

Bản án số: **136** /2023/DS-ST

Ngày: 20/12/2023.

V/v tranh chấp: “ *Quyền sử dụng đất và
Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÐ, TỈNH BT**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Bà Bùi Thị Hồng Lam.

+ Bà Đào Thị Tuyết Mai

- **Thư ký phiên Tòa:** Bà Đoàn Ngọc Huỳnh Như – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện BÐ, tỉnh BT.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện BÐ, tỉnh BT tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thảo Loan- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 11 năm 2023 và ngày 20 tháng 11 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện BÐ, tỉnh BT xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2022/TLST – DS ngày 14 tháng 10 năm 2023, về tranh chấp “*quyền sử dụng đất và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Đỗ Thanh Ph**, sinh năm 1974; cư trú: ấp TH1, xã ThT, huyện BÐ, tỉnh BT. Ông Ph có mặt.

- **Bị đơn:**

1/ Ông **Đỗ Văn D**, sinh năm 1968; (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp TH1, xã ThT, huyện BÐ, tỉnh BT.

2/ Ông **Đỗ Minh Nh**, sinh năm 1987; (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp TH1, xã ThT, huyện BÐ, tỉnh BT.

Ông D ông Nh ủy quyền cho ông Phạm Quang H, sinh năm 1980, địa chỉ: ấp Giồng Kiến, xã Phú Long, huyện BD, tỉnh BT tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 24/7/2023. Ông H có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Nguyễn Thị TH**, sinh năm 1963; cư trú: ấp TH1, xã ThT, huyện BD, tỉnh BT.(vắng mặt).

2/ Bà **Đỗ Thị XN**, sinh năm 1984; cư trú: ấp TH1, xã ThT, huyện BD, tỉnh BT.(Vắng mặt).

3/ Ông **Đỗ Ghin G**, sinh năm 1992; cư trú: ấp TH1, xã ThT, huyện BD, tỉnh BT.(Vắng mặt).

Bà TH, XN, Ghin G ủy quyền cho ông Phạm Quang H, sinh năm 1980, địa chỉ: ấp Giồng Kiến, xã Phú Long, huyện BD, tỉnh BT tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 24/7/2023. Ông H có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/4/2022, đơn khởi kiện bổ sung, cũng như tại phiên Tòa, nguyên đơn trình bày nội dung khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:*

Ngày 06/6/2019 ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 417221 thửa đất số 495 tờ bản đồ số 3 diện tích 1899,8 m², loại đất ở nông thôn 250 m², đất trồng cây hàng năm khác 1649,8 m². Vào năm 1998 ông Đỗ Văn D đã cất nhà trên phần đất của ông có bề ngang 7 mét, dài khoảng 12 mét.

Con của ông D là Đỗ Ghin G ông Đỗ Minh Nh và Đỗ Thị XN cũng đã lấn chiếm đất của ông tại thửa 495 tờ bản đồ số 3 xã ThT.

Nguồn gốc của thửa đất là do mẹ ông là bà Đỗ Thị Chà mua của bà di hai không có giấy tờ gì nhưng để cho bà ngoại tên Đỗ Thị E đứng tên, năm 2005 bà chuyển cho cháu là ông hai thửa 123 và 124 tờ số 4 (số liệu cũ). Sau này ông tách thửa 123 thành thửa 496 tờ số 3 diện tích 479 m² ngày 06/06/2019 và thửa đất này ông đã chuyển nhượng cho người khác, đã làm thủ tục sang tên xong.

Đất là của ông không pH của ông Đỗ Văn D nhưng ông D tự ý cho hai con ông cất nhà, đổ đất mà không có hỏi ý kiến ông nên ông không đồng ý.

Tại phiên tòa hôm nay, theo kết quả đo đạc ngày 02/10/2023 thì nguyên đơn ông Đỗ Thanh Ph yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông như sau:

1/ Yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị TH và Đỗ Ghin G pH trả lại đất cho ông là toàn bộ diện tích nhà G1 là 108,3 m²; nhà G2 là 39,4 m²; Sân nước 1 là 4 m²; chuồng vịt là 4,7 m², nhà tắm 1 là 5,2 m². Tổng diện tích đất ông yêu cầu vợ chồng ông D pH trả lại cho ông là 161,6 m².

2/ Yêu cầu Đỗ Minh Nh trả lại đất cho ông là toàn bộ diện tích nhà G4 là 67,6 m²; nhà tắm 3 là 5,2 m²; Sân nước 3 là 4,7 m², diện tích đất đã bồi thổ B 2 là 231,8 m². Tổng diện tích đất mà ông yêu cầu ông Nh pH trả là 309,3 m².

3/ Yêu cầu bà Đỗ Thị XN pH trả lại diện tích đất đã bồi thổ B1 là 197,8 m².

Căn cứ ông đi khởi kiện là thửa đất này ông được bà ngoại Đỗ Thị E chuyển cho ông vào năm 2005, ông đã được đứng tên sổ đỏ nay là 18 năm.

** Tại đơn phản tố ngày 23/5/2023 cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã khai với nội dung và yêu cầu phản tố như sau:*

Ngày 25/4/2022 ông Đỗ Thanh Ph khởi kiện cũng như ý kiến của ông Ph tại phiên tòa đòi ông pH trả lại đất mà ông D cùng các con ông đã cất nhà ở, đã bồi thổ đất tại thửa đất số 495 tờ bản đồ số 3 thì bị đơn không đồng ý với những lý do sau:

Thửa đất số 495 tờ số 3 có nguồn gốc là của bà ngoại ông bà Đỗ Thị E. Vợ chồng ông đã cất nhà ở trên đó từ năm 1998, con ông Đỗ Minh Nh đã xây nhà ở từ năm 2016, Đỗ Thị XN đã bồi thổ đất để trồng cỏ. Trong suốt thời gian canh tác, sử dụng đất không ai tranh chấp.

Đối với ông Đỗ Thanh Ph tự ý làm thủ tục sang tên mà trong gia đình không ai biết, không ai ký tên và hơn nữa thửa đất này đã được Nhà nước đã cấp cho hộ bà Đỗ Thị E có 06 thành viên gồm bà Đỗ Thị E – là chủ hộ, Đỗ Văn D, Nguyễn Thị TH, Đỗ Minh Nh, Đỗ Thị XN, Đỗ Ghin G.

Do đó, bị đơn có yêu cầu phản tố là đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đỗ Thị E sang cho ông Đỗ Thanh Ph đối với thửa đất số 495 tờ bản đồ số 4 xã ThT và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người là thành viên trong hộ gia đình của bà E.

Đối với thửa 496 tờ số 4 ông Đỗ Thanh Ph đã chuyển nhượng cho người khác thì bị đơn không có tranh chấp gì trong vụ án này.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2022 bà Đỗ Thị XN khai với nội dung như sau:*

Bà là con ruột của ông Đỗ Văn D, ông Đỗ Văn D và ông Đỗ Thanh Ph là anh E cùng mẹ khác cha. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bà Đỗ Thị E (bà kêu là bà cố) và cha bà là Đỗ Văn D ở chung nhà từ lúc nhỏ với bà Đỗ Thị E (ở tại căn nhà tình thương cấp cho bà Đỗ Thị E) ở từ năm 1983 cho đến khi bà Đỗ Thị E chết và ở luôn tại thửa đất này tới thời điểm hiện nay. Không biết lý do vì sao bà ông Đỗ Thanh Ph được đứng tên sổ đỏ, nhưng cả gia đình của bà gồm ông D, anh Nh và bà đều sử dụng đất từ lúc bà cố (Đỗ Thị E còn sống) cho tới nay không một ai ngăn cản vì gia đình bà sử dụng đất là được bà cố cho, nên bà đã cất bồi thổ đất từ năm 2012.

Do đó, ông Đỗ Thanh Ph được đứng tên sổ đỏ đất đòi gia đình bà pH trả lại đất cho ông Ph bà không đồng ý.

** Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện BD, tỉnh BT tham gia phiên Tòa phát biểu ý kiến:*

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán,

Thẩm phán được phân công thụ lý xác định đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là

đúng quan hệ tranh chấp. Quan hệ pháp luật này thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện BD theo qui định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về: xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng; lấy lời khai đương sự; yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ; tổ chức phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng theo quy định tại Điều 220 BLTTDS năm 2015.

2. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và việc xét xử sơ thẩm vụ án.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về giải quyết vụ nội dung vụ án, nhận thấy:

Nguyên đơn ông Ph khởi kiện yêu cầu ông D, bà TH pH trả lại cho ông diện tích đất gắn liền với nGi nhà G1, G2, sân nước 1, chuồng vịt, nhà tắm có tổng diện tích là 161.6 m²; yêu cầu Đỗ Minh Nh pH trả lại cho ông đất đã bồi thổ B2, gắn liền với nhà G4, nhà tắm 3, sân nước 3 tổng diện tích là 231,8 m² và yêu cầu Đỗ Thị XN pH trả lại đất đã bồi thổ B1 diện tích là 197,8 m² thuộc thửa 495 tờ bản đồ số 3, xã ThT.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng từ bà E sang cho ông Ph thửa 123, 124 tờ bản đồ số 4 xã ThT.

Xét nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: phần đất tranh chấp thuộc thửa 495, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã ThT, huyện BD. Năm 2001 Ủy ban nhân dân huyện BD cấp giấy chứng nhận cho hộ Đỗ Thị E (bà ngoại của ông Ph, ông D), thửa 123, 124 tờ bản đồ số 4, diện tích 2.692 m². Năm 2005 bà Đỗ Thị E chuyển 2 thửa đất trên cho Đỗ Thanh Ph. Ngày 11/4/2005 ông Ph được Ủy ban nhân dân huyện BD cấp giấy chứng nhận thửa 123, 124, tờ bản đồ số 4. Năm 2015 ông Ph được cấp đổi lại theo số liệu chính qui là thửa 192, tờ bản đồ số 3 (thửa 123, 124 tờ bản đồ số 4 thành thửa 192, tờ bản đồ số 3), diện tích 2.378,9 m². Năm 2019 ông Ph đề nghị tách thửa và được tách thành 02 thửa 495, 496 tờ bản đồ số 3. Ông Ph được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh BT cấp giấy chứng nhận ngày 06/6/2019 thửa 495, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.899,8 m² và thửa 496, tờ bản đồ số 03, diện tích 479 m².

Theo công văn 668/TNMT ngày 08/11/2023 phòng tài nguyên cho rằng không có cơ sở khẳng định cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thửa 123, 124 tờ bản đồ số 4, xã ThT là cấp cho “hộ bà Đỗ Thị E” hay “cá nhân bà Đỗ Thị E”. Thời điểm năm 2001 Ủy ban nhân dân huyện BD cấp Giấy Chứng nhận QSDĐ cho hộ Đỗ Thị E thì lúc này hộ Đỗ Thị E có 06 người gồm: Đỗ Thị E, Đỗ Văn D, Nguyễn Thị TH, Đỗ Minh Nh, Đỗ Ghi G, Đỗ Thị XN. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ nhưng từ năm 2001 đến năm 2005 bà Đỗ Thị E không hề khiếu nại hay kiến nghị gì về việc cấp cho hộ hay cá nhân, điều này chứng tỏ bà E đồng ý với việc cấp cho hộ. Căn cứ khoản 29 Điều 3 Luật đất đai thì những người có trong hộ lúc này có quyền sử dụng đất chung với nhau. Tuy nhiên, khi bà E làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Ph không được các thành viên trong hộ biết và không đồng ý. Hộ bà E có 6 thành viên nhưng chỉ có 01 bà E ký tên chuyển nhượng là không đảm bảo về mặt chủ thể. Thêm vào đó Hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có giá tiền chuyển nhượng là bao nhiêu và ông Ph cũng thừa nhận là ông không có đưa tiền cho bà E. Như vậy đây là một giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác là hợp đồng tặng cho. Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng từ bà E sang cho ông Ph thửa 123, 124 tờ bản đồ số 4 xã ThT là có cơ sở.

Do hợp đồng chuyển nhượng từ bà E sang cho ông Ph thửa 123, 124 tờ bản đồ số 4 xã ThT vô hiệu nên yêu cầu của ông Ph không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với thửa 496, tờ bản đồ số 3, xã ThT các đương sự không có yêu cầu nên không xét đến.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, VKSND huyện BD đề nghị HDXX:

Áp dụng Điều Điều 117, 124 của Bộ luật Dân sự; khoản 29 Điều 3 Luật đất đai:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thanh Ph đối với ông Đỗ Văn D, Đỗ Minh Nh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất từ bà Đỗ Thị E sang cho ông Đỗ Thanh Ph đối với thửa 123, 124, tờ bản đồ số 4, xã ThT.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 495, tờ bản đồ số 3, xã ThT, huyện BD cho Đỗ Văn D, Nguyễn Thị TH, Đỗ Minh Nh, Đỗ Ghi G, Đỗ Thị XN và những người thừa kế của bà Đỗ Thị E.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 tụng tại phiên Tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

** Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện ông Đỗ Thanh Ph kiện đòi ông Đỗ Văn D, Đỗ Minh Nh pH trả lại đất. Bị đơn có yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Thửa đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã ThT, huyện BD, tỉnh BT. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 39, của Bộ luật tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện BD.

** Về nội dung vụ án:*

[3] Căn cứ Biên bản xE xét thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2023 (bl 61- 65) và kết quả của việc xE xét thẩm định tại chỗ thể hiện tại Hòa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 02/10/2023 (bl 175). Theo đó ghi nhận được hiện trạng đất như sau:

Thửa đất đang có tranh chấp là thửa số 495 tờ bản đồ số 3 xã ThT do ông Đỗ Thanh Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/6/2019.

Gắn liền với phần đất thửa 495 tờ bản đồ số 3 theo hiện trạng thực tế như sau:

- Ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị TH, Đỗ Ghin G đang canh tác, sử dụng gồm nhà G1 diện tích 108,3 m² + nhà G2 diện tích 39,4 m² + Sân nước 1 diện tích 4 m² + chuồng vịt diện tích 4,7 m² + nhà tắm 1 diện tích 5,2 m². Tổng diện tích 161,6 m².

- Ông Đỗ Minh Nh đang canh tác, sử dụng gồm nhà G4 diện tích 67,6 m² + nhà tắm 3 diện tích 5,2 m² + sân nước 3 diện tích 4,7 m² + diện tích đã bồi thổ B2 là 231,8 m². Tổng diện tích 309,3 m².

- bà Đỗ Thị XN đang quản lý phần đất bồi thổ B1 là 197,8 m².

- Căn cứ Hòa đồ hiện trạng sử dụng đất thì thửa đất số 495 tờ bản đồ số 3 xã ThT hai bên đương sự thống nhất với các chủ sử dụng đất liền kề có diện tích thực tế là 1.899,8 m² thể hiện tại các điểm K, N, C, D, E, F, G, H, I, J, K theo hòa đồ ngày 02/10/2023.

[4] Xét nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp thửa 495 tờ bản đồ số 3 xã ThT thì tại phiên tòa nguyên đơn nói là của mẹ ông là bà Đỗ Thị Chà mua của người di thứ 2 nhưng để cho bà ngoại Đỗ Thị E đứng tên. Phía bị đơn không đồng ý mà cho rằng của ông bà để lại. *Hội đồng xét xử, nhận thấy:*

Căn cứ Giấy xác nhận nguồn gốc đất (bl 97) thể hiện là đất ông, bà để lại và hơn nữa khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Đỗ Thị E thì bà Đỗ Thị Chà không có ý kiến phản đối gì cho đến ngày nay.

Từ những cơ sở trên, có căn cứ xác định thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc từ ông, bà của bà Đỗ Thị E để lại.

[5] Căn cứ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Đỗ Thị E (bl 86-97), *xét thấy:*

- Tại Biên bản họp xét nguồn gốc đất ngày 15/2/2002 (bl 93, 97) thể hiện thửa đất mang số 123, 124 tờ bản đồ số 4 diện tích 2.392,3 m² là do ông, bà để lại đã có tên trong bộ thuế từ năm 1980.

- XE xét về trình tự cấp hai thửa đất trên tại Quyết định số 831/QĐ-UB ngày 2/7/2001 của UBND huyện BD thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai thửa đất trên thuộc trường hợp cấp đại trà và Giấy chứng nhận mà UBND huyện cấp được ghi là cấp cho “ **Hộ Đỗ Thị E**” ngày 02/7/2001 và khi được cấp giấy chứng nhận được ghi là “ Hộ Đỗ Thị E” bà Đỗ Thị E không có khiếu nại gì về việc cấp cho hộ hay cá nhân bà. Như vậy, mặc nhiên bà Đỗ Thị E thừa nhận việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất này cho hộ Đỗ Thị E là phù hợp.

[6] Xét số thành viên có trong hộ Đỗ Thị E:

- Căn cứ Công văn số 954/CAH-HC ngày 15/9/2023 của Công an huyện BD (bl 178) về việc cung cấp thông tin nhân khẩu thì lịch sử hộ bà Đỗ Thị E có diễn biến như sau:

- Tại thời điểm năm 1976 thì bà Đỗ Thị E làm chủ hộ và chung hộ bà E có các nhân khẩu sau: Đỗ Văn Bé, sinh năm 1948; Châu Thị Mai, sinh năm 1954; Đỗ Thị Chà, sinh năm 1941; Đỗ Xuân Hiệp, sinh năm 1965; Đỗ Thanh Ph, sinh năm 1974; Đỗ Văn Được, sinh năm 1976.

- Năm 1978 các nhân khẩu Đỗ Văn Bé, Châu Thị Mai, Châu Thị Chà, Đỗ Xuân Hiệp, Đỗ Thanh Ph, Đỗ Văn Được xóa thường trú, lý do: Chuyển đi tỉnh Minh H.

- Nhân khẩu Đỗ Văn D, đăng ký thường trú cùng hộ bà Đỗ Thị E vào năm 1984; Nguyễn Thị TH, vào năm 1988; nhân khẩu Đỗ Minh Nh, sinh năm 1987, đăng ký thường trú năm 1988, ngày 03/12/2012 tách hộ.

- Nhân khẩu Đỗ Ghin G, sinh năm 1992, đăng ký thường trú 1993, ngày 21/4/2022 tách hộ.

- Nhân khẩu Đỗ Thị XN, sinh năm 1984, đăng ký thường trú năm 1988.

- Nhân khẩu Nguyễn Đỗ Trà Vy, sinh năm 2004, đăng ký thường trú 2004.

- Nhân khẩu Nguyễn Văn Thiết, sinh năm 1982, đăng ký thường trú năm 2006.

- Ngày 19/02/2008 các nhân khẩu Đỗ Thị XN, Nguyễn Đỗ Trà Vy, Nguyễn Văn Thiết tách hộ.

Như vậy, tại thời điểm cấp giấy năm 2001 thì hộ bà Đỗ Thị E có 06 nhân khẩu) như sau: Đỗ Văn D, Nguyễn Thị TH, Đỗ Minh Nh, Đỗ Thị XN, Đỗ Ghin G và bà Đỗ Thị E là chủ hộ,

Căn cứ Trích lục khai tử số 22//TLKT ngày 19/4/2021 thì bà Đỗ Thị E chết ngày 25/01/2009 và từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 123, 124 tờ số 4 xã ThT cho Hộ Đỗ Thị E bà E cũng như các thành viên có tên trong hộ do bà Đỗ Thị E làm chủ hộ lại không có đơn khiếu nại gì về việc Nhà nước cấp đất cho Hộ hay cá nhân bà Đỗ Thị E. Căn cứ nguồn gốc đất thửa 123, 124 tờ số 4 là của ông, bà để lại đã được Nhà nước công nhận cho **hộ** Đỗ Thị E vào năm 2001 là phù hợp với quy định tại Điều 1 Luật đất đai năm 1993; khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 . Do đó, có căn cứ pháp lý để xác định UBND huyện BD cấp cho Hộ Đỗ Thị E thửa 123, 124 tờ bản đồ số 4 xã ThT vào năm 2001 là đúng quy định.

[7] Căn cứ hồ sơ hộ khẩu số 49636 mang tên chủ hộ Đỗ Thanh Ph đã được đăng ký thường trú số 329/07 được tách hộ ngày 22/01/2014 tại ấp TH1 xã ThT, huyện BD, tỉnh BT và tại phiên tòa, ông Đỗ Thanh Ph thừa nhận trước đây có chuyển đi tỉnh Minh H năm 1981 đến năm 1984 trở về nhưng tách hộ ra ở riêng không chung hộ chung với bà Đỗ Thị E.

Sau khi tách hộ thì ông cùng bà Đỗ Thị Chà ở tại căn nhà G3 hiện nay từ năm 1984 cho tới nay.

[8] tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn khai thống nhất tình tiết như sau:

- Đỗ Xuân Hiệp và ông Đỗ Văn D là cùng một người, sau khi từ tỉnh Minh H thì ông D đã nhập hộ khẩu cùng bà Đỗ Thị E từ năm 1984.

- Vợ con ông D đã ở cùng nGi nhà với bà Đỗ Thị E từ năm 1984 cho tới nay (nhà G1 + G2).

- Bà Đỗ Thị E có những người con gồm: bà Đỗ Thị Xuyến (hiện đang sống ở Mỹ); Đỗ Thị Chà (mẹ ông D, ông Ph); Lê Văn Tính (sống ở Long An); ông Đỗ Văn Bé (chết) có vợ, con là Châu Thị Mai, Đỗ Văn Được.

Đây là tình tiết hai bên thừa nhận, căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự được xác định là tình tiết không pH chứng minh và công nhận là sự thật.

[9] Xét quá trình sử dụng đất thì ông Đỗ Văn D , Nguyễn Thị TH, Đỗ Ghin G, Đỗ Thị XN là những người có tên trong hộ của bà Đỗ Thị E làm chủ hộ tại thời điểm năm 2001 là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng, cùng canh tác, sử dụng tại thửa đất số 123, 124 tờ bản đồ số 4 xã ThT, đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho Hộ gia đình nên đây được xác định là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình được quy định tại Điều 108 Bộ luật dân sự năm

2005, Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015, tại mục 4 Phần III của Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao.

[10] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Văn D yêu cầu Tòa án tuyên bố Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 124 tờ bản đồ số 4 xã ThT (số liệu cũ), còn theo số liệu mới là thửa 495 tờ bản đồ số 3 xã ThT. **Xét thấy:**

- Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/04/2005 (b1 128-129) thì Bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị E và bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Thanh Ph, Hợp đồng này được chứng thực tại UBND xã ThT, Theo đó: Bà Đỗ Thị E chuyển nhượng thửa đất mang số 123, 124 tờ bản đồ số 4 xã ThT cho ông Đỗ Thanh Phương.

- Xét về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng thì điều khoản về giá chuyển nhượng, thời điểm thanh toán, Ph thức thanh toán đều bỏ trống nội dung. Tuy nhiên, tại nội dung thể hiện quyền và nghĩa vụ của các bên thì được ghi :

+ Bên chuyển nhượng PH chuyển giao đủ diện tích, đúng hiện trạng và các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng

+ Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất PH trả đủ tiền, đúng thời điểm và Ph thức thanh toán đã cam kết.

Đồng thời, tại phiên tòa, ông Đỗ Thanh Ph trình bày là 2005 là bà E chuyển cho cháu, ông không có giao tiền gì cho bà E. Từ lời khai nhận của ông Ph tại phiên tòa có căn cứ xác định bản chất của Hợp đồng từ bà E chuyển cho ông Ph thửa 123, 124 tờ số 4 xã Thới Thuận vào năm 2005 là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 722 Bộ luật dân sự năm 2005 mà không PH là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2005 khi bà Đỗ Thị E thực hiện chuyển cho cháu Đỗ Thanh Ph thửa đất 495 tờ số 4 (theo số liệu mới) mà không có ý kiến hay văn bản ủy quyền đồng ý của tất cả những thành viên có trong hộ Đỗ Thị E là đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba trên đất.

Như vậy: Bản chất của việc bà Đỗ Thị E chuyển cho cháu là Hợp đồng tặng cho tài sản nhưng khi thực hiện lại xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với bản chất thực của loại giao dịch dân sự đó, nên Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà E với ông Ph là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bởi bà Đỗ Thị E với Đỗ Thanh Ph vào ngày 01/4/2005 là vô hiệu toàn bộ.

Từ những căn cứ, thấy rằng yêu cầu phản tố của bị đơn Đỗ Văn D là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuyên bố hủy **một phần** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2005 giữa bà Đỗ Thị E với ông Đỗ Thanh Ph đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 4 (số liệu cũ) còn theo số liệu mới thửa 495 tờ bản đồ số 4 xã ThT.

[11] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Thanh Ph yêu cầu ông Đỗ Văn D, Đỗ Minh Nh, Đỗ Thị XN pH trả lại đất cho ông là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2005 giữa bà Đỗ Thị E với ông Đỗ Thanh Ph đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 4 (số liệu cũ) còn theo số liệu mới thửa 495 tờ bản đồ số 4 xã ThT là giao dịch dân sự vô hiệu nên cần kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 495 tờ bản đồ số 3 xã ThT là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật đất đai và tại tiểu mục 2 Phần II của Thông báo số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao.

Thửa đất số 495 tờ số 3 xã ThT có diện tích đo đạc thực tế là 1.899,8 m² sẽ được cấp lại cho tất cả 06 thành viên có tên trong hộ bà Đỗ Thị E vào thời điểm năm 2001 (tương ứng với mỗi kỹ phần có diện tích là 316,6 m²) gồm: Ông Đỗ Văn D, Nguyễn Thị TH, Đỗ Minh Nh, Đỗ Thị XN, Đỗ Ghin G và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đỗ Thị E gồm bà Đỗ Thị Xuyên (hiện đang sống ở nước Mỹ); Đỗ Thị Chà (mẹ ông D, ông Ph); Lê Văn Tính (sống ở Long An); ông Đỗ Văn Bé (chết) có vợ, con là Châu Thị Mai, Đỗ Văn Được).

[13] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên pH chịu toàn bộ chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã tạm ứng và quyết toán xong số tiền là 14.548.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm bốn mươi tám ngàn đồng) theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[14] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh Ph không được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên ông pH chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, trong vụ kiện này thuộc trường hợp không xE xét giá trị, chỉ xE xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp quyền sử dụng đất của ai được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên ông Đỗ Thanh Ph pH chịu án phí là 300.000 đồng.

Do yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn D được Hội đồng xét xử chấp nhận ông không pH chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 39, 92 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Điều 1 Luật đất đai năm 1993; khoản 29 Điều 3, 5, 105 Luật đất đai năm 2013;

Điều 697, 722, 108, 129 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 124, 212, 101 của Bộ luật dân sự năm 2015; mục 2 Phần II của Thông báo số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao.

Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thanh Ph đối với ông Đỗ Văn D, ông Đỗ Minh Nh, Đỗ Thị Xin Na, Nguyễn Thị TH. Về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 495 tờ bản đồ số 3 xã ThT, huyện BĐ, tỉnh BT*”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Đỗ Văn D đối với ông Đỗ Thanh Ph. Về việc “*Yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2005 giữa bà Đỗ Thị E với ông Đỗ Thanh Ph đối với thửa đất mang số 124 tờ bản đồ số 4 (theo số liệu cũ), còn theo số liệu mới là thửa 495 tờ bản đồ số 3 xã ThT, huyện BĐ, tỉnh BT*”.

Tuyên bố: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/4/2005 giữa bà Đỗ Thị E với ông Đỗ Thanh Ph đối với thửa đất mang số 124 tờ bản đồ số 4 (theo số liệu cũ) đã được Ủy ban nhân dân xã ThT chứng thực.

3. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 495 tờ bản đồ số 3 xã ThT do ông Đỗ Thanh Ph đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy GCN: CS 02700 ngày 06/06/2019 sang cho những thành viên có tên trong hộ bà Đỗ Thị E gồm ông Đỗ Văn D, bà Nguyễn Thị TH, bà Đỗ Thị XN, ông Đỗ Minh Nh, ông Đỗ Ghin G và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đỗ Thị E gồm bà Đỗ Thị Xuyên (hiện đang sống ở nước Mỹ); Đỗ Thị Chà (mẹ ông D, ông Ph); Lê Văn Tính (sống ở Long An); ông Đỗ Văn Bé (chết) có vợ, con là Châu Thị Mai, Đỗ Văn Được, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 02/10/2023 đối với diện tích đất thực tế mà hai bên tranh chấp là 1.899,8 m² thể hiện tại các điểm K, N, C, D, E, F, G, H, I, J, K theo họa đồ ngày 02/10/2023 (kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Thanh Ph tự chịu toàn bộ chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã tạm ứng và quyết toán xong số tiền là 14.548.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Thanh Ph pH chịu là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng án phí), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000543 ngày 14/11/2023 số tiền 300.000 đồng và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009491 ngày 14/10/2022 số tiền 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng). Như vậy, ông Đỗ Thanh Ph được hoàn lại số tiền chênh lệch là 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng)

- Hoàn trả cho ông Đỗ Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000542 ngày 14/11/2023 tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện BĐ.

6. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BT (phòng KTNV và THA);
- VKSND huyện BĐ;
- Chi cục THADS huyện BĐ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Loan