

Bản án số 01/2021/DSST
Ngày 02 tháng 03 năm 2021
V/v tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN THI, TỈNH HUNG YÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

- *Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:* Bà **Lương Thị T**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Trần Quang C**
Ông **Trịnh Đình Đ**

Thư ký phiên tòa: Ông **Dương Mạnh H** – Thư ký Tòa án
Đại diện VKSND huyện Ân Thi tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị H** – Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 03 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án, TAND huyện Ân Thi mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2020/TLST-DS ngày 13/01/2020 về việc Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2020/QĐST-DS ngày 13/11/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nhữ Quang A SN 1973 (có mặt)**

Bà **Phạm Thị Q SN 1976 (có mặt)**

Đều trú tại: Mả Cầu, Hồ Tùng Mậu Ân Thi, Hưng Yên

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: LS **Hoàng Ngọc Biên**
Văn phòng luật sư Cát Tường – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

Địa chỉ: Số 39 ngách 53/20 Vũ Xuân Thiều, Sài Đồng, Long B, Hà Nội

2. *Bị đơn:* Ông **Phạm Văn Q SN 1975**

Bà **Nguyễn Thị Dung SN 1978**

Đều trú tại: Gạo Bắc, Hồ Tùng Mậu, Ân Thi, Hưng Yên

Người được ông Q, bà Dung ủy quyền: Ông **Bùi Đình Sơn** – Văn Phòng Luật sư Phúc Sơn – Đoàn luật sư tỉnh Hưng Yên (có mặt)

Địa chỉ: 35 Nam Thành, P. Q Trung, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên

- Ông **Nguyễn Bá T SN 1957**, bà **Nguyễn Thị C SN 1961 (vắng mặt)**

Trú tại: Gạo Bắc, Hồ Tùng Mậu, Ân Thi, Hưng Yên

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

Ông **Nguyễn Văn N SN 1949**, bà **Nguyễn Thị T SN 1955 (vắng mặt)**

HKTT và nơi cư trú cuối cùng: Ân Thi 3, Hồng Q, Ân Thi, Hưng Yên

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện ngày 25/11/2015 và các lời khai của ông A, bà Q trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thể hiện:

Ngày 16/12/2012, ông Nguyễn Văn N có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 304m² đất ở thôn Gạo Bắc, xã Hồ Tùng Mậu cho vợ chồng ông bà với giá 950.000.0000 đồng (*Chín trăm năm mươi triệu đồng chẵn*), sau khi vợ chồng ông bà giao đủ tiền cho ông N thì ông N đã giao đất cho vợ chồng ông bà từ năm 2012, thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán đất hai bên có làm giấy tờ viết tay, không qua chính quyền địa phương. Nguồn gốc mảnh đất là của vợ chồng ông T, bà C. Năm 1995 chính quyền địa phương lấy bán cho ông Bình, ông Quỳnh. Sau đó ông Bình, ông Quỳnh không có nhu cầu sử dụng nên đã bán cho ông N. Năm 2014, ông Q bà Dung đến chiếm một phần đất có diện tích 112,5m² và xây tường chặn lối đi vào phía trong đất. Do vậy, ông bà làm đơn đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Q, bà Dung phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Lời khai của ông Q, bà Dung như sau: Ngày 05/7/2014, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông T, bà C 112,5m² đất tại thửa số 62, tờ bản đồ số 10, việc mua bán hai bên có làm giấy tờ và có xác nhận của UBND xã Hồ Tùng Mậu. Sau khi mua đất xong gia đình ông bà đã xây tường ngăn để làm mốc giới và trồng cây mùa vụ thì vợ chồng ông A, bà Q đã vô cớ ngăn cản việc xây dựng với lý do diện tích đất trên vợ chồng ông A, bà Q đã mua của ông N rồi. Việc ông A, bà Q khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả diện tích đất đã mua của ông T, bà C là không có căn cứ vì việc mua bán đất giữa gia đình ông bà và vợ chồng ông T, bà C là hợp pháp. Diện tích đất ao của ông T, bà C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1993. Năm 1995, UBND xã Hồ Tùng Mậu tự ý lấy đất của ông T, bà C bán cho ông Quỳnh, A Bình, sau đó ông Quỳnh, A Bình bán cho ông N, do không có nhu cầu sử dụng nên đã bán lại cho ông A, bà Q là không đúng. Ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Lời khai của ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị C: Ngày 05/7/2014 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q diện tích đất 112,5m² với giá 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng chẵn*), việc mua bán đất hai bên có làm giấy tờ và có xác nhận của chính quyền địa phương. Phần đất bán cho ông Q là đất ao nằm trong thửa số 62 tờ bản đồ số 10, gia đình ông đã được cấp GCNQSDĐ năm 1993 có thời hạn sử dụng đến năm 1998. Tuy nhiên từ khi hết hạn sử dụng đất đến nay vẫn chưa có bất kỳ quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi diện tích đất trên. Đối với việc năm 1995 chính quyền thôn đã lấy đất của gia đình ông để bán cho ông Bình, ông Quỳnh, sau đó ông Bình, ông Quỳnh bán cho ông N, ông N lại bán cho ông A, bà Q, ông bà hoàn toàn không biết gì về việc mua bán này. Ông bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định.

Lời khai của ông Phạm Quốc Oai và bà Nguyễn Thị Máy: Năm 1995 chính quyền xã và đảng ủy xã có chủ trương bán ao hồ bỏ không cho các hộ dân để ở, mục đích để lấy tiền kiến thiết, xã có ra thông báo về việc này. Chi ủy thôn có tổ chức họp dân về việc thu mua đất, ai có nhu cầu thì làm đơn, việc bán đất do ông Điền là phó trưởng thôn Gạo Bắc thu tiền, ông có cầm tiền của một số hộ dân nộp cho số tiền là 17.900.000 đồng. Đồng thời khi đó vợ chồng ông bà có mua diện tích đất ao 125m² với giá 3.500.000 đồng cho con trai là A Bình. Năm 2001, ông bà và ông Quỳnh cùng bán lại đất cho ông N với tổng diện tích là 275m² với giá 19.000.000 đồng.

Lời khai của A Phạm Quốc Bình: Năm 1995, xã Hồ Tùng Mậu đứng ra giao bán phần đất ao của thôn Gạo Bắc, Hồ Tùng Mậu, bố mẹ A đứng ra mua cho A với diện tích 125m² đất ao với giá 3.500.000 đồng. Sau khi mua gia đình A vượt lập thành đất liền. Năm 2001, do không có nhu cầu sử dụng nên gia đình A bán diện tích đất trên cho ông N. Việc mua bán có làm hợp đồng và có xác nhận của chính quyền địa phương.

Lời khai của ông Phạm Văn Quỳnh: Năm 1995, thôn Gạo Bắc đứng ra bán đất ao, ông và hai người nữa là Nguyễn Văn Định, Nguyễn Văn Đức góp tiền mua chung đất diện tích đất mua bao nhiêu ông không nhớ cụ thể. Sau khi mua ông cùng ông Định, ông Đức có góp tiền vượt ao. Năm 2001, ông có ủy quyền cho bố đẻ của ông là ông Phạm Văn Nha đứng ra bán đất cho ông N, chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng không phải của ông mà là do ông Phạm Văn Nha ký thay ông, số tiền bán đất bao nhiêu ông không nhớ.

Lời khai của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T: Năm 2001 vợ chồng ông có mua 02 mảnh đất của ông Quỳnh, ông Oai, bà Máy với tổng diện tích là 304m², với số tiền 19.000.000 đồng (Mười chín triệu đồng chẵn). Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông và ông Quỳnh, ông Oai, bà Máy có làm giấy tờ mua bán và có xác nhận của UBND xã. Khi mua thửa đất trên là đất đã vượt lập nhưng vẫn còn thấp, phía sau còn một phần ao, sau khi mua thì gia đình ông đã tôn tạo thêm và vượt lập phần ao còn lại để trồng cây và xây tường bao xung quanh. Đến năm 2012, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng mảnh đất trên ông A, bà Q với số tiền 950.000.000 đồng, việc mua bán C làm giấy viết tay, không qua xã với nội dung bà Q, ông A chấp nhận giấy mua bán đất lần trước của vợ chồng ông với ông Quỳnh, A Bình và theo giấy tờ mua bán thì ông A, bà Q phải tự lo liệu giấy tờ sang tên đổi chủ đối với mảnh đất trên và sau này hai bên không có quyền khiếu kiện.

Ý kiến của ông Lương: (chủ tịch UBND xã Hồ Tùng Mậu từ năm 2001 đến 2005) Năm 2001, ông có xác nhận vào hợp đồng mua bán đất giữa ông Quỳnh, A Bình và ông N trên cơ sở báo cáo của cán bộ địa chính lúc đó, ông không biết đất chuyển nhượng nguồn gốc là của gia đình ông T, bà C, C biết A Quỳnh, A Bình mua của thôn và sau đó bán lại cho ông N. Bản thân ông không nắm được việc năm 1995 thôn đứng ra bán đất ao cho các hộ gia đình.

Ý kiến của ông Kháng (Chủ tịch UBND xã Hồ Tùng Mậu từ năm 1982 đến năm 2001): Ông hoàn toàn không biết gì về việc địa phương bán đất ao của một số hộ gia đình ở thôn Gạo Bắc, thời điểm đó địa phương không có chủ trương gì về việc bán đất ao tại thôn Gạo Bắc, theo ông là do thôn tự đứng ra bán.

Bản xác minh với UBND xã Hồ Tùng Mậu: Nguồn gốc thửa đất số 61, 62 tờ bản đồ số 10 đo đạc năm 1992, theo bản đồ năm 1987 diện tích đất của ông T, bà C có diện tích 360m² tại thửa số 67, diện tích đất trên được Nhà nước công nhận và toàn bộ diện tích đất trên là đất ở do bố mẹ ông T để lại, trong quá trình sử dụng đến năm 1992 khi đo đạc đất để cấp GCNQSD đất thì diện tích đất của gia đình ông T, bà C là 397m² và đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp GCNQSD đất vào năm 1993 cho diện tích 397m² mang tên Nguyễn Bá T, trong đó đất ở là 156m² tại thửa số 61, đất ao là 241m² tại thửa số 62 thời hạn sử dụng là đến tháng 10/1998. Đến nay diện tích đất ao của ông T, bà C vẫn chưa bị thu hồi, vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T, bà C và được xem xét cấp GCNQSDĐ mới nếu có yêu cầu.

Xác minh Phòng tài nguyên và môi trường huyện: Thời điểm cấp GCNQSD đất

năm 1993 đối với hộ ông Nguyễn Bá T là trường hợp cấp đồng loạt của xã Hồ Tùng Mậu, thẩm quyền cấp do UBND tỉnh ký và cấp Giấy chứng nhận. Hồ sơ cấp GCNQSD đất phòng TN&MT huyện không có. Năm 1995 thôn Gạo Bắc đứng ra bán một số diện tích đất cho người dân, không thấy UBND xã báo cáo gì đối với UBND huyện.

Tại bản án sơ thẩm số 02/2019/DSST ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ân Thi đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, bà Q về việc đòi ông Q, bà Dung phải trả lại diện tích 112,5m² đất tại thôn Gạo Bắc, xã Hồ Tùng Mậu, huyện Ân Thi. Do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên ông A bà Q đã kháng cáo bản án. Bản án phúc thẩm số 23/2019/DSPT ngày 01/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên đã xử hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân huyện Ân thi và chuyển hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết, xét xử lại.

Ngày 13/01/2020, Tòa án nhân dân huyện Ân Thi đã thụ lý và giải quyết lại vụ án, đến ngày 06/7/2020, ông A, bà Q có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2014 giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị C với ông Phạm Văn Q vô hiệu vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Bá T đã sử dụng dấu và chữ ký của Chủ tịch UBND tỉnh Hải Hưng là không đúng. Trong quá trình nhận đất theo hình thức khoán sản phẩm nhưng gia đình ông T, bà C không sử dụng đất đúng mục đích, không sản xuất làm kinh tế gia đình, không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, đã hết thời hạn sử dụng nhưng vẫn đem ra giao dịch. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C với ông Q đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà. Ngoài ra ông bà còn đề nghị Tòa xem xét nội dung Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 16/12/2012 của ông Nguyễn Hữu N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà là có thật.

Sau khi phía nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, quan điểm của ông Sơn là người được ông Q, bà Dung ủy quyền tham gia tố tụng như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2014 giữa ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị Dung và ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị C là có thật và được pháp luật công nhận. Bởi lẽ diện tích đất chuyển nhượng của ông T bà C đã được UBND tỉnh Hải Hưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa đất ở là 156m² và diện tích đất ao là 241m². Ông T bà C chưa chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, để lại thừa kế diện tích đất trên cho ai. Giấy chuyển nhượng đất ngày 16/12/2012 giữa ông N và ông A, bà Q là giấy viết tay, không được công chứng hay chứng thực. Nguồn gốc đất ông N có được là do năm 1995, UBND xã Hồ Tùng Mậu và thôn Gạo Bắc tự ý lấy đất và bán cho một số hộ gia đình trong xã và ông N đã nhận chuyển nhượng diện tích đất trên. Năm 2012 ông N bán lại đất cho ông A, bà Q. Vợ chồng ông Q, bà Dung không biết và cũng không buộc phải biết việc mua bán đất của ông N với ông A, bà Q. Do vậy, ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu có căn cứ để Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C với ông Q vô hiệu, ông không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Ông T, bà C không có ý kiến gì thêm vì quá trình giải quyết vụ án trước đó ông bà đã trình bày rõ mọi việc. Nay ông bà đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định. Nếu có căn cứ để Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với ông Q vô hiệu, ông bà không yêu cầu xem xét, giải quyết hậu quả của

Hợp đồng vô hiệu. Do vấn đề về sức khỏe nên ông bà không đến Tòa để tham gia tố tụng được, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông bà.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh ông N bà T vắng tại địa phương, do vậy Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Quan điểm của nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2014 giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị C và ông Phạm Văn Q vô hiệu, đồng thời đề nghị Tòa xem xét nội dung Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 16/12/2012 của ông Nguyễn Hữu N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà là có thật.

Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ:

- Giấy CNQSD Đ A172345 ngày 04/8/1993 do UBND tỉnh Hải Hưng cấp cho ông Nguyễn Bá T không phải là Giấy CNQSDĐ hợp pháp vì sử dụng dấu chữ ký cần bị thu hồi theo Quy định số 12 ngày 16/7/2015 và Quyết định số 04 ngày 26/4/2017 của UBND tỉnh Hưng Yên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T bà C với ông Q trái với điểm a, d khoản 1 Điều 188 Luật đất đai vì không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất đã hết. Vi phạm điểm b khoản 1 Điều 122 của BLDS năm 2005: nội dung giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật, do vậy hợp đồng vô hiệu

- Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 16/12/2012 giữa ông Nguyễn Hữu N và ông Nhữ Q A, bà Phạm Thị Q là có thật, vì là giao dịch ngay thẳng, quyền và nghĩa vụ của các bên đã thực hiện xong, không có trA chấp gì.

Quan điểm của bị đơn: Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thư ký, thẩm phán và hội đồng xét xử chấp hành đúng các quy định của BLTTDS;

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm xét xử: Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của BLTTDS và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 25 và điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227 của BLTTDS; Điều 688; Điều 689; Điều 691 của BLDS năm 2005; Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2014 giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị C với ông Phạm Văn Q vô hiệu và đề nghị Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 16/12/2012 của ông Nguyễn Hữu N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nhữ Q A, bà Phạm Thị Q là có thật.

Về án phí: ông Nhữ Q A và bà Phạm Thị Q phải chịu tiền án phí DSST theo quy định.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả trA luận tại phiên tòa, phát biểu của KSV tham gia phiên tòa. HĐXX nhận định như sau:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nhữ Q A và bà Phạm Thị Q khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2014 giữa ông T, bà C với ông Q vô hiệu và công nhận chuyển nhượng đất đề ngày 16/12/2012 của ông Nguyễn Hữu N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà là có thật. Tòa án xác định đây là quan hệ trA chấp về hợp đồng dân sự, các đương sự đều có nơi cư trú tại xã Hồ Tùng Mậu, huyện Ân Thi nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ân Thi.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đối tượng của Hợp đồng dân sự ngày 05/7/2014 là diện tích đất 112,5m² ông T bà C chuyển nhượng cho ông Q thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 10 năm 1992 có nguồn gốc là của ông T bà C. Theo bản đồ năm 1987 và sổ mục kê thì đất của ông T bà C có diện tích 360m² thuộc thửa số 67 gồm đất ở và đất ao. Năm 1992, khi đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích của ông T bà C được quản lý sử dụng tổng diện tích là 397m². Đến năm 1993 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, trong đó có 156m² đất sử dụng lâu dài tại thửa số 61, còn 241m² đất ao tại thửa số 62 tờ bản đồ số 10, thời hạn sử dụng đất đến tháng 10 năm 1998. Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 cấp cho ông Nguyễn Bá T sử dụng dấu chữ ký của ông Nguyễn Du - chủ tịch UBND tỉnh Hải Hưng không đúng quy định, trách nhiệm thuộc về các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứ không làm mất đi quyền sử dụng đất của ông T, bà C đối với diện tích đất 397m². Theo hồ sơ quản lý đất đai tại xã thì đất hiện nay vẫn đứng tên ông Nguyễn Bá T và từ năm 1998 trở lại đây mặc dù diện tích đất ao của ông T bà C đã hết hạn sử dụng nhưng chưa có bất kỳ quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đối với diện tích đất ao này. Tại B bản xác minh đối với UBND xã Hồ Tùng Mậu xác định đất hiện nay vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T, bà C và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu có yêu cầu. Như vậy, ông T bà C hoàn toàn có quyền định đoạt đối với thửa đất này.

Năm 2012, ông T, bà C chuyển nhượng một phần diện tích đất ao 112,5m² tại thửa số 62 cho ông Q với giá 80.000.000đ. Việc chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương, diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông T nên ông T có quyền chuyển nhượng cho người khác theo quy định của pháp luật. Mặc dù ông Q, bà Dung chưa làm thủ tục sang tên chuyển chủ và kê khai quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, song hai bên đều đã thực hiện xong hợp đồng và không có trA chấp gì nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và được pháp luật bảo vệ. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

05/7/2014 giữa ông T, bà C với ông Q vô hiệu là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với việc vợ chồng ông A, bà Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 304m² đất của ông N thì trên thực tế theo lời khai của ông A, bà Q và ông N, bà T đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên và có làm Giấy chuyển nhượng đất ngày 16/12/2012. Tuy nhiên, chính quyền thôn Gạo Bắc không có thẩm quyền bán đất nên việc chính quyền thôn lấy đất của ông T, bà C bán cho ông Quỳnh, A Bình là trái pháp luật nên giao dịch vô hiệu. Do vậy, các giao dịch dân sự sau đó trong đó có giao dịch ngày 16/12/2012 giữa ông N và ông A, bà Q cũng bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, không được pháp luật bảo vệ nên việc nguyên đơn đề nghị Tòa công nhận là không có căn cứ.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 688, 689, 691 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 của BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2014 giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị C với ông Phạm Văn Q vô hiệu và đề nghị Tòa công nhận Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 16/12/2012 của ông Nguyễn Hữu N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, bà Q là có thật.

Về án phí: Ông Nhữ Q A và bà Phạm Thị Q phải chịu 600.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ đi số tiền 5.000.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo B lai số 008327 ngày 02/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên, trả lại ông A, bà Q 4.400.000đ.

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

Nơi nhận:

- VKSND huyện, tỉnh
- Các đương sự
- Chi cục THA
- Lưu HS

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lương Thị T

