

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG

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

Bản án số: 09/2024/DS-ST

Ngày 12/6/2024

V/v tranh chấp giải quyết hậu của
của hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Khiêm

2. Bà Lê Thị Minh Khánh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Vân - Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:**

Bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 48/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp giải quyết hậu của của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2024/QĐXXST-DS ngày 22/4/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 16/2024/QĐST-DS ngày 17/05/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc L- Luật sư Văn phòng L3 và cộng sự thuộc đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1966 (có mặt).

- Ông Nguyễn Thanh T (tức Nguyễn Văn T1), sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng đăng ký thường trú: Thôn C, xã Q, huyện T; nơi ở: Tổ dân phố P, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Bà Nguyễn Thị H1 (Giấy ủy quyền ngày 13/11/2023) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1: Ông Nguyễn Văn N - Luật sư Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H (có mặt).

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

- Cụ Nguyễn Thị L1, sinh năm 1950 (vắng mặt);
- Bà Lê Thị T2, sinh năm 1969 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.
- Chị Phạm Thị T3, sinh năm 1994; Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).
- Chị Phạm Thị H2, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn T, xã L, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cụ L1, bà T2, chị T3, chị H2: ông Phạm Văn H (Văn bản ủy quyền ngày 03/03/2023), (có mặt).

- Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1954 (có mặt).
- Anh Nguyễn Quang T5, sinh năm 1983 (vắng mặt).
- Chị Nguyễn Thu C, sinh năm 1987 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Số nhà G, ngõ E, phố N, phường V, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T5, chị C: Ông Nguyễn Văn T4 (có mặt).

- Anh Nguyễn Thành B, sinh năm 1986 (vắng mặt).
- Chị Ngô Thị V, sinh năm 1985 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: phòng 402/ D, khu đô thị Đ, huyện G, thành phố Hà Nội.
- Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn C, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).
- Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 2000; địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1971 (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1976 (vắng mặt).
- Bà Đào Thị O, sinh năm 1964 (vắng mặt).
- Ông Đỗ Duy V1, sinh năm 1962 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.
- Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1968 (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1970 (vắng mặt).
- Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

- Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị Y (Văn bản ủy quyền số 1588 ngày 12/4/2023), (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đào Duy D, Công chức Địa chính (Văn bản ủy quyền số 420 ngày 13/12/2023), (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông **Phạm Văn H**, đồng thời là người đại diện hợp pháp của cụ **Nguyễn Thị L1**, bà **Lê Thị T2**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** trình bày:*

Gia đình ông do ông là chủ hộ được **UBND huyện T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/11/1999 với diện tích 70 m² đất thổ cư thuộc thửa số 107, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại **N, huyện T**. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông có mẹ ông là **Nguyễn Thị L1**, vợ là **Lê Thị T2**, các con là **Phạm Thị H2** và **Phạm Thị T3**.

Nguồn gốc diện tích đất nêu trên là do hộ gia đình ông được mua vào năm 1999, số tiền phải nộp để mua đất là do cô ruột **Phạm Thị C1** và chú rể là **Nguyễn Văn T4** cho vay. Do chưa có tiền trả nợ nên gia đình ông đã thống nhất dùng toàn bộ diện tích đất nêu trên để trả cho vợ chồng ông **T4**, bà **C1**; nhưng hai bên chưa làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà **C1** đã cho vợ chồng bà **H1**, ông **T5** ở nhờ, quá trình ở trên đất gia đình bà **H1** đã xây nhà và công trình phụ trên một phần đất thổ cư mà gia đình ông đứng tên.

Tháng 5 năm 2020 bà **H1** khởi kiện cho rằng vợ chồng ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng bà **H1** theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/11/1999 và yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng. Theo hợp đồng này thì diện tích chuyển nhượng là 56m² đất trong phần diện tích 70m² của hộ gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 107, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất ở **thôn P**, trị trấn **N** hiện nay với giá chuyển nhượng là 3.500.000 đồng (đ). Thực tế ông không chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho gia đình bà **H1**; kết quả giám định chữ viết và chữ ký trong hợp đồng không phải là của vợ chồng ông.

Tại bản án sơ thẩm số 40 ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **H1**. Bản án sơ thẩm bị kháng cáo, tại bản án phúc thẩm số 06 ngày 14/01/2023 của Tòa án tỉnh Bắc Giang tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/1999 vô hiệu. Tuy nhiên do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Ngày 18/11/2022, ông **H** làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; buộc vợ chồng ông **T5**, bà **H1** phải tháo dỡ tài sản để trả lại đất cho gia đình ông.

Qua việc Tòa án xem xét thẩm định xác định ông T5 bà H1 đã xây dựng nhà, công trình phụ trên diện tích 61,1 m², xây dựng ki ốt và mái che trên phần hành lang giao thông của thửa đất mà nhà nước cấp cho gia đình ông.

Tại Quyết định số 100/QĐ-UB ngày 17/11/2003 của UBND huyện T về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 87,9m² đất ở, thửa số 242, tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất thôn P (nay là tổ dân phố P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang cho chủ sử dụng đất ông Nguyễn Thanh T. Nguồn gốc diện tích đất trên có 1 phần là trong diện tích 70 m² đất của gia đình ông theo hợp đồng chuyển nhượng đã bị Tòa án tuyên bố vô hiệu, cùng một thửa đất năm 1999 gia đình ông đã cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 70m² nhưng đến năm 2003 lại cấp cho hộ ông T diện tích 87,9 m².

Tại phiên hòa giải ngày 17/4/2024, giữa nguyên đơn, bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Vợ chồng bà H1, ông T trả đất và giao tài sản trên đất cho gia đình ông, gia đình ông sẽ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà H1, ông T là 200.000.000 đồng; cả hai bên cùng đề nghị Tòa án hủy một phần Quyết định số 100/QĐ-UB ngày 17/11/2003 của UBND huyện T.

Tại phiên tòa hôm nay ông H đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/1999 vô hiệu giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Thanh T.

+ Hủy một phần Quyết định số 100/QĐ-UB ngày 17/11/2003 của UBND huyện T về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 87,9m² đất ở, thửa số 242, tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất thôn P (nay là tổ dân phố P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang cho chủ sử dụng đất ông Nguyễn Thanh T.

+ Đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của giữa ông đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T2, cụ Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị H2 và bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T, nội dung cụ thể:

- Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho ông Phạm Văn H, bà Lê Thị T2, cụ Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị H2 diện tích 61.1m² đất ở có hình EE2F2F tại thửa số 107, tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ địa chính xã N đo đạc năm 2002 là thửa 242, tờ bản đồ số 09), địa chỉ tổ dân phố P, thị trấn N, huyện T tỉnh Bắc Giang.

- Ông Phạm Văn H, bà Lê Thị T2, cụ Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị H2 được sử dụng tài sản trên diện tích đất nêu trên gồm: 01 nhà ở cấp 4 diện tích 43,7m², gác xép gỗ, 01 nhà bếp lợp tôn diện tích 17,4m².

- Ông **Phạm Văn H**, bà **Lê Thị T2**, cụ **Nguyễn Thị L1**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** được tạm thời sử dụng 01 mái lợp tôn diện tích 12,3m², 01 ki ốt trần nhựa diện tích 12.9m². Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu tháo dỡ thì gia đình ông **H** phải tháo dỡ các tài sản nêu trên theo quy định.

(Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện T** vẽ ngày 08/03/2024)

- Ông **Phạm Văn H**, cụ **Nguyễn Thị L1**, bà **Lê Thị T2**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** phải thanh toán trả cho bà **Nguyễn Thị H1** và ông **Nguyễn Thanh T** số tiền là 200.000.000 đồng (mỗi người phải thanh toán 40.000.000 đồng).

- Thời gian bàn giao tài sản và thanh toán tiền: Trước ngày 15.07.2024.

+ Đối với diện tích 13,6m² phần công trình phụ vợ chồng bà **H1** xây dựng trên đất ruộng của một số hộ dân, do bà không yêu cầu nên ông cũng không yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết.

+ Về việc bồi thường thiệt hại: Ông không đề nghị Toà án xem xét giải quyết.

+ Đối với số tiền 3.500.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng ông không yêu cầu giải quyết.

*** Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai bị đơn là bà **Nguyễn Thị H1** đồng thời là người đại diện của ông **Nguyễn Thanh T** trình bày:**

Năm 1999 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **H**, bà **T2** lô đất số 10, tờ bản đồ số 13, **khu D**, địa chỉ thửa đất ở **thôn P, xã N, huyện T** (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **H** là thửa số 107, tờ bản đồ số 13 nay là thửa số 242, tờ bản đồ số 09). Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/1999 được **UBND xã N** xác nhận ngày 01/11/1999. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có viết diện tích là 56m², ranh giới thửa đất phía đông giáp với ông **H**, phía tây giáp ông **L2**, phía Nam giáp **đường B**, phía Bắc giáp ruộng canh tác, giá chuyển nhượng là 3.500.000 đ và có chữ ký của ông **H**, bà **T2**. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà đã giao tiền và vợ chồng ông **H**, bà **T2** đã giao diện tích đất 61,1 m² thực tế cho vợ chồng ông bà sử dụng, mảnh đất có chiều ngang là 3,5m, chiều dài khoảng 17,5m. Hiện gia đình bà đã xây dựng nhà ở và công trình phụ trên đất.

Quá trình sử dụng đất, hai bên có tranh chấp và Tòa án đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và gia đình ông **H** vô hiệu nhưng chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trước phiên tòa hôm nay, giữa nguyên đơn, bị đơn có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu như ông **H** trình bày là đúng.

Tại phiên tòa hôm nay bà đề nghị Tòa án

+ Huỷ một phần Quyết định số 100/QĐ-UB ngày 17/11/2003 của **UBND huyện T.**

+ Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như ông **H** trình bày.

+ Đối với diện tích 13,6m² phần công trình phụ gia đình bà xây dựng trên đất ruộng của một số hộ dân, bà không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

+ Về việc bồi thường thiệt hại: Bà không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

+ Đối với số tiền 3.500.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng bà không yêu cầu giải quyết.

*** Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Anh **Nguyễn Thành B**, chị **Ngô Thị V** trình bày: Vợ chồng anh chị là con trai và con dâu của ông **Nguyễn Thanh T**. Anh, chị xác định số tiền chuyển nhượng diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất cũng như diện tích tăng thêm là của bố anh và bà **Nguyễn Thị H1**. Anh, chị đồng ý để cho bố anh và bà **Nguyễn Thị H1** toàn quyền quyết định liên quan diện tích đất tranh chấp. Tại phiên tòa anh **B**, chị **V** vắng mặt.

- Chị **Nguyễn Thị G**, chị **Nguyễn Thị N1** trình bày: Năm 1999 bố mẹ chị có mua lại mảnh đất của ông **Phạm Văn H** và làm nhà ở từ đó cho đến nay, các chị không có đóng góp gì. Đất và tài sản trên đất do bố mẹ các chị toàn quyền quyết định, các chị không có ý kiến gì. Tại phiên tòa chị **G**, chị **N1** vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Văn T4** là người có quyền và nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của anh **Nguyễn Quang T5**, chị **Nguyễn Thị Thu C2** trình bày:

Năm 1996, vợ ông là bà **Phạm Thị C1** có nộp tiền thay cho vợ chồng ông **H** để mua quyền sử dụng đất ở theo chủ trương của địa phương. Ngày 02/11/1999, hộ gia đình ông **Phạm Văn H** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 70m². Do không có tiền để trả cho bà **C1** nên gia đình ông **H** đã thống nhất chuyển quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông để trừ số tiền nợ. Hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông đã cho vợ chồng bà **H1**, ông **T5** ở nhờ, quá trình ở trên đất gia đình bà **H1** đã xây nhà và công trình phụ trên đất. Năm 2019, vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng ông **H** làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì không làm được vì trên đất có tài sản của vợ chồng ông **T5**. Tháng 5 năm 2020, bà **H1** có đơn khởi kiện đến Tòa án huyện Tân Yên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T5 và vợ chồng ông H; bà C1 làm đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/1999 vô hiệu. Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã chấp nhận yêu cầu của bà C1 và tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Ngày 23/3/2022 bà C1 chết không để lại di chúc. Anh Nguyễn Quang T5, chị Nguyễn Thu C2 là con của ông bà không có đóng góp và liên quan gì đến việc thỏa thuận giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H. Nay ông xác định không có ý kiến gì về số tiền mà vợ ông đã nộp thay cho gia đình ông H để mua thửa đất trên và cũng không có tranh chấp gì với gia đình ông H. Nếu sau này có tranh chấp ông sẽ làm đơn yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

- Các ông, bà Nguyễn Văn H4, chị Nguyễn Thị P, Đào Thị O, Đỗ Duy V1, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Thị H3 trình bày:

Diện tích đất ruộng phía sau nhà bà H1, ông T5 khoảng 270 m², có nguồn gốc là do vợ chồng ông H4, bà P thâu của UBND xã N, sau đó bán cho vợ chồng ông V1, bà O. Năm 2001 ông V1, bà O bán cho vợ chồng ông N2, bà H3. Khoảng năm 2010 vợ chồng ông N2, bà H3 cho vợ chồng bà H1 một phần diện tích đất giáp sau nhà để vợ chồng bà H1 làm nhà vệ sinh. Phần diện tích đất ruộng này không có tranh chấp gì, do bà H1, ông T5 quyết định. Các ông, bà xác định không liên quan gì đến vụ án ông H khởi kiện bà H1, ông T5. Tại phiên tòa các ông, bà H5, P, O, V1, N2, H3 vắng mặt.

- Người đại diện hợp pháp của UBND huyện T trình bày:

Thửa đất của hộ ông Phạm Văn H có nguồn gốc là đất được UBND xã giao năm 1995. Theo sổ địa chính xã N lập ngày 10/01/2000 còn lưu tại UBND thị trấn N tại trang 154 có thể hiện hộ ông Phạm Văn H, bà Lê Thị T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 70m² tại thửa đất số 10, tờ bản đồ 13 (bản đồ giải thửa xã N đo đạc năm 1986), mục đích sử dụng là đất T, thời gian sử dụng lâu dài, địa chỉ thửa đất thôn P, xã N theo quyết định số 244/QĐ-UB, số vào sổ cấp giấy 00753.

Tại Quyết định số 100/QĐ-UB ngày 17/11/2003 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất vườn cho các chủ sử dụng đất xã N. Danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở + đất vườn tại xã N số thứ tự 949, tên chủ sử dụng: Nguyễn Thanh T, địa chỉ thường trú thôn P, tờ bản đồ 09, thửa số 242, diện tích 87,9m² đất ở.

Việc ông T được cấp giấy chứng nhận diện tích đất 87,9m² gồm phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H, phần đất thuộc hành lang giao thông và đất ruộng của một số hộ dân. Vì vậy để đảm bảo quyền lợi của sử dụng đất ông H đề nghị Tòa án xem xét hủy một phần quyết định Quyết định số 100/QĐ-UB của

UBND huyện T ngày 17/11/2003 liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Thanh T đối với toàn bộ diện tích đã cấp cho ông T.

- Người đại diện hợp pháp của UBND xã thị trấn N trình bày:

Theo hồ sơ địa chính xã N lập ngày 10/01/2000 còn lưu trữ tại UBND thị trấn N thể hiện hộ ông Phạm Văn H, bà Lê Thị T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 70m² tại thửa đất số 10, tờ bản đồ 13 (*bản đồ giải thửa xã N đo đạc năm 1986*), Tại thời điểm đó khi cấp GCNQSD đất theo quy định sẽ cấp theo biên bản giao đất và sơ đồ phân lô của khu đất đó mà đã được nhà nước đo đạc và phân lô theo quy định pháp luật.

Ngoài diện tích đất trên gia đình bà H1 đã tự ý xây dựng một số công trình lên phần đất mương và phần diện tích đất canh tác nông nghiệp của một số hộ thuộc tổ dân phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho các hộ. Phần diện tích đất này không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc L và bị đơn ông Nguyễn Văn N phát biểu quan điểm:**

Đề nghị Tòa án hủy một phần Quyết định số 100/QĐ-UB ngày 17/11/2003 của UBND huyện T về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 87,9m² đất ở cho chủ sử dụng đất ông Nguyễn Thanh T. Vì lý do: Năm 1999 UBND huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H 70m², đến năm 2003 lại cấp cho hộ ông T diện tích 87,9m². Phần diện tích đất cấp cho ông T trên nền diện tích 56 m² của hợp đồng bị vô hiệu, có một phần đất hành lang giao thông, 1 phần diện tích đất nông nghiệp, chưa có cơ sở xác định đã chuyển đổi mục đích sử dụng. Nguyên đơn, bị đơn và đại diện UBND huyện T đều đề nghị Tòa án hủy một phần Quyết định.

Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của giữa nguyên đơn ông Phạm Văn H đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T2, cụ Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị H2 và bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T vì 02 bên đã thỏa thuận thống nhất tại các buổi hòa giải và trước khi mở phiên tòa.

+ Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử và nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ, một số người đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các điều luật của Bộ luật tố tụng dân sự, Bộ luật dân sự, Luật đất đai, 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn H**, giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/1999 giữa ông **Phạm Văn H**, bà **Lê Thị T2** với vợ chồng bà **Nguyễn Thị H1**, ông **Nguyễn Thanh T** vô hiệu.

+ Huỷ một phần Quyết định số 100/QĐ-UB ngày 17/11/2003 của **UBND huyện T** về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 87,9m² đất ở, thửa số 242, tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất **thôn P (nay là tổ dân phố P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang** cho chủ sử dụng đất ông **Nguyễn Thanh T**.

+ Công nhận sự thỏa thuận của giữa nguyên đơn ông **Phạm Văn H** đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà **Lê Thị T2**, cụ **Nguyễn Thị L1**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** và bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông **Nguyễn Thanh T**, cụ thể:

- Ông **Nguyễn Thanh T**, bà **Nguyễn Thị H1** trả lại cho ông **Phạm Văn H**, bà **Lê Thị T2**, cụ **Nguyễn Thị L1**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** diện tích 61.1m² đất ở có hình EE2F2F tại thửa số 107, tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ địa chính **xã N** đo đạc năm 2002 là thửa 242, tờ bản đồ số 09), địa chỉ **tổ dân phố P, thị trấn N, huyện T tỉnh Bắc Giang**.

- Ông **Phạm Văn H**, bà **Lê Thị T2**, bà **Nguyễn Thị L1**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** được sử dụng tài sản trên diện tích đất nêu trên gồm: 01 nhà ở cấp 4 diện tích 43,7m², gác xép gỗ, 01 nhà bếp lợp tôn diện tích 17,4m².

- Ông **Phạm Văn H**, bà **Lê Thị T2**, cụ **Nguyễn Thị L1**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** được tạm thời sử dụng 01 mái lợp tôn diện tích 12,3m², 01 ki ốt trần nhựa diện tích 12.9m². Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu tháo dỡ thì gia đình ông **H** phải tháo dỡ các tài sản nêu trên theo quy định.

(Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện T** vẽ ngày 08/03/2024)

- Ông **Phạm Văn H**, cụ **Nguyễn Thị L1**, bà **Lê Thị T2**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** phải thanh toán trả cho bà **Nguyễn Thị H1** và ông **Nguyễn Thanh T** số tiền là 200.000.000 đồng (mỗi người phải thanh toán 40.000.000 đồng).

- Thời gian bàn giao tài sản và thanh toán tiền: Trước ngày 15.07.2024.

+ Về chi phí định giá và xem xét thẩm định tài sản tại chỗ: Ông **Phạm Văn H** phải chịu số tiền 2.548.000 đồng.

+ Về án phí: Ông **Nguyễn Thanh T**, cụ **Nguyễn Thị L1** được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà **Nguyễn Thị H1** phải chịu 3.885.500 đồng án phí dân sự sơ

thẩm. Ông **Phạm Văn H**, bà **Lê Thị T2**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** mỗi người phải chịu 1.555.4000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Tại phiên tòa một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự mà cụ thể là giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn có nơi cư trú tại **huyện T**; Tòa án nhân dân huyện Tân Yên thụ lý và giải quyết vụ án theo quy định. Sau khi thụ lý vụ án xét thấy cần xem xét huỷ quyết định cá biệt thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, Tòa án huyện Tân Yên đã chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về nội dung vụ án*: Tại bản án đã có hiệu lực pháp luật số 06/2022/DS-PT ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/1999 được **UBND xã N** xác nhận ngày 1/11/1999 giữa bên chuyển nhượng: Ông **Phạm Văn H** và bên nhận chuyển nhượng ông **Nguyễn Văn T1** đối với diện tích 56 m² đất thổ cư tại lô số 10 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **H** được cấp là thửa số 107, tờ bản đồ 13, theo bản đồ địa chính **xã N** đo là thửa số 242, tờ bản đồ số 09) **khú D, tổ dân phố P, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang** là vô hiệu.

Theo Điều 136, Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995, các điều 122, 131, 500 Bộ luật dân sự năm 2015 hợp đồng vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác nhận. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[4.1] Đối với Quyết định số 100/QĐ-UB ngày 17/11/2003 về việc cấp GCN QSD đất ở, đất vườn cho các chủ sử dụng đất xã N kèm theo là Danh sách cấp GCN QSD đất ở + đất vườn tại xã N số thứ tự 949, tên chủ sử dụng: Nguyễn Thanh T, địa chỉ thường trú thôn P, tờ bản đồ 09, thửa số 242, diện tích 87,9m² đất ở. Thửa đất trên năm 1999 UBND huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H 70m², đến năm 2003 lại cấp cho hộ ông T diện tích 87,9m². Qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần diện tích đất này cấp trên đất hành lang giao thông, trên nền diện tích 56 m² của hợp đồng bị vô hiệu, trên 1 phần diện tích đất nông nghiệp, chưa có cơ sở xác định đã chuyển đổi mục đích sử dụng. Nguyên đơn, bị đơn và và đại diện UBND huyện T đều đề nghị Tòa án hủy một phần Quyết định. Do vậy, cần hủy một phần Quyết định số 100/QĐ-UB ngày 17/11/2003 của UBND huyện T về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 87,9m² đất ở cho chủ sử dụng đất ông Nguyễn Thanh T.

[4.2] Trước phiên tòa hôm nay, các đương sự gồm: Nguyên đơn ông Phạm Văn H đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T2, cụ Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị H2 và bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T, thỏa thuận được những nội dung cụ thể:

- Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho ông Phạm Văn H, bà Lê Thị T2, cụ Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị H2 diện tích 61.1m² đất ở có hình EE2F2F tại thửa số 107, tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ địa chính xã N đo đạc năm 2002 là thửa 242, tờ bản đồ số 09), địa chỉ tổ dân phố P, thị trấn N, huyện T tỉnh Bắc Giang.

- Ông Phạm Văn H, bà Lê Thị T2, bà Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị H2 được sử dụng tài sản trên diện tích đất nêu trên gồm: 01 nhà ở cấp 4 diện tích 43,7m², gác xép gỗ, 01 nhà bếp lợp tôn diện tích 17,4m².

- Ông Phạm Văn H, bà Lê Thị T2, cụ Nguyễn Thị L1, chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị H2 được tạm thời sử dụng 01 mái lợp tôn diện tích 12,3m², 01 ki ốt trần nhựa diện tích 12.9m². Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu tháo dỡ thì gia đình ông H phải tháo dỡ các tài sản nêu trên theo quy định.

(Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T vẽ ngày 08/03/2024)

- Ông Phạm Văn H, cụ Nguyễn Thị L1, bà Lê Thị T2, chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị H2 phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Thanh T số tiền là 200.000.000 đồng (mỗi người phải thanh toán 40.000.000 đồng).

- Thời gian bàn giao tài sản và thanh toán tiền: Trước ngày 15.07.2024.

Xét thỏa thuận của các bên đương sự như trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông **Phạm Văn H** đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà **Lê Thị T2**, cụ **Nguyễn Thị L1**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** và bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông **Nguyễn Thanh T** theo quy định tại điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự như ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

[4.3] Đối với diện tích 13,66 m² trong quá trình sử dụng xác định gia đình bà **H1**, ông **T** lấn ra bờ ruộng của một số hộ dân. Trên diện tích lấn ra bờ ruộng có các tài sản do gia đình bà **H1**, ông **T** xây dựng nhưng các gia đình có ruộng và gia đình bà **H1** không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với số tiền 3.500.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/11/1999 bà **H1**, các đương sự không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

Về việc bồi thường thiệt hại: Các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết về bồi thường thiệt hại nên không đặt ra giải quyết.

[4.4] Tại phiên tòa, ông **Nguyễn Văn T4** xác định gia đình ông **H** đã chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông để trừ nợ số tiền mà vợ ông đã nộp thay, nhưng hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông không có tranh chấp gì với gia đình ông **H**; nếu sau này có tranh chấp ông sẽ làm đơn yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại phiên tòa ông **H** xin chịu cả 2.548.000 đồng tiền chi phí định giá, thẩm định tài sản nên cần chấp nhận; xác nhận ông **H** đã nộp đủ.

[6] Về án phí: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Do các đương sự thỏa thuận được việc giải quyết vụ án trước khi mở phiên tòa nên phải chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm, cụ **L1**, ông **T** là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 246, Điều 271, khoản 1

Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 136, Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122, Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Văn H**, giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/1999 giữa ông **Phạm Văn H**, bà **Lê Thị T2** với vợ chồng bà **Nguyễn Thị H1**, ông **Nguyễn Thanh T** vô hiệu.

1.1. Huỷ một phần Quyết định số 100/QĐ-UB ngày 17/11/2003 của **UBND huyện T** về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 87,9m² đất ở, thửa số 242, tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất **thôn P (nay là tổ dân phố P), thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang** cho chủ sử dụng đất ông **Nguyễn Thanh T**.

1.2. Công nhận sự thỏa thuận của giữa nguyên đơn ông **Phạm Văn H** đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà **Lê Thị T2**, cụ **Nguyễn Thị L1**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** và bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông **Nguyễn Thanh T**, cụ thể:

- Ông **Nguyễn Thanh T**, bà **Nguyễn Thị H1** trả lại cho ông **Phạm Văn H**, bà **Lê Thị T2**, cụ **Nguyễn Thị L1**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** diện tích 61.1m² đất ở có hình EE2F2F tại thửa số 107, tờ bản đồ số 13 (theo bản đồ địa chính **xã N** đo đạc năm 2002 là thửa 242, tờ bản đồ số 09), địa chỉ **tổ dân phố P, thị trấn N, huyện T tỉnh Bắc Giang**.

- Ông **Phạm Văn H**, bà **Lê Thị T2**, bà **Nguyễn Thị L1**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** được sử dụng tài sản trên diện tích đất nêu trên gồm: 01 nhà ở cấp 4 diện tích 43,7m², gác xép gỗ, 01 nhà bếp lợp tôn diện tích 17,4m².

- Ông **Phạm Văn H**, bà **Lê Thị T2**, cụ **Nguyễn Thị L1**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** được tạm thời sử dụng 01 mái lợp tôn diện tích 12,3m², 01 ki ốt trần nhựa diện tích 12.9m². Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu tháo dỡ thì gia đình ông **H** phải tháo dỡ các tài sản nêu trên theo quy định.

(Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện T** vẽ ngày 08/03/2024)

- Ông **Phạm Văn H**, cụ **Nguyễn Thị L1**, bà **Lê Thị T2**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** phải thanh toán trả cho bà **Nguyễn Thị H1** và ông **Nguyễn Thanh T** số tiền là **200.000.000 đồng** (mỗi người phải thanh toán 40.000.000 đồng).

- Thời gian bàn giao tài sản và thanh toán tiền: Trước ngày 15.07.2024.

2. Về chi phí định giá và xem xét thẩm định tài sản tại chỗ: Ông **Phạm Văn H** phải chịu số tiền 2.548.000 đồng chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ tài sản. Xác nhận ông **H** đã nộp đủ tiền chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí: Ông **Nguyễn Thanh T**, cụ **Nguyễn Thị L1** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà **Nguyễn Thị H1** phải chịu 3.888.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Phạm Văn H**, bà **Lê Thị T2**, chị **Phạm Thị T3**, chị **Phạm Thị H2** mỗi người phải chịu 1.555.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc 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 án xong tất cả các khoản tiền phải trả, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Cục THA dân sự tỉnh Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ QVLIHP của đương sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Toàn

