

Địa chỉ: Khu 1A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

và bà **Nguyễn Thị Tích**, sinh năm 1945

Địa chỉ: Khu Đá Thờ, TT. Phong Châu, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê và bà Tích: Ông **Nguyễn Đức Trung**, sinh năm 1983.

Nơi ĐKKHKT: phường Hạ Long, TP. Nam Định, tỉnh Nam Định.

Hôm nay, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh **Nguyễn Mạnh Hùng** và chị **Nguyễn Thị Thúy Hà**.

Đều có địa chỉ: Khu Đá Thờ, TT Phong Châu, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay ông Hồ Văn Phong - Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:**

Ngày 19/12/2019 tại nhà ông Nguyễn Văn Lê ở khu 1A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ vợ chồng ông Nguyễn Hải Đăng bà Nguyễn Thị Thanh Hoa và vợ chồng ông Nguyễn Văn Lê bà Nguyễn Thị Tích đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với những thửa đất gồm:

- Thửa số 231, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 385,3m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại, thời hạn sử dụng 15/10/1963, địa chỉ thửa đất: Mâm Bạc, khu 1A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ (Diện tích đất đã được UBND huyện Phù Ninh cấp Giấy CNQDS đất số CA 313446 ngày 23/10/2015 mang tên ông Nguyễn Văn Lê và bà Nguyễn Thị Tích).

- Diện tích đất 1524,1m² gồm 06 thửa thuộc tờ bản đồ số 17, tại khu 1A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ cụ thể như sau: Thửa số 213, diện tích 306,9m² (đất trồng lúa nước còn lại); Thửa số 255 -1, diện tích 80,0m² (Đất trồng lúa nước còn lại); Thửa số 328, diện tích 181,7m² (Đất trồng lúa nước còn lại); Thửa số 318, diện tích 515,3m² (Đất trồng cây hàng năm khác); Thửa số 332, diện tích 105,6m² (Đất trồng cây hàng năm khác); Thửa số 350, diện tích 334,6m² (Đất trồng cây hàng năm khác). 06 thửa đất trên đã được UBND huyện Phù Ninh cấp Giấy CNQDS đất số BX 276802 ngày 02/06/2015 mang tên ông Nguyễn Văn Lê và bà Nguyễn Thị Tích.

Giá chuyển nhượng 07 thửa đất trên là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng chẵn). Ông Đăng và bà Hoa đã thanh toán số tiền ngay khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông Nguyễn Văn Lê và bà Nguyễn Thị Tích đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên (Việc giao nhận tiền không làm giấy tờ giao nhận riêng mà hai bên thống nhất ghi nhận luôn vào hợp đồng chuyển nhượng).

Kể từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên thì vợ chồng anh chị Hoa Đăng không trực tiếp quản lý các thửa đất này cũng như không canh tác và xây dựng công trình gì trên đất mà vẫn do ông Lê và bà Tích quản lý.

Tại phiên tòa hôm nay ông Phong xin rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể rút yêu cầu buộc ông Lê bà Tích phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng trong trường hợp ông Lê, bà Tích không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng mà chỉ yêu cầu vợ chồng ông Lê, bà Tích phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019 để ông Đăng và bà Hoa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn – Ông Nguyễn Đức Trung trình bày:

Ngày 19/12/2019 vợ chồng anh Nguyễn Mạnh Hùng, chị Nguyễn Thị Thúy Hà, địa chỉ: Khu Đá Thờ, thị trấn Phong Châu, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ có vay của vợ chồng anh Nguyễn Hải Đăng, chị Nguyễn Thị Thanh Hoa số tiền: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Thời điểm này ông Nguyễn Văn Lê và bà Nguyễn Thị Tích (Bố mẹ đẻ của anh Nguyễn Mạnh Hùng) là chủ sử dụng các quyền sử dụng đất: Thửa đất số 231, tờ bản đồ số 17 tại địa chỉ: Mâm Bạc, khu 1 A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 313446 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 23/10/2015 và 06 thửa đất tại tờ bản đồ số 17, diện tích 1524,1 m² tại địa chỉ xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 276802 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 02/6/2015. Để cho vợ chồng anh Hùng, chị Hà vay tiền thì vợ chồng anh Đăng, chị Hoa đề nghị ông Lê và bà Tích ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 07 thửa đất nêu trên làm tin. Thực tế ông Lê và bà Tích không bán đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh Nguyễn Hải Đăng có giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 313446 và BX 276802 đồng thời cam kết hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là tạm thời sau 01 tháng sẽ trả lại 02 Giấy CNQSD đất trên cho gia đình ông Lê và bà Tích.

Ông Nguyễn Văn Lê và bà Nguyễn Thị Tích khẳng định không hoàn toàn tự nguyện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nông nghiệp trên cho ông Nguyễn Hải Đăng và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh Hoa bởi trong số 07 thửa đất nông nghiệp trên có một thửa hiện có mồ mả của các cụ. Vợ chồng ông Lê, bà Tích cũng không nhận bất cứ một khoản tiền nào của Ông Nguyễn Hải Đăng và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh Hoa, không được hưởng bất kỳ lợi ích gì.

Mặt khác, bản thân vợ chồng anh Đăng, chị Hoa cũng không trực tiếp tham gia sản xuất nông nghiệp tại địa phương, không có nguồn thu nhập chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật. Hiện nay 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vợ chồng anh chị Hoa Đăng đang giữ. Đồng thời anh chị Hoa Đăng cũng không trực tiếp quản lý và không canh tác, xây dựng công trình gì trên các thửa đất này.

Ngày 09/10/2021 ông Lê và bà Tích có đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn cụ thể: Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 19/12/2019 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Đăng, bà Hoa là vô hiệu. Đồng thời buộc ông Đăng, bà Hoa phải trả trả lại 02 Giấy CNQSD đất số CA 313446 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 23/10/2015 và số BX 276802 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 02/6/2015.

Nay vợ chồng anh Đăng, chị Hoa khởi kiện để yêu cầu ông Lê, bà Tích phải tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019. Quan điểm của ông Lê, bà Tích là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Đăng, chị Hoa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh Hùng và chị Nguyễn Thị Thúy Hà đều thống nhất trình bày:

Ngày 19/12/2019 vợ chồng anh chị có vay của vợ chồng anh Nguyễn Hải Đăng, chị Nguyễn Thị Thanh Hoa số tiền: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Để làm tin cho số tiền vay trên thì vợ chồng anh Đăng, chị Hoa buộc bố mẹ anh chị là: Ông Nguyễn Văn Lê và bà Nguyễn Thị Tích ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 07 thửa đất cụ thể: 01 thửa đất số 231, tờ bản đồ số 17 tại địa chỉ: Mâm Bạc, khu 1 A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 313446 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 23/10/2015 và 06 thửa đất tại tờ bản đồ số 17, diện tích 1524,1m² tại địa chỉ xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 276802 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 02/6/2015.

Sau khi Ông Lê và bà Tích đã ký xong hợp đồng chuyển nhượng thì anh Nguyễn Hải Đăng mới đến nhà giao tiền cho anh chị, đồng thời có giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 313446, BX 276802 và cam kết hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là tạm thời làm tin để sau 01 tháng và sẽ trả lại 02 bìa đồ cho gia đình Ông Lê và bà Tích.

Bản chất, Ông Lê và bà Tích không muốn bán đất và cũng không đồng ý, không hoàn toàn tự nguyện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nông nghiệp cho ông Nguyễn Hải Đăng và bà Nguyễn Thị Thanh Hoa bởi vì trên đất nông nghiệp còn có cả mộ của các cụ. Ông Lê và bà Tích cũng không nhận bất cứ một khoản tiền nào của vợ chồng anh Đăng, không được hưởng bất kỳ lợi ích gì.

Mặt khác, bản thân vợ chồng anh Đăng, chị Hoa cũng không trực tiếp tham gia sản xuất nông nghiệp tại địa phương, không có nguồn thu nhập chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định của pháp luật.

Hiện nay anh Nguyễn Hải Đăng và chị Nguyễn Thị Thanh Hoa yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn Lê và bà Nguyễn Thị Tích phải thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019 để ông Đăng, bà Hoa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quan điểm của vợ chồng anh Hùng, chị Hà đề nghị Tòa án Nhân dân huyện Phù Ninh bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 17 tại địa chỉ: Mâm Bạc, khu 1A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 313446 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 23/10/2015 và 06 thửa đất tại tờ bản đồ số 17, diện tích 1524,1 m² tại địa chỉ xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 276802 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 02/6/2015, giữa vợ chồng ông Lê, bà Tích với vợ chồng anh Nguyễn Hải Đăng, chị Nguyễn Thị Thanh Hoa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Anh Nguyễn Hải Đăng và chị Nguyễn Thị Thanh Hoa khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Lê và bà Nguyễn Thị Tích để yêu cầu ông bà tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số: 231, 213, 255 – 1, 328, 318, 332 và thửa số 350 đều thuộc tờ bản đồ số 17 tại khu 1A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ. Do đó, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có HKTT tại khu 1A, xã Phú Nham và khu Đá Thờ, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ nên căn cứ khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Phù Ninh.

- Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ đề nghị Tòa án buộc ông Lê, bà Tích phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019. Ngày 10/9/2021 Bị đơn có nộp đơn yêu cầu phản tố sau khi Tòa án đã tiến hành các phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và cũng đã gần hết thời hạn chuẩn bị xét xử nên không được chấp nhận. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử chỉ giải quyết vụ án trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

- Về thời hiệu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều không có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên HĐXX giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện tranh chấp về Hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người khởi kiện biết hoặc phải biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm. Ngày 25/3/2021 anh Nguyễn Hải Đăng và chị Nguyễn Thị Thanh Hoa có đơn khởi kiện, ngày 26/4/2021 TAND huyện Phù Ninh thụ lý vụ án nên căn cứ quy định pháp luật trên thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

- Về việc tham gia tố tụng của chị Nguyễn Thị Lan Anh và chị Nguyễn Thị Ánh Tuyết và anh Nguyễn Mạnh Hùng: Quá trình giải quyết vụ án, chị Lan

Anh, chị Tuyết và anh Hùng có trình bày 06 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 17 tại khu 1A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ (đã được UBND huyện Phù Ninh cấp Giấy CNQSD đất số BX 276802 ngày 02/6/2015) là do được Nhà nước giao đất vào khoảng năm 1993 và thời điểm đó các anh chị cũng là nhân khẩu được giao đất nông nghiệp. Tuy nhiên, qua xác minh tại UBND xã Phú Nham thì 06 thửa đất nêu trên là do ông Lê, bà Tích nhận chuyển nhượng từ người khác, không phải được Nhà nước giao cho hộ gia đình. Do đó, chị Lan Anh, chị Tuyết và anh Hùng không liên quan đến các thửa đất trên cũng như không liên quan đến vụ án này. Vì vậy, HĐXX không đưa các anh chị vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

- Về việc tham gia tố tụng của anh Nguyễn Mạnh Hùng và chị Nguyễn Thị Thúy Hà: Trong vụ án này khi xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cần phải xem xét đến quan hệ vay nợ giữa vợ chồng anh Nguyễn Hải Đăng, chị Nguyễn Thị Thanh Hoa và vợ chồng anh Nguyễn Mạnh Hùng, chị Nguyễn Thị Thúy Hà. Do đó, anh Hùng và chị Hà được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp.

[2] Về nội dung: Theo Đơn khởi kiện của anh Nguyễn Hải Đăng và chị Nguyễn Thị Thanh Hoa thì anh Đăng và chị Hoa yêu cầu ông Nguyễn Văn Lê và bà Nguyễn Thị Tích phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng 07 thửa đất nông nghiệp thuộc tờ bản đồ số 17 tại khu 1A, xã Phú Nham huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019. Trường hợp ông bà Lê. Sau khi xem xét yêu cầu khởi kiện của anh Đăng, chị Hoa và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX xét thấy:

Ngày 19/12/2019 giữa vợ chồng anh Nguyễn Hải Đăng, chị Nguyễn Thị Thanh Hoa và vợ chồng ông Nguyễn Văn Lê, bà Nguyễn Thị Tích có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD theo đó vợ chồng ông Lê, bà Tích đồng ý chuyển nhượng 07 thửa đất nông nghiệp, tờ bản đồ số 17 tại khu 1A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ cho vợ chồng anh Đăng, chị Hoa (07 thửa đất nông nghiệp này đã được UBND huyện Phù Ninh cấp Giấy CNQSD đất số số CA 313446 ngày 23/10/2015 và số BX 276802 ngày 02/6/2015), giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Sau khi xem xét hình thức và nội dung của Hợp đồng tặng cho này thấy rằng:

- Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 07 thửa đất nông nghiệp ngày 19/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Lê, bà Tích và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh Đăng, chị Hoa có đầy đủ chữ ký của các bên. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng này chỉ được đánh máy mà không có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định” và khoản 1 Điều 502 của BLDS 2015 cũng quy định về hình thức của Hợp đồng về quyền sử dụng đất như sau: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù

hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”. Theo quy định tại điểm a khoản 3 điều 167 của Luật đất đai năm 2013 quy định về việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho...quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực”. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019 giữa các bên đã vi phạm về mặt hình thức.

- Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng: Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của các đương sự, HĐXX thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019 có nội dung không phù hợp với quy định của pháp luật cụ thể:

Thứ nhất: Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019 là 07 thửa đất nông nghiệp gồm: 04 thửa là đất trồng lúa nước còn lại và 03 thửa là đất trồng cây hàng năm khác. Do đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng là các thửa đất nông nghiệp nên giữa bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai thì mới được quyền chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 191 Luật đất đai năm 2013 thì một trong các trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: “3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa”. Trong 07 thửa đất nông nghiệp chuyển nhượng thì có 04 thửa là “đất trong lúa nước còn lại” và là quyền sử dụng đất mà pháp luật quy định người nhận chuyển nhượng phải đảm bảo là người đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Hải Đăng thừa nhận hiện nay vợ chồng anh làm nghề kinh doanh, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương. Tòa án cũng đã tiến hành xác minh tại UBND TT Phong Châu cũng được đại diện chính quyền địa phương cung cấp: Hộ anh Nguyễn Hải Đăng và chị Nguyễn Thị Thanh Hoa không được Nhà nước giao đất nông nghiệp và cũng là hộ không trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Đối với 03 thửa đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác anh Đăng và chị Hoa cũng không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 193 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, hộ anh Đăng và chị Hoa không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng 07 thửa đất nông nghiệp nêu trên từ vợ chồng ông bà Lê, Tích theo quy định của pháp luật.

Thứ hai: Về giá tiền chuyển nhượng không phù hợp với giá thực tế: Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi giá chuyển nhượng đối với 07 thửa đất nông nghiệp nêu trên là 1.500.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định chỗ đối với 07 thửa đất nông nghiệp nêu trên thì thấy rằng diện tích của từng thửa đất đều không lớn, nằm rải rác ở các vị trí khác nhau và chỉ sử dụng với mục đích trồng lúa nước và trồng cây hàng năm khác. Theo Bảng giá đất do Chủ tịch UBND tỉnh Phú Thọ ban hành thì giá đất nông nghiệp tại vị trí khu 1A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ là 43.000 đồng/m². Như vậy, xét về giá trị thực của 07 thửa

đất thì mức giá 1.500.000 đồng là hoàn toàn không hợp lý, không phù hợp với thực tế.

Thứ ba: Thực chất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019 là Hợp đồng giả tạo để nhằm mục đích che dấu một giao dịch khác và trong trường hợp cụ thể này là để che dấu giao dịch vay nợ giữa vợ chồng anh Nguyễn Hải Đăng, chị Nguyễn Thanh Hoa và vợ chồng anh Nguyễn Mạnh Hùng, chị Nguyễn Thị Thúy Hà. Theo lời khai của các bên đương sự thì giữa vợ chồng anh Đăng và vợ chồng anh Hùng đã có mối quan hệ vay nợ với nhau từ lâu. Trước thời điểm anh Đăng, chị Hoa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tích, bà Lê thì vợ chồng anh Hùng – là con trai và con dâu của ông bà Lê, Tích đã nhiều lần vay tiền của vợ chồng anh Đăng. Tại Biên bản ghi lời khai của anh Đăng, anh Đăng cũng thừa nhận thời điểm giáp Tết Nguyên đán năm 2020 do anh chị Hùng, Hà cần tiền để nhập hàng bán Tết nên có hỏi vay tiền của anh nhưng anh không cho vay vì trước đó anh chị Hùng, Hà đã vay nhiều lần và có những khoản vay chưa trả. Đồng thời cũng theo quan điểm của anh Đăng thì anh Hùng có nói với anh là bố mẹ anh Hùng có 07 thửa đất nông nghiệp tại xã Phú Nham, anh có đồng ý mua không, anh Đăng nhất trí. Sau đó hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 19/12/2019 để chuyển nhượng 07 thửa đất nông nghiệp đứng tên ông Lê, bà Tích với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án cả anh Đăng, ông bà Tích, Lê và anh chị Hà, Hùng đều khẳng định ông bà Lê, Tích không trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng. Đồng thời anh Đăng cũng thừa nhận ngay sau khi ông bà Lê, Tích và vợ chồng anh ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì anh Đăng và chị Hà có về nhà chị Hà và tại đây chị Hà có viết giấy vay tiền đối với anh và trong Giấy vay tiền ngày 19/12/2019 có thể hiện anh chị Hùng, Hà vay của anh Đăng số tiền 1.500.000.000 đồng và đây chính là tiền chuyển nhượng 07 thửa đất nông nghiệp trên. Tại mặt sau của Giấy vay tiền này, chị Hà có viết: “Tôi thế chấp 02 bìa đỏ: CA 313446, BX 276802. Đã Hợp đồng chuyển nhượng tạm thời đến 01 tháng tôi trả tiền 1.500.000.000 đồng thì anh Đăng sẽ trả lại 02 bìa đỏ trên cho gia đình tôi”, anh Đăng đã ký xác nhận nội dung này tại mặt sau của Giấy vay tiền. Như vậy, giữa anh Đăng và chị Hà đã thỏa thuận với nhau việc vay khoản tiền 1.500.000.000 đồng và thế chấp bằng 02 Giấy chứng nhận QSD đất của 07 thửa đất nông nghiệp đứng tên ông Tích và bà Lê. Điều đó có nghĩa là việc lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/12/2019 chỉ là tạm thời để làm tin cho việc vợ chồng anh Hùng vay khoản tiền 1.500.000.000 đồng từ anh Đăng. Quá trình giải quyết vụ án anh Đăng trình bày từ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đến nay, vợ chồng anh chưa sử dụng, quản lý và canh tác cũng như không xây dựng gì trên các thửa đất này. Mặt khác, qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định hiện nay trên thửa đất số 213 có 14 ngôi mộ của gia đình ông Lê nên nếu giả sử có việc chuyển nhượng thì không thể có việc chuyển nhượng thửa đất mà trên đất đã xây mộ của gia đình được. Do đó, có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019 là Hợp đồng giả tạo vì tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì giữa anh Đăng và vợ chồng anh chị Hùng, Hà đã ngầm hiểu với nhau là việc ký Hợp đồng này chỉ là tạm thời và để làm tin cho việc vay nợ của anh chị

Hùng Hà hay nói cách khác là che dấu giao dịch vay nợ giữa vợ chồng anh chị Hùng, Hà với vợ chồng anh chị Đăng, Hoa. Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che dấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/12/2019 giữa các bên bị vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên, việc quan hệ vay nợ giữa vợ chồng anh chị Hùng, Hà và vợ chồng anh chị Đăng Hoa (giao dịch dân sự thực sự bị che giấu bởi giao dịch dân sự giả tạo) vẫn có hiệu lực pháp luật (trừ trường hợp giao dịch này cũng bị vô hiệu theo quy định của pháp luật), các bên trong giao dịch này phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Trong vụ án này, yêu cầu khởi kiện của anh Đăng và chị Hoa là yêu cầu ông Lê, bà Tích Lê tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà không yêu cầu giải quyết quan hệ vay nợ giữa vợ chồng anh chị với vợ chồng anh chị Hùng, Hà nên việc vay nợ giữa hai bên sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Hồ Văn Phong - Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có bổ sung yêu cầu khởi kiện là buộc ông Nguyễn Văn Lê và bà Nguyễn Thị Tích phải trả lại cho anh Đăng và chị Hoa số tiền chuyển nhượng QSD đất đã nhận là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) trong trường hợp ông Lê, bà Tích không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa hôm nay, ông Phong xin rút yêu cầu khởi kiện này và chỉ đề nghị HĐXX xem xét yêu cầu khởi kiện của anh Đăng, chị Hoa được thể hiện trong Đơn khởi kiện này 25/3/2021. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[3] Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của anh Đăng, chị Hoa có quan điểm trong trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/12/2019 vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật nếu có. Quá trình giải quyết vụ án đã xác định kể từ thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho đến nay, vợ chồng anh Đăng chưa quản lý, sử dụng, canh tác và xây dựng công trình gì trên 07 thửa đất nông nghiệp trên mà vẫn do ông Lê, bà Tích quản lý và cũng có căn cứ để xác định không có việc giao nhận tiền giữa hai bên. Phía Bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có đề nghị trường hợp anh Đăng, chị Hoa không trả lại bản chính Giấy CNQSD đất thì đề nghị Tòa án thu hồi và hủy bỏ Giấy CNQSD này. Như vậy, HĐXX không xem xét, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu trong trường hợp tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019 vô hiệu. Đối với đề nghị của đại diện theo ủy quyền của Bị đơn tại phiên tòa hôm nay, HĐXX thấy rằng: Đây là thủ tục hành chính của UBND cấp có thẩm quyền theo quy định của

Luật đất đai, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án do đó không xem xét giải quyết đề nghị này của Bị đơn.

[4] Ngày 12/10/2021 đại diện theo ủy quyền của Bị đơn có nộp 01 Đơn yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Lê, bà Nguyễn Thị Tích đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/12/2019 vô hiệu và yêu cầu anh Đăng, chị Hoa phải trả lại 02 GCNQSD đất số CA 313446 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 23/10.2015 và số BX 276802 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 02/6/2015. Đơn yêu cầu phản tố nộp sau khi Tòa án đã tiến hành các phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và cũng đã gần hết thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của pháp luật nên Tòa án không chấp nhận thụ lý yêu cầu phản tố của Bị đơn. Tuy nhiên, có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/12/2021 là vô hiệu do giả tạo và hiện nay anh Đăng đang giữ 02 bản chính Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên đứng tên ông Lê, bà Tích nên cần buộc vợ chồng anh Đăng phải trả lại cho ông Lê, bà Tích 02 bản chính GCN QSD đất trên là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Tại phiên tòa, các bên đương sự đã thực hiện quyền tranh luận với nhau về các vấn đề liên quan đến nội dung vụ án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Qua tranh luận các đương sự vẫn như nguyên quan điểm, yêu cầu của mình và không có thay đổi gì.

[6] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và căn cứ vào các quy định của pháp luật đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hải Đăng và chị Nguyễn Thị Thanh Hoa về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Văn Lê, bà Nguyễn Thị Tích phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Không xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu do không có hậu quả xảy ra.

- Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hải Đăng và chị Nguyễn Thị Thanh Hoa không được chấp nhận nên anh Đăng và chị Hoa phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] **Về án phí:** Do yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/12/2019 của anh Đăng, chị Hoa không được chấp nhận nên anh chị phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14.

[8] **Về chi phí tố tụng:** Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối 07 thửa đất nông nghiệp và tài sản trên đất thuộc 02 Giấy chứng nhận QSD đất số CA 313446 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày

23/10.2015 và số BX 276802 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 02/6/2015 căn cứ vào Đơn đề nghị của ông Hồ Văn Phong – là Đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Hải Đăng, chị Nguyễn Thị Thanh Hoa. Do yêu cầu khởi kiện của anh Đăng, chị Hoa không được chấp nhận nên anh Đăng, chị Hoa phải chịu các khoản chi phí tố tụng này theo quy định của pháp luật.

[9] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Điều 117, 124, 500, 501, 502, 503, 429 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 179, 190, 191, 193 Luật đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, 147, 157, 271, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 3 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Nguyễn Hải Đăng, chị Nguyễn Thị Thanh Hoa về việc: Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn Lê, bà Nguyễn Thị Tích phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019 đối với 07 thửa đất nông nghiệp tại khu 1, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ thể hiện tại 02 Giấy CNQSD đứng tên ông Nguyễn Văn Lê, bà Nguyễn Thị Tích cụ thể:

+ Thửa đất số 231, tờ bản đồ số 17, diện tích 385,3m² (đất trồng lúa nước còn lại) tại khu 1A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ (Diện tích đất đã được UBND huyện Phù Ninh cấp Giấy CNQSD đất số CA 313446 ngày 23/10/2015).

+ 06 thửa đất gồm: Số: 213, diện tích 306,9m² (đất trồng lúa nước còn lại); Số 255 -1, diện tích 80,0m² (Đất trồng lúa nước còn lại); Số 328, diện tích 181,7m² (Đất trồng lúa nước còn lại); Số 318, diện tích 515,3m² (Đất trồng cây hàng năm khác) ; Số 332, diện tích 105,6m² (Đất trồng cây hàng năm khác) và Số 350, diện tích 334,6m² (Đất trồng cây hàng năm khác) - Đều thuộc tờ bản đồ số 17 tại khu 1A, xã Phú Nham, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ (Diện tích đất đã được UBND huyện Phù Ninh cấp Giấy CNQSD đất số BX 276802 ngày 02/06/2015).

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Lê, bà Nguyễn Thị Tích với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Hải Đăng, chị Nguyễn Thị Thanh Hoa là vô hiệu do giả tạo.

Buộc anh Nguyễn Hải Đăng và chị Nguyễn Thị Hoa phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Lê, bà Nguyễn Thị Tích 01 bản chính GCNQSD đất số CA 313446 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 23/10.2015 và 01 bản chính GCNQSD đất số BX 276802 do UBND huyện Phù Ninh cấp ngày 02/6/2015.

Về án phí: Anh Nguyễn Hải Đăng và chị Nguyễn Thị Thanh Hoa phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Vợ chồng anh Nguyễn Hải Đăng và chị Nguyễn Thị Thanh Hoa phải chịu các khoản tiền chi phí tố tụng là: 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Xác nhận anh Đăng, chị Hoa đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng trên.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo để đề nghị xét xử phúc thẩm.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

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, 7 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 tỉnh;
- VKS ND huyện, tỉnh;
- THADS huyện Phù Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Tạ Thị Hồng Ngân