

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐAN PHƯỢNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 10/2021/DS-ST

Ngày: 25 - 5 - 2021

V/v: Hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu giải
quyết Hợp đồng vô hiệu.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Như Hoa

Ông Bùi Văn Lao

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Tuân - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2019 về việc “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hợp đồng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2021/QĐST-DS ngày 26/4/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1955; có mặt.

Địa chỉ: Cụm 3, xã Liên Tr, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đình L: Bà Hồ Bích Ph và bà Nguyễn Thị Kim D - Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước Thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1951; vắng mặt.

Địa chỉ: Cụm 3, xã Liên Tr, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị T là chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1985; địa chỉ: Ngõ 178, đường cơ đê Hữu H, thôn H, xã Liên Tr, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội; có mặt.

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

3.1. Ông Vũ Tự C (Đã chết năm 2017).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C gồm:

3.1.1. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1951; vắng mặt.

3.1.2. Chị Vũ Thị A, sinh năm 1975; vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.
3.1.3. Chị Vũ Thị H, sinh năm 1979; vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.
3.1.4. Chị Vũ Thị Th1, sinh năm 1981; có mặt.

3.1.5. Anh Vũ Tự T, sinh năm 1983; vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.
3.1.6. Anh Vũ Tự L, sinh năm 1986; vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Cụm 3, xã Liên Tr, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

3.1.7. Chị Vũ Thị Gi, sinh năm 1976; vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Đông Ba, phường Thượng C, quận Bắc Từ L, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Vũ Thị A, chị Vũ Thị H, chị Vũ Thị Gi, anh Vũ Tự L là anh Vũ Tự T, sinh năm 1983; địa chỉ: cụm 3, xã Liên Tr, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

3.2. Bà Nguyễn Thị Th2 (Đã chết năm 2007)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà Th2 gồm:

3.2.1. Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1955; có mặt.

3.2.2. Anh Nguyễn Đình D, sinh năm 1981; có mặt.

3.2.3. Anh Nguyễn Đình T1, sinh năm 1983; có mặt.

Cùng địa chỉ: Cụm 3, xã Liên Tr, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

3.2.4. Chị Nguyễn Thị Th3, sinh năm 1979; vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà 162, khu 6 Đức Minh, phường Thanh B, thành phố Hải D, tỉnh Hải Dương

3.2.5. Chị Nguyễn Thị Th4, sinh năm 1985; có mặt.

Địa chỉ: Số nhà 5, ngách 211/44, tổ dân phố Thượng Cát, phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

3.3. Ủy ban nhân dân xã Liên Tr;

Địa chỉ trụ sở: Xã Liên Tr, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Xuân Ngh. Chức vụ: Công chức địa chính xã Liên Tr; vắng mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội;

Địa chỉ trụ sở: Số 105, phố Tây Sơn, thị trấn Phùng, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Văn H1. Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đan Phượng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Hạt quản lý đê Đan Phượng;

Địa chỉ trụ sở: Thôn Tiên Tân, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Ph1. Chức vụ: Hạt trưởng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Đình L trình bày:*

Ngày 16/10/1997, ông và bà Hoàng Thị T, ông Vũ Tự C (chết năm 2017) có

lập giấy chuyển nhượng đất ở (thổ cư). Nội dung giấy chuyển nhượng do ông C viết, các bên thỏa thuận ông C chuyển nhượng cho ông diện tích 96m², thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80, tờ bản đồ số 4, giá trị 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng); ông C phải làm thủ tục chuyển nhượng, chi phí khác. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông đã thanh toán cho ông C, bà T 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) vào các ngày 23/11/1997 và 16/2/1998, số tiền còn lại chưa thanh toán vì chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng. Sau khi thanh toán tiền, ông C chỉ mốc giới giao đất cho ông. Vị trí đất giao cho ông: Một hướng giáp cơ đê có chiều rộng 10m, một hướng giáp nhà ông Nguyễn Đình Hùng chiều dài 10m; một hướng giáp ngõ xóm dài 10m; một hướng giáp nhà ông C, bà T dài 10m; vị trí đất nằm ở lòng hồ Ông G thuộc cụm 3, xã Liên Tr, huyện ĐP. Tổng diện tích giao thực tế và ông sử dụng 100m². Ông C trực tiếp viết giấy chuyển nhượng đưa cho ông ký, lúc ông ký đã có chữ ký của bà T.

Tại thời điểm đó, ông trực tiếp giao dịch với ông C, bà T còn vợ ông là bà Nguyễn Thị Th2 (đã chết năm 2007), tất cả con của ông và Bà Th2 (Nguyễn Đình D, Nguyễn Đình T1, Nguyễn Thị Th3, chị Nguyễn Thị Th4) và tất cả con của bà T, ông C (Vũ Thị A, Vũ Thị H, Vũ Thị Th1, Vũ Tự T, Vũ Tự L) không tham gia giao dịch này.

Ông tiếp tục mua lại hợp đồng thuê đất công của ông C với Ủy ban nhân dân xã Liên Tr lập vào ngày 01/01/1998 với giá 500.000 đồng. Vị trí đất nằm trong cơ đê, hành lang đê, đất công và nằm phía trước của thửa đất bà T, ông C chuyển nhượng cho ông nêu trên.

Sau đó, ông làm lán xưởng trên toàn bộ hai khu đất không có tranh chấp gì với gia đình ông C, bà T. Sau nhiều năm sử dụng đất, ông và ông C, bà T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không làm được. Đến năm 2013, ông C nhờ ông đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nhưng cũng không làm được. Lúc này ông mới rõ thửa đất ông nhận chuyển nhượng với ông C, bà T nêu trên nằm ở thửa đất 80B chứ không phải là thửa 80 và đất là đất nông nghiệp chứ không phải đất thổ cư như trong giấy chuyển nhượng.

Cuối năm 2018, ông dỡ bỏ 1 phần lán nằm trên đất 5% mua của ông C, bà T để xây dựng lại, lúc này bà T và các con của ông C, bà T cản trở đòi lại đất không cho xây dựng. Do vậy, ông khởi kiện bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 03/02/2021, ông có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất ở ngày 16/10/1997, giải quyết hợp đồng vô hiệu. Ông đề nghị Tòa án buộc bà T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C phải thanh toán trả ông số tiền 8.000.000 đồng x 72m²; ông trả lại bà T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C vị trí đất ông C, bà T bàn giao cho ông. Ông không đồng ý bà T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C trả đất cho ông 72m² vị trí tính từ mép tường xưởng của ông theo hiện trạng. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

** Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn bà Hoàng Thị T trình bày:*

Bà là vợ của ông Vũ Tự C. Bà nhất trí lời trình bày nêu trên của Ông L về việc ông C và bà chuyển nhượng cho Ông L 96m² đất thổ cư, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng vào năm 1997. Việc ông C, Ông L viết giấy chuyển nhượng thế nào bà không biết. Ông C bảo bà ký vào giấy chuyển nhượng đất thì bà có ký

nhưng không đọc nội dung. Ông C chuyển nhượng đất mục đích buôn bán. Ông C, Ông L bàn giao cho nhau diện tích đất thế nào bà không biết. Vị trí đất bà và ông C chuyển nhượng cho Ông L hiện nay ở ngõ 178, khu vực đê Hữu H, cụm 3, xã Liên Tr; có 01 hướng giáp lán của gia đình Ông L (Phần lán này trước kia ông C đã nhượng lại cho Ông L), một hướng giáp nhà ông Nguyễn Đình H1 + ông Th5; một hướng giáp ngõ xóm; một hướng giáp phần đất còn lại của gia đình bà. Phần diện tích đất còn lại gia đình sử dụng, bà cũng không đo vẽ nên không nắm được diện tích là bao nhiêu. Diện tích đất bà, ông C chuyển nhượng cho Ông L là đất 5% được cấp cho bà, ông C và 06 người con của ông bà có diện tích 192m². Diện tích đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất cấp cho ông Vũ Tự C ngày 01/01/1988 ghi thửa số 80B, diện tích 192m², đất thổ cư, có đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã Liên Tr (vào phần diện tích), dấu của Ủy ban nhân dân huyện Đan Phượng (ở phần cấp giấy). Việc cấp giấy liên quan đến thửa đất này như thế nào bà không rõ.

Năm 2018, Ông L đã dỡ bỏ lán tạm, gia đình bà có hỏi Ông L việc mua bán đất giữa Ông L, ông C thế nào. Ông L nói còn thiếu 1 thước (24m²), Ông L không nói giá, gia đình bà yêu cầu Ông L phải thanh toán nốt số tiền còn lại. Vị trí đo lại theo yêu cầu của bà, gia đình bà giao cho Ông L diện tích đất nông nghiệp tính từ mép ngoài tường xưởng của gia đình Ông L đang sử dụng, trả theo đúng số tiền Ông L đã thanh toán tương ứng diện tích đất 72m². Ông L khởi kiện bà về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hợp đồng vô hiệu thì bà nhất trí. Bà đồng ý trả ông L giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp 2.000.000 đồng x 72m² vì không phải đất thổ cư và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà cũng như những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C thống nhất anh Vũ Tự T có trách nhiệm thanh toán tiền trả Ông L khi xử lý hợp đồng vô hiệu. Ông L trả lại cho bà, gia đình vị trí đất tính từ mép tường xưởng nhà Ông L theo hiện trạng giáp với đất 5% của bà, gia đình bà. Trường hợp, Ông L đồng ý lấy đất thì bà đồng ý trả Ông L diện tích 72m² như diện tích như trên. Đối với phần đất công ông C thuê của Ủy ban nhân dân xã Liên Tr, chuyển nhượng lại cho Ông L và Ông L đã dựng xưởng như hiện nay, giáp đất 5% của gia đình bà thì bà không có yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị H, chị Vũ Thị Gi, chị Vũ Thị A, chị Vũ Thị Th1, anh Vũ Tự L, anh Vũ Tự T đều trình bày:* Các anh, chị là con đẻ của ông Vũ Tự C (chết năm 2017) và bà Hoàng Thị T. Việc bố mẹ chuyển nhượng đất cho Ông L như thế nào thì các anh, chị đều không biết. Các anh, chị nhất trí lời trình bày của bà T nêu trên liên quan đến phần đất 5% của gia đình và phần đất công mà bố các anh, chị chuyển nhượng cho Ông L. Ông L khởi kiện bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các anh, chị nhất trí với lời trình bày của bà T. Trường hợp, Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì các anh, chị thống nhất anh Vũ Tự T có trách nhiệm thanh toán tiền trả Ông L. Chị Gi, chị H, chị Á, Anh L vắng mặt và ủy quyền cho anh Vũ Tự T tham gia tố tụng tại Tòa án, toàn quyền quyết định giải quyết vụ án cho đến khi kết thúc.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đình D, anh Nguyễn Đình T1, chị Nguyễn Thị Th4, chị Nguyễn Thị Th3 đều trình bày:* Các anh, chị là con đẻ của ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị Th2 (chết năm 2007). Ông C, bà T

chuyển nhượng đất cho Ông L như thế nào các anh, chị đều không biết. Ông L khởi kiện bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các anh chị đồng ý với yêu cầu của Ông L.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Liên Tr có quan điểm trình bày:* Sau khi xem xét các tài liệu lưu trữ, hồ sơ địa chính do Ủy ban nhân dân xã Liên Tr cung cấp cho Tòa án liên quan đến phần đất ở, đất nông nghiệp của gia đình bà Hoàng Thị T. Phần đất công do Ủy ban nhân dân xã quản lý bao gồm: Cơ đê, hành lang đê và hồ Ông G. Diện tích đất ông Nguyễn Đình L khởi kiện bà Hoàng Thị T nêu trên là diện tích đất nông nghiệp (đất kinh tế phụ gia đình, loại đất 5%), được nhà nước chia cho hộ gia đình ông Vũ Tự C, bà Hoàng Thị T; vị trí đất nằm ở khu vực hồ Ông G, giáp với cơ đê, hành lang đê do Hạt đê điều quản lý và đất công do Ủy ban nhân dân xã quản lý.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đình L cung cấp: 01 bản hợp đồng sử dụng đất Ông L ngày 01/01/1998 giữa Ủy ban nhân dân xã Liên Tr với ông Vũ Tự C; 01 bản hợp đồng sử dụng đất công đóng đồ mộc lập giữa Ủy ban nhân dân xã với ông Nguyễn Đình L. Ủy ban nhân dân xã xác nhận có lập hợp đồng thuê đất công giữa Ủy ban và các hộ dân; đất công được xác định: đất bãi bồi ven sông, đất cơ đê, đất công chưa sử dụng. Ông L khởi kiện bà T, quan điểm của Ủy ban nhân dân xã Liên Tr đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện ĐP trình bày:* Về giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất cấp cho ông Vũ Tự C ngày 01/01/1988 thể hiện: Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 4, diện tích đất công nhận 318m² đất thổ cư, được cấp hợp pháp; thửa đất số 80B, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 192m² đất thổ cư, là diện tích đất ghi thêm, có đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã Liên Tr, là đất ghi trái với quy định của pháp luật nên không công nhận.

Đối với diện tích đất ông C thuê của Ủy ban nhân dân xã Liên Tr có liên quan đến phần cơ đê, hành lang đê, đất công do Ủy ban nhân dân xã quản lý đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của Luật Đê điều, Luật Đất đai.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hạt quản lý đê ĐP trình bày:* Hành lang đê khu vực đất ông Nguyễn Đình L khởi kiện bà Hoàng Thị T nêu trên là vị trí tương ứng Km 47 + 600 tuyến đê Hữu H, ngõ 178, thôn H, xã Liên Tr. Theo hiện trạng sử dụng, Ông L sử dụng 01 lán xưởng cũ làm đồ gỗ nằm sát hành lang bảo vệ đê (cơ đê bê tông phía hạ lưu). Trước tháng 9/2011, Hạt quản lý đê ĐP không có hồ sơ về mốc giới, chỉ giới bảo vệ đê ở khu vực này. Căn cứ vào tài liệu xác định vị trí cắm mốc chỉ giới bảo vệ đê, kê tờ bản đồ số 4, xã Liên Tr tuyến đê Hữu H ngày 16/9/2011 ở khu vực này được xác định từ mép đường bê tông cơ đê 5m (rãnh thoát nước dọc) trở ra 8m là phạm vi bảo vệ đê. Phần diện tích đất tranh chấp Ông L khởi kiện bà T nằm ngoài phạm vi bảo vệ đê Hữu H.

Tại phiên tòa Ông L trình bày: Năm 1997, ông ký hợp đồng chuyển nhượng đất ở (đất thổ cư) với ông C, bà T thì ông có đọc hợp đồng. Do ông không để ý nên ông đã ký hợp đồng, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng như giấy chuyển nhượng đất ở (thổ cư) ông cung cấp cho Tòa án. Ông giữ nguyên quan điểm đã trình bày nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà D, bà Ph đều trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T với Ông L có sự

nhằm lẫn về đối tượng giao dịch; các bên thực hiện giao dịch không tuân thủ về hình thức theo quy định của pháp luật; bên chuyển nhượng. vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 131, 133, 136, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995 tương ứng với Điều 117, 118, 119, 122, 126, 131, 132 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Tự C, bà Hoàng Thị T với ông Nguyễn Đình L; gia đình bà T trả Ông L số tiền 576.000.000 đồng (tương ứng 72m² x 8.000.000 đồng). Ông L trả lại gia đình bà T 96m² đất trong tổng số diện tích 365,4m² mà Ông L đang sử dụng hợp pháp. Vị trí đất nha Ông L trình bày.

Chị Th trình bày: Chị giữ nguyên lời trình bày của bị đơn trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án. Chị đồng ý trả lại đất cho Ông L tính từ mép tường xưởng nhà Ông L theo hiện trạng giáp phần đất đã 5% hiện nay bà T và Anh T (chồng chị) đang quản lý. Chị đồng ý trả lại Ông L giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch 8.000.000 đồng/m². Ngoài ra chị không có yêu cầu gì khác.

Chị Th1 trình bày: Chị giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án. Trường hợp, Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị nhất trí lời trình bày của chị Thúy nêu trên.

Anh Tiến, anh Dậu, chị Thắm đều trình bày: Các anh, chị đều nhất trí lời trình bày của Ông L, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐP tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng thủ tục tố tụng, đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Ngày 16/10/1997, ông Vũ Tự C (đã chết năm 2017) và bà Hoàng Thị T, có lập giấy chuyển nhượng đất ở (thổ cư) cho ông Nguyễn Đình L, diện tích 96m² nằm ở thửa số 80, tờ bản đồ số 4, giá trị 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng, phía ông C giao đất cho Ông L là đất 5% không nằm trong thửa 80. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T với Ông L vô hiệu về cả nội dung và hình thức nên yêu cầu của Ông L có căn cứ chấp nhận; cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có lỗi nên ông C, bà T phải chịu 60% lỗi, Ông L phải chịu 40% lỗi. Bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình L có đơn khởi kiện bà Hoàng Thị T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất xác lập giữa ông Vũ Tự C, bà Hoàng Thị T với ông Nguyễn Đình L ngày 16/10/1997; địa chỉ cư trú của bà T, Ông L và thửa đất các bên giao dịch tại xã Liên Tr, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội. Đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Ủy ban nhân dân huyện ĐP, Hạt quản lý đê ĐP, anh Vũ Tự T, anh Vũ Tự L, chị Vũ Thị A, chị Vũ Thị H, chị

Vũ Thị Gi, chị Nguyễn Thị Th3 đều đề nghị giải quyết vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã Liên Tr đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất xác lập giữa ông C, bà T với Ông L ngày 16/10/1997 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Xét về hình thức, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo giấy chuyển nhượng đất ngày 16/10/1997 giữa ông C, bà T với Ông L ghi diện tích đất chuyển nhượng giữa hai bên là 96m², loại đất ở (thổ cư), nằm trong thửa 80, tờ bản đồ số 4, diện tích 192m². Theo hồ sơ địa chính của Ủy ban nhân dân xã Liên Tr cung cấp thì thửa 80, tờ bản đồ số 4 thuộc đất công nằm ở khu hồ Ông G, cụm 3, xã Liên Tr do Hợp tác xã quản lý. Sau này, Ủy ban nhân dân xã giao đất kinh tế phụ gia đình (đất 5%) cho hộ gia đình ông Vũ Tự C (8 khẩu gồm ông C, bà T và các con của ông C, bà T) nằm ở khu hồ Ông G, cụm 3, xã Liên Tr. Bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, Ủy ban nhân dân xã Liên Tr, Ủy ban nhân dân huyện ĐP xác định tiêu chuẩn đất kinh tế phụ gia đình được cấp nêu trên giáp phần đất công ông C chuyển nhượng lại cho Ông L; địa chỉ thửa đất hiện nay: Ngõ 178, khu vực dê Hữu H, cụm 3, xã Liên Tr, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội; vị trí thửa đất: Có cạnh giáp lán của Ông L (hiện trạng có 01 lán và một phần lán đã dỡ), 01 cạnh giáp nhà ông H1, 01 cạnh giáp đường xóm, 01 cạnh giáp rãnh thoát nước (đất công).

Ông L, bà T đều xác nhận giấy chuyển nhượng đất do ông C viết. Việc chuyển nhượng đất chỉ có Ông L, ông C, bà T biết. Giá chuyển nhượng đất là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), Ông L mới thanh toán cho gia đình ông C số tiền 15.000.000đ (Mười năm triệu đồng), còn 5.000.000đ (Năm triệu đồng) chưa thanh toán vì chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nguyên đơn xuất trình bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp cho ông C ngày 01/01/1988; thể hiện: Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 4, diện tích đất công nhận 318m² đất thổ cư, được cấp hợp pháp; thửa đất số 80B, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 192m² đất thổ cư, có đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã Liên Tr ở phần diện tích. Ông L xác định thửa đất nhận chuyển nhượng của bà T, ông C nằm ở thửa 80B. Phía Ủy ban nhân dân xã Liên Tr và Ủy ban nhân dân huyện ĐP khẳng định thửa 80B nêu trên là diện tích đất ở ghi thêm, có đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã Liên Tr, là đất ghi trái với quy định của pháp luật nên không công nhận.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy giấy chuyển nhượng đất ngày 16/10/1997 giữa ông C, bà T với ông L thỏa thuận chuyển nhượng đất thổ cư. Phía bà T, ông C đều biết đất ông C giao cho ông L là đất 5% (đất nông nghiệp) cấp cho hộ gia đình bà T, ông C; không phải thửa đất ở được ghi theo giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất. Do vậy, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư giữa ông C, bà T với ông L vô hiệu cả về nội dung và hình thức. Ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Hội đồng xét xử chấp nhận hủy hợp đồng nêu trên, giải quyết hậu quả của hợp đồng

vô hiệu theo quy định của pháp luật. Cụ thể, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, về giá trị chênh lệch được tính theo tỷ lệ lỗi của mỗi bên.

[2.2]. Về vị trí đất 5% ông C, bà T chuyển nhượng cho ông L được gia đình bà T, ông L xác nhận giáp phần lán công do ông L mua lại của ông C (Theo hợp đồng sử dụng đất công ông C thuê của UBND xã Liên Tr vào ngày 01/01/1998). Phần đất công theo hợp đồng có diện tích 1 sào Bắc Bộ bằng 360m². Sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ toàn bộ diện tích đất công; diện tích đất 5% đang tranh chấp thể hiện: Phần diện tích đất công Ông L đang sử dụng tồn tại 01 lán xưởng và 1 phần lán xưởng ông L đã dỡ để xây dựng thì phát sinh tranh chấp với bà T, các con của ông C, bà T; bà T, Anh T đang quản lý diện tích đất 5% của gia đình bà T tiếp giáp phần lán xưởng cũ Ông L xây và 01 phần rãnh nước thuộc đất công do UBND xã quản lý.

Căn cứ hồ sơ địa chính của Ủy ban nhân dân xã Liên Tr, Hạt quản lý đê ĐP, trích lục bản đồ địa chính xác định vị trí cắm mốc giới bảo vệ đê kè xã Liên Tr; Công văn phúc đáp của Cục đê điều và Phòng chống lụt bão Hà Nội; biên bản làm việc của UBND huyện ĐP, Ủy ban nhân dân xã Liên Tr xác định vị trí đất hành lang bảo vệ đê, đất công, đất 5%, các tài liệu liên quan khác. Hội đồng xét xử xét thấy: Diện tích đất công do ông C thuê của UBND xã Liên Tr chuyển nhượng lại cho Ông L chỉ giao trên văn bản giấy tờ; trên thực tế ông C đã sử dụng, sau đó ông C có chuyển nhượng lại cho ông L phần đất công có vị trí xác định giáp đất 5%, diện tích 192m² được cấp cho hộ gia đình ông C, bà T. Vị trí chỉ giới hành lang bảo vệ đê tại khu vực này được xác định theo căn cứ hiện trạng đê điều, kết hợp với lý lịch công trình đê điều tại thời điểm đó được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 23 Luật Đê Điều năm 2006 “Hành lang bảo vệ đê đối với đê cấp đặc biệt, cấp I, cấp II và cấp III ở những vị trí đê đi qua khu dân cư, khu đô thị và khu du lịch được tính từ chân đê trở ra 5 mét về phía sông và phía đồng; hành lang bảo vệ đê đối với các vị trí khác được tính từ chân đê trở ra 25 mét về phía đồng, 20 mét về phía sông đối với đê sông, đê cửa sông và 200 mét về phía biển đối với đê biển”. Đối chiếu với phần đất công ông L nhận chuyển nhượng với ông C nằm ở phía Đồng khu vực đê Hữu H được tính từ chân đê trở ra 25m do Ủy ban nhân dân xã và Đê Điều quản lý. Hợp đồng chuyển nhượng thuê đất công giữa ông C với UBND xã có quy định không được phép chuyển nhượng lại nên ông C chuyển nhượng lại cho ông L là trái với quy định và thuộc thẩm quyền giải quyết của các cấp chính quyền địa phương.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất công và đất 5% thì ông L xây dựng lán xưởng sử dụng ổn định. Theo hồ sơ địa chính xã Liên Tr thể hiện ông L đang sử dụng đất nhận chuyển nhượng của ông C, bà T có diện tích 356,4m² nằm ở thửa 627, tờ bản đồ số 3; tiếp giáp bà T, anh T đang sử dụng đất 5% có diện tích 111,1m² nằm ở thửa 646, tờ bản đồ số 3. Năm 2018, ông L dỡ 1 phần lán để xây dựng lại thì phát sinh tranh chấp do các bên không thống nhất được vị trí đất công, đất 5%. Căn cứ biên bản xác định vị trí đất công, đất 5% của chính quyền địa phương cũng như kết quả đo hiện trạng xác định: Vị trí đất công ông L nhận chuyển nhượng của ông C có diện tích đất 258m²; diện tích đất công được xác định toàn bộ là hành lang bảo vệ đê theo Luật Đê điều năm 2006 và 1 phần diện tích đất công do Ủy ban nhân dân xã quản lý; trên đất có 01 lán do ông L xây dựng và 1 phần lán dỡ bỏ giáp đất 5% của gia đình bà T. Tiếp giáp là vị trí đất 5% của hộ gia đình ông C, bà T có

diện tích 192m². Phần đất còn lại thuộc rãnh nước (đất công) có diện tích 33,7m² do Ủy ban nhân dân xã quản lý.

[2.3]. Xét về lỗi: Theo giấy chuyển nhượng đất thì ông C, bà T chuyển cho ông L là đất ở (thổ cư) nằm ở thửa 80, tờ bản đồ số 4 nhưng gia đình ông C, bà T không có thửa đất thổ cư nào liên quan đến thửa đất chuyển nhượng cho ông L. Ông L trước khi ký hợp đồng có điều kiện phải biết thửa đất 80 và thửa đất 80B là khác nhau nhưng ông L vẫn ký. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của cả ông C, bà T và ông L. Do vậy, nay hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên bị hủy thì ông C, bà T phải chịu 60% lỗi; ông L phải chịu 40% lỗi.

Bà T, Chị Th1, chị Á, chị H, chị Gi, Anh L, Anh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C đều thống nhất Anh T có trách nhiệm thanh toán tiền trả ông L khi Tòa án xử lý hợp đồng vô hiệu.

[2.4]. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư giữa ông Vũ Tự C (đã chết năm 2017), bà Hoàng Thị T với ông Nguyễn Đình L ngày 16/10/1997. Bà T phải trả lại ông L số tiền đã nhận là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Anh T phải trả lại người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà Th2 gồm: Ông L, chị Th3, anh Dậu, anh Tiến, chị Th4 số tiền đã nhận là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Ông L phải trả lại bà T, chị Á, chị Gi, chị H, Chị Th1, Anh T, Anh L diện tích đất 5% tiếp giáp phần đất công Ông L thuê lại của ông C. Vị trí đất công được xác định gồm hành lang đê theo Luật Đê điều năm 2006 và 1 phần diện tích đất công; hiện trạng trên đất có 01lán của gia đình Ông L đang sử dụng diện tích 184,9m² + phần diện tích đất lán đã dỡ diện tích 73.1m²; địa chỉ thửa đất hiện nay: Ngõ 178, khu vực đê Hữu H (hồ Ông G), cụm 3, xã Liên Tr, ĐP, Thành phố Hà Nội.

Năm 1997, ông L đã thanh toán cho ông C, bà T 15.000.000 đồng tương ứng với 72m² đất ở; giá trị quyền sử dụng đất ở hiện tại 576.000.000 đồng. Như vậy phần chênh lệch giá trị đất là 561.000.000đ (Năm trăm sáu mươi một triệu đồng), được chia theo lỗi bà T, anh T phải chịu 336.600.000đ (Ba trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng). Như vậy, Bà T phải trả lại ông L số tiền 168.300.000đ (Một trăm sáu mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng); Anh T phải trả người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà Th2 gồm: Ông L, chị Th3, anh Dậu, anh Tiến, chị Th4 số tiền 168.300.000đ (Một trăm sáu mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng).

[2.5]. Ông C chuyển nhượng lại diện tích đất công thuê của Ủy ban nhân dân xã Liên Tr cho ông L thì bà T, các con của bà T, ông C không có yêu cầu đề nghị gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Việc ông L nhận chuyển nhượng đất công của ông C làm lán cũng như bà T san lấp rãnh thoát nước thuộc đất công giáp với diện tích đất 5% thuộc thẩm quyền giải quyết của chính quyền địa phương nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.6]. Thửa đất số 80B, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 192m² đất thổ cư được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp cho ông C ngày 01/01/1988, có đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã

Liên Tr. Phần đất này, Ủy ban nhân dân xã Liên Tr, Ủy ban nhân dân huyện ĐP xác định ghi thêm là trái với quy định nên không công nhận là có căn cứ.

[3] Chi phí tố tụng: Ông L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá là 5.800.000đ (Năm triệu tám trăm nghìn đồng). Xét yêu cầu của ông L là tự nguyện nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Đình L, bà Hoàng Thị T là người cao tuổi được miễn nộp án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Anh Vũ Tự T phải chịu án phí dân sự về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và án phí dân sự có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 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.

[5] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo qui định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 130, 131, 133, 139, 141, 287, 299, 308 Bộ luật dân sự năm 1995.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình L về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với bị đơn bà Hoàng Thị T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng đất ở (thổ cư)) ngày 16/10/1997 giữa ông Vũ Tự C, bà Hoàng Thị T với ông Nguyễn Đình L về diện tích đất 96m², thửa 80, tờ bản đồ số 4 thuộc thôn H, xã Liên Tr, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội.

1.1. Buộc ông Nguyễn Đình L phải trả lại diện tích đất 5% cho bà Hoàng Thị T, chị Vũ Thị A, chị Vũ Thị Gi, chị Vũ Thị H, chị Vũ Thị Th1, anh Vũ Tự T, anh Vũ Tự L được cấp cho hộ gia đình ông Vũ Tự C có diện tích 192m²; địa chỉ hiện nay: Ngõ 178, khu vực đê Hữu H, cụm 3, xã Liên Tr, huyện ĐP, Thành phố Hà Nội. Diện tích đất tiếp giáp phần đất công ông Nguyễn Đình L đang sử dụng, được xác định cụ thể:

- Vị trí đất công ông Nguyễn Đình L đang sử dụng diện tích 258m², có các hướng tiếp giáp:

+ Phía Bắc giáp đê Hữu H được xác định: Từ điểm 1 đến điểm 2 = 10,70m;

+ Phía Nam giáp đất 5% của hộ gia đình ông Vũ Tự C, bà Hoàng Thị T có diện tích 192m² xác định: Từ điểm 6 đến điểm 7 = 1,36m; từ điểm 6 đến điểm 14 = 9,17m;

+ Phía Tây giáp đường xóm được xác định: Từ điểm 1 đến điểm 16 = 20,51m; từ điểm 15 đến điểm 16 = 4,49m; từ điểm 14 đến điểm 15 = 2,11m;

+ Phía Đông được xác định: Từ điểm 2 đến điểm 3 = 11,37m; từ điểm 3 đến điểm 4 = 7,96m; từ điểm 4 đến điểm 5 = 5,68m, từ điểm 5 đến điểm 6 = 0,56m.

- Vị trí đất 5% của hộ gia đình ông Vũ Tự C, bà Hoàng Thị T được cấp có diện tích 192m², có các hướng tiếp giáp:

+ Phía Bắc giáp đất công ông Nguyễn Đình L thuê lại của ông Vũ Tự C được xác định: Từ điểm 6 đến điểm 7 = 1,36m; từ điểm 6 đến điểm 14 = 9,17m;

+ Phía Nam giáp rãnh thoát nước là phần đất công xác định: Từ điểm 13 đến điểm 17 = 1,05m; từ điểm 17 đến điểm 18 = 2,26m; từ điểm 8 đến điểm 18 = 9,17m;

+ Phía Tây giáp đường xóm được xác định: Từ điểm 13 đến điểm 14 = 15,89m.

+ Phía Đông được xác định: Từ điểm 7 đến điểm 8 = 19,60m.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

1.2. Bà Hoàng Thị T phải trả lại ông Nguyễn Đình L số tiền đã nhận: 7.500.000 đồng và tiền chênh lệch 168.300.000 đồng. Tổng cộng 175.800.000đ (*Một trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng*).

Anh Vũ Tự T phải trả lại người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Th2 gồm: Ông Nguyễn Đình L, anh Nguyễn Đình D, anh Nguyễn Đình T1, chị Nguyễn Thị Th3, chị Nguyễn Thị Th4 số tiền: 7.500.000 đồng và tiền chênh lệch 168.300.000 đồng. Tổng cộng 175.800.000đ (*Một trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng*).

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

2. Người quản lý, sử dụng tài sản liên quan đến phần đất công phải thực hiện theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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: Bà Hoàng Thị T được miễn tiền án phí dân sự theo quy định.

Anh Vũ Tự T phải chịu án phí dân sự 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch 8.790.000 đồng; tổng cộng Anh T phải chịu 9.090.000đ (Chín triệu chín trăm linh chín nghìn đồng).

4. Căn cứ Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật.

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 Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện ĐP;
- Chi cục THADS huyện ĐP;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thu