày đồng ý bán đất cho ông Cao Đình L, không công nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Lê Đình Đ.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 01 tờ bản đồ số 04 xã Thụy Hương có diện tích 510m² và thửa số 06 tờ bản đồ số 01 xã Thụy Hương có diện tích 478 m² lập ngày 16/01/2010 (bản do ông Lê Đình Đ cung cấp 2 bản cho 2 thửa đất)

Hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập có các bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng cùng ký không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 2003. Cả 2 bản hợp đồng đều có chữ ký các thành viên của hộ gia đình ông Nguyễn Tài N, không có chữ ký của ông Nguyễn Tài S và cụ Trịnh Thị S. Trong quá trình giải quyết và tại phiên Tòa ông N và các thành viên trong hộ ông N xác định ông N ký cho các thành viên trong hộ là chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị G.

Về nội dung hợp đồng: Ông Nguyễn Tài N chuyển nhượng cho ông Lê Đình Đ thửa đất số 01 tờ bản đồ số 04 diện tích 510m², và thửa số 06 tờ bản đồ số 01 diện tích 478m². Giá chuyển Nhượng đối với diện tích 510m² giá 300.000.000đ, diện tích 478m² giá 200.000.000đ, phương thức thanh toán 2 hợp đồng đều ghi bằng chữ: *Trả 1 lần hết trước khi ký hợp đồng vào ngày 16/1/2010.*

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông Đ khai ông là người giao dịch chuyển nhượng đất với vợ chồng ông N khi giao dịch ông đã trả đủ 500.000.000đ cho ông N nhận, không có giấy biên nhận số tiền 500.000.000đ, không có người làm chứng. Sau khi giao tiền các bên ký hợp đồng theo mẫu vì ông đã trả tiền cho ông N, lên ông cho rằng chỉ cần ký hợp đồng theo mẫu là đủ, việc ông Đ trình bày như trên là không logic.

Đồng thời theo lời khai của vợ chồng ông N các con ông N, ông Nguyễn Tài S trong quá trình giải quyết, tại phiên tòa ông N giữ nguyên quan điểm không giao dịch chuyển nhượng đất cho ông Lê Đình Đ, chỉ chuyển nhượng cho ông Cao Đình L hộ gia đình ông L đều làm nông nghiệp.

Lời khai người làm chứng là ông Lê Đình T khai ông là người chứng kiến giao dịch chuyển nhượng 2 thửa đất giữa vợ chồng ông N và ông L, sau khi mua bán ông

L đã giao tiền xong cho ông N ông có ký vào giấy giao tiền làm chứng, ông N đã giao 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Sau đó ông là người mượn lại ông L 2 thửa đất trên để sử dụng đến nay con gái ông là V sử dụng 1 thửa 478m² còn thửa 510m² vợ ông Đ sử dụng.

Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận giao dịch chuyển nhượng 2 thửa đất nói trên giữa vợ chồng ông Nguyễn Tài N và ông Lê Đình Đ, giao dịch vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005

Sau khi giao dịch chuyển nhượng đất xong do có quan hệ với nhau ông L nhờ ông Đ làm các thủ tục chuyển nhượng sang tên ông L ông L đưa cho ông Đ Hợp đồng theo mẫu có chữ ký các thành viên hộ gia đình ông N nhưng ông Đ không làm mà điền tên người nhận chuyển nhượng là ông Lê Đình Đ, sự việc kéo dài nhiều năm không được giải quyết ông L có đơn tố cáo gửi Công an huyện Chương Mỹ năm 2017 Công an huyện Chương Mỹ có công văn số 10 ngày 15/1/2018 trả lời vụ việc ông L trình bày không cấu thành tội phạm hình sự.

Như vậy tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm xét xử thửa đất tranh chấp đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đủ năng lực hành vi dân sự, bên nhận chuyển nhượng ông Cao Đình L là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp đồng thời là thành viên của Hợp tác xã Nông nghiệp có xác nhận của Hợp tác xã Nông nghiệp C và UBND thị trấn C, bên chuyển nhượng và người liên quan đồng ý giữ nguyên ý kiến chỉ chuyển nhượng đất cho ông Cao Đình L.

Từ những phân tích trên căn cứ vào lời khai của vợ chồng ông Nguyễn Tài N, ông Cao Đình L, người làm chứng là ông Lê Đình T.

Căn cứ vào Điều 106 Luật đất đai 2003; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a, điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên giữa vợ chồng ông Nguyễn Tài N và ông Cao Đình L là có thật không coi là vô hiệu, đủ điều kiện để công nhận hợp đồng có hiệu lực. Đồng thời Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Đình Đ và Nguyễn Tài N vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2005.

Ông Lê Đình Đ có ý kiến trình bày không yêu cầu giải quyết số tiền 500.000.000đ ông Khai đã đưa cho ông Nguyễn Tài N nên Tòa không xem xét.

[5]. Về án phí: Vợ chồng ông Nguyễn Tài N phải chịu 300.000 đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng hiện tại đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội.

Bởi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Các Điều 129, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 106 Luật đất đai 2003; Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a, điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004

Điều 35, 39, 85, 86, 147, Khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Đình L.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Tài N, bà Lê Thị N và ông Cao Đình L, vợ chồng ông Nguyễn Tài N và những người liên quan ông Nguyễn Tài S, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị G chuyển nhượng cho ông Cao Đình L có hiệu lực gồm: Thửa đất số 01 tờ bản đồ số 04 xã Thụy Hương có diện tích 460,3 m² và thửa số 06 tờ bản đồ số 01 xã Thụy Hương có diện tích 460m² với giá chuyển nhượng 96.600.000đ đã thanh toán xong (*Công nhận diện tích theo hiện trạng, đo đạc có sơ đồ kèm theo*).

- Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Tài N và ông Lê Đình Đ được lập ngày 16/1/2010 đối với thửa đất số 01 tờ bản đồ số 04 xã Thụy Hương có diện tích 510m² và thửa số 06 tờ bản đồ số 01 xã Thụy Hương có diện tích 478 m² do vô hiệu.

Trả lại cho ông Nguyễn Tài N và ông Cao Đình L 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số L 188980 và số L 199818 tên hộ sử dụng đất là Nguyễn Tài N và Nguyễn Tài Đ.

Về án phí: Vợ chồng Nguyễn Tài N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn nộp án phí, hoàn trả ông Cao Đình L 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/0003750 nộp ngày 03/01/2019.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền L nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền L nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại điều 6,7,9 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:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp.Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân H.Chương Mỹ;
- Chi cục Thi hành án dân sự H.Chương Mỹ;
- Lưu: Hồ sơ vụ án/ Văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Vũ Thị Thu Thủy

