

Bản án số: 02/2022/DS-ST

Ngày 29/7/2022

Về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ S - TỈNH L**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Mạnh Thắng

***Các Hội thẩm nhân dân:*** 1. Ông Vũ Minh Huân; 2. Ông Đỗ Trọng Bằng

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Ngô Hoàng Tùng - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh L.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã S, tỉnh L tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn T Châm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 29 tháng 07 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã S, tỉnh L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 04 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐST-DS ngày 13/05/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2022/QĐST-DS ngày 07/06/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2022/QĐST-DS ngày 07/07/2022 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Đào Thị H, sinh năm 1975 – Địa chỉ: Tổ 1, phường S, thị xã S, tỉnh L. Vắng mặt; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978 – Địa chỉ: Số nhà 356, đường H, tổ 14, phường K, tH phố L, tỉnh L. Có mặt; (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/01/2021 tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Minh)

**Bị đơn:** 1. Bà Hà Thị C, sinh năm 1945 - Địa chỉ: Tổ 1, phường S, thị xã S, tỉnh L. Có mặt; 2. Ông Đặng Viết Hà, sinh năm 1980 – Địa chỉ: Tổ 7, Cụm 1, phường P, quận T, tH phố H. Nơi ở: Tổ 5, phường H, thị xã S, tỉnh L. Vắng mặt; 3. Ông Vũ Mạnh H – Địa chỉ: Tổ 5, phường H, thị xã S, tỉnh L. Vắng mặt;

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** 1. Ông Đào Đình T, sinh năm 1965 – Địa chỉ: Tổ 5, phường H, thị xã S, tỉnh L. Vắng mặt; 2. Bà Đào Thị T, sinh năm 1968 – Địa chỉ: Tổ 5, phường D, tH phố L, tỉnh L. Vắng mặt; 3. Ông Đào Đình Hải, sinh năm 1970 – Địa chỉ: Tổ 1, phường S, thị xã S, tỉnh L. Có mặt; 4. Bà Đào Thị M, sinh năm 1973 – Địa chỉ: Tổ 8, phường C, tH phố L, tỉnh L. Vắng mặt; 5. Ông Đào Đình H, sinh năm 1921 – Địa chỉ: Xóm 6, thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh H. (Đã chết ngày 02/01/2022). Người đại diện theo ủy quyền của những người liên quan gồm ông Đào Đình T, bà Đào Thị T, bà Đào Thị M là bà Nguyễn Thị D. (Bà D có mặt tại phiên tòa). 6. Ông Nguyễn Văn Vụ; 7. Bà Trần Thị T – Ông Vụ và bà T có cùng địa chỉ tại: Thôn L, xã Đ, huyện T, tỉnh V. Vắng mặt;

**Người Kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đào Đình H là:** 1. Ông Đào Văn Đức – Sinh năm 1953; 2. Ông Đào Đức Dân, sinh năm 1957; 3. Bà Đào Thị Hoa, sinh năm 1959; 4. Ông Đào Văn Tám, sinh năm 1962; 5. Ông Đào Đình Bằng, sinh năm 1968 – Cùng địa chỉ: Thôn 3, N, xã B, huyện B, tỉnh H. Đều vắng mặt;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn Khởi Kiến ghi ngày 01/10/2021 và các bản tự Khai của nguyên đơn, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Đào Đình T, bà Đào Thị T, bà Đào Thị M đều trình bày:

Bố đẻ của nguyên đơn là ông Đào Đình Hồng, sinh năm 1942 và mẹ đẻ của nguyên đơn là bà Hà Thị C sinh năm 1945. Bố mẹ của nguyên đơn Kết hôn và về chung sống với nhau từ năm 1963. Ông Hồng và bà C có 5 người con chung là: Con trai: Đào Đình T – Sinh năm 1965; Con gái: Đào Thị T – sinh năm 1968; Con trai: Đào Đình Hải, sinh năm 1970; Con gái: Đào Thị M – Sinh năm 1973; Con gái: Đào Thị H – Sinh năm 1975.

Trong quá trình chung sống ông Hồng và bà C tạo lập được Khối tài sản chung là Khoảng hơn 50.000m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại tổ 2, thị trấn S, huyện S, tỉnh L, nay là tổ 5, phường H, thị xã S, tỉnh L đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 100m<sup>2</sup>.

Năm 2004, căn cứ vào quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 25/12/2009 của UBND tỉnh L về việc bồi thường hỗ trợ tái định cư Khi nhà nước thu hồi 1 phần diện tích đất hơn 10.000m<sup>2</sup> để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì gia đình của nguyên đơn đã được thống kê tài sản và định giá bồi thường theo quy định của nhà nước và cấp 1 xuất đất tái định cư cụ thể là Lô 15, LK5, đường N1, thuộc dự án san tạo mặt bằng Chợ văn hóa – Bến xe Khách thị trấn S, tổ 3B, thị trấn S, huyện S, tỉnh L ( nay là Đường N1 tổ 1, phường S, thị xã S tỉnh L). Sau Khi nhận tiền bồi thường và bàn giao

đất thì mẹ của nguyên đơn là bà Hà Thị C đã bán lô đất được 4.300.000.000 đồng và dùng tiền về tổ dân phố H Bình, thị trấn Hoa Sơn, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc mua đất và xây nhà nhà 3 tầng để ở, thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ 62, diện tích 140m<sup>2</sup> số vào sổ cấp GCN : CS00688 mang tên chủ sử dụng bà Hà Thị C nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mẹ tôi quản lý.

Năm 2009 mẹ của nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông Đào Đình Thắng có HKTT tổ 2, thị trấn S, huyện S, tỉnh L (hiện anh Thắng đang bị đưa đi cai nghiện tập trung tại Trại 06 L) diện tích đất 15.000m<sup>2</sup> với giá 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng chẵn).

Ngày 28/8/2011 bố nguyên đơn là ông Đào Đình Hồng chết, Không để lại di chúc. Ông Nội nguyên đơn là: Đào Đình H, sinh năm: 1921; Bà Nội là: Ngô Thị Tinh đã chết 27/11/1978; Ngoài ông bà nội của nguyên đơn, thì bố nguyên đơn Không có bố nuôi hay mẹ nuôi nào. Ngoài 5 anh chị em của nguyên đơn thì bố của nguyên đơn Không có con ngoài dã thú, con riêng, con nuôi nào.

Năm 2018 nhà nước tiếp tục thu hồi đất của gia đình nguyên đơn. Tổng diện tích nhà nước thu hồi là 18.973m<sup>2</sup> tổng giá trị bồi thường là: 14.444.629.402 đồng. Trong đó mẹ nguyên đơn phải T toán cho nhà ông Bà T Vụ ½ tổng số tiền được UBND huyện S bồi thường là: 7.223.147.000 đồng theo thỏa thuận và theo bản án của Tòa án nhân dân tỉnh L và trả cho chị gái của nguyên đơn là bà Đào Thị M số tiền bồi thường và hỗ trợ là 2.000.000.000 đồng do UBND huyện S bồi thường gộp cả phần diện tích 3.000m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất bố mẹ nguyên đơn cho bà M vào cùng 1 Quyết định thu hồi đất của bà Hà Thị C cho nên tài sản là tiền mẹ nguyên đơn được nhận là: 5.223.147.000 đồng và 01 suất đất tái định cư 100m<sup>2</sup> tại tổ 5 phường H, thị xã S, tỉnh L. T bộ số tiền mặt: 800.000.000 đồng + 5.223.147.000 đồng = 6.023.147.000 đồng do mẹ nguyên đơn quản lý 100m<sup>2</sup> đất tái định cư chưa được cấp GCNQSD đất do anh T quản lý.

Ngoài ra bố mẹ nguyên đơn còn có 01 thửa đất diện tích 200m<sup>2</sup> trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 đã được ông Hồng trước Khi chết giao cho ông T quản lý sử dụng để vào mục đích thờ cúng.

Phần diện tích đất nông nghiệp sau Khi mẹ tôi chuyển nhượng và nhà nước thu hồi còn Khoảng 8.000m<sup>2</sup> thửa đất này do chị Đào Thị M bà Đào Thị T, ông Đào Văn T và bà Đào Thị H quản lý.

Ông Hồng chết Không để lại di chúc. Mẹ của nguyên đơn là bà Hà Thị C tự ý làm chuyển nhượng 10.000m<sup>2</sup> đất tại tổ 5, phường H, thị xã S cho ông Đặng Viết Hà và ông Vũ Mạnh H là trái pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H ông Hà và bà C là trái pháp luật. Vì:

- Vi phạm về mặt nội dung: Việc chuyển nhượng Khi chưa làm thủ tục Khai nhận di sản thừa Kế của ông Đào Đình Hồng, bà Hà Thị C Không có quyền định đoạt T bộ diện tích đất 10.000m<sup>2</sup> đã bán cho ông H và 4000m<sup>2</sup> đất nông nghiệp cùng với ngôi nhà cấp 4 cho ông H bởi vì 1 phần diện tích đất là của ông Hồng và công sức đóng góp của chị em bà H.

- Vi phạm về mặt hình thức: Đất chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSD đất, Việc chuyển nhượng Không có công chứng, chứng thực.

- Tài sản bà Hà Thị C chuyển nhượng đang có tranh chấp.

Do đó, nguyên đơn Khởi Kiến yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã S giải quyết:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/05/2020 giữa bà Hà Thị C với ông Đặng Viết Hà, ông Vũ Mạnh H.

2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng 10.000m<sup>2</sup> đất giữa bà Hà Thị C với ông Đặng Viết Hà ngày 30/5/2021 theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu Khởi Kiến về việc đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2020 vô hiệu.

**Tại bản tự Khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Hà Thị C ông Đặng Viết Hà và ông Vũ Mạnh H đều trình bày**

Gia đình bà Hà Thị C gồm các tH viên như sau: Bà Hà Thị C có:

Chồng là: Ông Đào Đình Hồng – Sinh năm 1944; Mất năm 2011;

Con trai: Đào Đình T – Sinh năm 1965;

Con gái: Đào Thị T – sinh năm 1968;

Con trai: Đào Đình Hải – Sinh năm 1970;

Con gái: Đào Thị M – Sinh năm 1973;

Con gái: Đào Thị H – Sinh năm 1975.

Ngày 30/5/2020 bà C làm hợp đồng chuyển nhượng (Viết tay) cho anh Đặng Viết Hà diện tích đất Khoảng 10.000m<sup>2</sup> (Về diện tích thực tế đề nghị Tòa án xem xét thẩm định để xác định chính xác), loại đất chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm với giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Có làm giấy tờ mua bán viết tay giữa bà C và anh Hà. Sau Khi thực hiện việc mua bán xong anh H (là người mua cùng đất với anh Hà) đã chuyển cho bà C đủ số tiền 2.000.000.000 đồng. Bà C đã nhận đủ số tiền trên.

Bị đơn Không nhất trí đối với yêu cầu Khởi Kiến của nguyên đơn, bởi lẽ việc mua bán giữa bà C và ông Hà là hoàn T hợp pháp. Bà Hà Thị C hiện nay vẫn đang còn sống và cam đoan diện tích đất chuyển nhượng cho ông Hà là của

bà C và Không tranh chấp với ai. Diện tích đất của bà C theo xác nhận của chi nhánh văn phòng đăng Ký đất đai thị xã S là bao gồm T bộ phần diện tích đã được trích lục trong các thửa đất số 85, 86, 87 tờ bản đồ số 56 (Bản đồ địa chính 2018) và thửa đất số 36, 37, 41 tờ bản đồ số 8 (Bản đồ địa chính 2018). Phần diện tích bà C đã chuyển nhượng của ông Hà bao gồm T bộ diện tích trong các sơ đồ trích thửa trên nhưng Không bao gồm diện tích đất nhà nước đã thu hồi và bồi thường cho bà C.

Các thửa đất trên đã quy chủ cho bà Hà Thị C - Địa chỉ: Tổ 1, phường Sa Pả, thị xã S, tỉnh L. T bộ tài sản có được là do bà Hà Thị C và ông Đào Đình Hồng đã tạo lập, Khi ông Hồng còn sống, ông Hồng và bà C đã thống nhất chia tài sản cho các con đầy đủ, các con Không có liên quan gì đến các tài sản còn lại của ông Hồng, bà C. Đến Khi ông Hồng chết T bộ tài sản đó thuộc về bà C. Vì vậy, bà C đề nghị Tòa án giải quyết Không chấp nhận T bộ yêu cầu Khởi Kiến của nguyên đơn.

Đối với Kết quả xem xét thẩm định trong vụ án dân sự thụ lý số 14/2021/TLST ngày 15/01/2021 bà C hoàn T nhất trí và đề nghị Tòa án căn cứ vào Kết quả xem xét thẩm định đó để giải quyết vụ án.

Tuy nhiên tại phiên tòa bị đơn có ý Kiến nhất trí với yêu cầu Khởi Kiến của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn bà Hà Thị C và ông Đặng Viết Hà là vô hiệu. Nhưng đề nghị Tòa án Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại các bản tự Khai: ông Đặng Viết Hà và ông Vũ Mạnh H trình bày, có mua chung một mảnh đất của bà Hà Thị C diện tích đất Khoảng 10.000m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm với giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Có làm giấy tờ mua bán viết tay giữa ông Đặng Viết Hà và bà Hà Thị C ngày 30/5/2020. Sau Khi thực hiện việc mua bán xong ông Vũ Mạnh H đã chuyển cho bà C đủ số tiền 2.000.000.000 đồng. Chuyển qua tài Khoản Ngân hàng nông nghiệp, chủ tài Khoản là ông Đào Đình Hải (Anh Hải là con trai của bà C) số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu đồng), chuyển trực tiếp cho ông Hải số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng). Bà C xác nhận đã nhận đủ số tiền trên.

Đối với yêu cầu Khởi Kiến của nguyên đơn **ông Hà** và ông H Không nhất trí, bởi lẽ việc mua bán giữa ông Hà và bà C là hoàn T hợp pháp. Bà C hiện nay vẫn đang còn sống và cam đoan diện tích đất này là của bà C và Không tranh chấp với ai. Diện tích đất của bà C theo xác nhận của chi nhánh văn phòng đăng Ký đất đai thị xã S là 13.353,8 m<sup>2</sup> (Có Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 30/9/2020). Tên người sử dụng đất là bà Hà Thị C - Địa chỉ: Tổ 1, phường Sa Pả, thị xã S, tỉnh L. Vì vậy, ông Hà và ông H đề nghị Tòa án giải quyết Không chấp nhận T bộ yêu cầu Khởi Kiến của nguyên đơn.

Đối với phần diện tích đất nguyên đơn cho rằng bà C và nguyên đơn đã chuyển cho ông bà T Vụ, nguyên đơn Không đề nghị giải quyết trong vụ án này, nên ông Hà và ông H cũng đề nghị Tòa án Không giải quyết trong vụ án này. Sau này có phát sinh tranh chấp các bên liên quan sẽ Khởi Kiến bằng một vụ án Khác.

Đối với Kết quả xem xét thẩm định ngày 01/4/2021 trong vụ án dân sự thụ lý số 14/2021/TLST ngày 15/01/2021 ông Hà và ông H hoàn T nhất trí và đề nghị Tòa án căn cứ vào Kết quả xem xét thẩm định đó để giải quyết vụ án này.

Việc mua bán giữa ông Hà và ông H và bà C là hoàn T hợp pháp nên ông Hà và ông H đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Hà và ông H và bà C là hợp pháp. Nếu tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu ông Hà và ông H sẽ đề nghị giải quyết vướng mắc giữa ông Hà và ông H với bà C bằng một vụ án Khác. Không đề nghị Tòa án tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến H thu thập hồ sơ thu hồ đất của bà Hà Thị C và tiến H xem xét thẩm định xác định diện tích đất bà C chuyển nhượng cho ông Hà và ông H nằm trong phần diện tích đất nhà nước đã quy chủ cho hộ bà C theo bản đồ địa chính.

Tiến H lấy lời Khai của những người liên quan ông Nguyễn Văn Vụ và bà Trần Thị T đều có ý Kiến đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án, đối với yêu cầu Khởi Kiến của nguyên đơn ông Vụ, bà T Không có ý Kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự Khai của những người Kế thừa quyền và nghĩa vụ của người liên quan ông Đào Đình H gồm ông Đào Văn Đức, ông Đào Đức Dân, bà Đào Thị Hoa, ông Đào Văn Tám, ông Đào Đình Bằng đều có ý Kiến Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn Không liên quan gì đến những người Kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của những có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Đào Đình T, bà Đào Thị T, bà Đào Thị M là bà Nguyễn Thị D giữ nguyên quan điểm của mình như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã S phát biểu ý Kiến:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; Việc Kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công Khai chứng cứ đúng quy định. Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện Kiểm sát và cho đương sự và thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa

Hội đồng xét xử, Thư Ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án;

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 Hội đồng xét xử nghị án: Trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với Bị đơn ông Đặng Viết Hà và ông Vũ Mạnh H. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án xét xử; Các quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

Ý Kiến về việc giải quyết vụ án:

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117, 123, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; điểm a Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu Khởi Kiến của nguyên đơn bà Đào Thị H tuyên Hợp đồng mua bán đất ngày 30/5/2020 giữa bà Hà Thị C, ông Đặng Viết Hà vô hiệu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu Khởi Kiến của nguyên đơn bà Đào Thị H về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán đất ngày 31/5/2020 giữa bà Hà Thị C và ông Đặng Viết Hà, ông Vũ Mạnh H vô hiệu.

Tuyên án phí và quyền Kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau Khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn là bà Đào Thị H Khởi Kiến về việc tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn là bà Hà Thị C ông Đặng Viết Hà và ông Vũ Mạnh H là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh L theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 và Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Bố mẹ bà H là ông Đào Đình Hồng, sinh năm 1942 và bà Hà Thị C, sinh năm 1945, Kết hôn chung sống với nhau từ năm 1963, có 05 con chung: Đào Văn T, Đào Thị T, Đào Đình Hải, Đào Thị M, Đào Thị H. Quá trình chung sống ông Hồng, bà C tạo dựng Khối tài sản chung: 50.000m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại tổ 2, thị trấn S, huyện S, tỉnh L; 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 100m<sup>2</sup>. Năm 2004, Nhà nước đã thu hồi của gia đình 18.000 m<sup>2</sup> đất vào mục đích quốc phòng, an ninh. Năm 2009, bà C chuyển nhượng cho anh Đào Đình

Thắng (địa chỉ: Tổ 2, thị trấn S, huyện S, tỉnh L) diện tích đất Khoảng 15.000m<sup>2</sup> với giá 800.000.000 đồng. Năm 2011, ông Hồng chết, Không để lại di chúc. Năm 2018, nhà nước tiếp tục thu hồi đất, tổng diện tích thu hồi 18.973m<sup>2</sup>. Ngày 30/5/2020 bà Hà Thị C làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Đặng Viết Hà. Đến ngày 31/5/2021 bà Hà Thị C tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đặng Viết Hà và ông Vũ Mạnh H. Ngày 01/10/2021 bà Đào Thị H Khởi Kiến yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2020 giữa bà Hà Thị C và ông Đặng Viết Hà, và đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2020 giữa bà Hà Thị C với ông Đặng Viết Hà và ông Vũ Mạnh H theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu Khởi Kiến về việc đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2020 giữa bà Hà Thị C với ông Đặng Viết Hà và ông Vũ Mạnh H vô hiệu. Xét thấy việc rút yêu cầu này của đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] Về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Xét yêu cầu Khởi Kiến của nguyên đơn, Khởi Kiến yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 30/5/2020 giữa bà Hà Thị C và ông Đặng Viết Hà vô hiệu thấy rằng:

Về hình thức của giao dịch: Theo giấy mua bán đất ngày 30/5/2020, bà Hà Thị C và ông Đặng Viết Hà thỏa thuận mua bán mảnh đất thửa số 36, 37, 86 (bản đồ địa chính năm 2018) diện tích đất 10.000m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng. Sau Khi ông Đặng Viết Hà và bà Hà Thị C Ký Kết chuyển nhượng, ông Vũ Mạnh H đã chuyển cho bà C số tiền 2.000.000.000 đồng, qua tài Khoản Ngân hàng nông nghiệp, chủ tài Khoản là ông Đào Đình Hải (con trai bà C) số tiền 1.500.000.000 đồng, chuyển trực tiếp cho ông Hải số tiền 500.000.000 đồng, bà C nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng. Các bên tham gia chuyển nhượng đều đảm bảo đảm đủ điều Kiện về năng lực pháp luật và H vi dân sự, các bên tham gia chuyển nhượng đều hoàn T tự nguyện. Việc chuyển nhượng đã được lập bằng văn bản, nhưng Không công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Theo quy định của luật Bộ luật dân sự và Luật đất đai: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập tH văn bản, có công chứng, chứng thực và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đảm bảo theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, giấy chuyển nhượng đất (viết tay) ngày 30/5/2020 Không có công chứng, chứng thực, Không ghi quyền và nghĩa vụ của các bên, Không ghi ranh giới, tình trạng đất, thời hạn sử dụng đất của bên



chuyển nhượng. Là vi phạm các quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nội dung của giao dịch: Bà Hà Thị C và các con bà H, ông T, bà M, bà T, ông Hải đều thừa nhận quá trình chung sống ông Hồng và bà C tạo lập được Khối tài sản là diện tích đất Khoảng 50.000m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại tổ 5, phường H, thị xã S, tỉnh L; Diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được quy chủ trên bản đồ địa chính 2018 mang tên hộ bà Hà Thị C. Tòa án đã thu thập hồ sơ thu hồi đất năm 2018, T bộ hồ sơ và giấy tờ mang tên hộ bà Hà Thị C. Ngày 30/5/2020, bà Hà Thị C chuyển nhượng cho ông Đặng Viết Hà và ông Vũ Mạnh H 10.000m<sup>2</sup> nhưng các con bà C và ông Hồng là bà H, ông T, bà T, bà M Không được biết, đồng thời Không Ký vào giấy tờ mua bán. Bản thân bà C Khai nhận: T bộ tài sản bà C và ông Hồng đã tạo lập, từ Khi ông Hồng còn sống, ông Hồng và bà C đã thống nhất chia tài sản cho các con đầy đủ, các tài sản còn lại sau Khi đã chia cho các con Không liên quan đến Khối tài sản chung của ông Hồng, bà C; Do đó, đến Khi ông Hồng chết T bộ tài sản thuộc về bà C; Tuy nhiên, bà C Không cung cấp được tài liệu chứng minh. Như vậy việc chuyển nhượng đất của bà C với ông Hà, ông H đã vi phạm quyền lợi ích hợp pháp của những người thuộc hàng thừa Kế thứ nhất của ông Hồng gồm các con ông Hồng, bố đẻ của ông Hồng là ông Đào Đình H, vi phạm điều cấm của luật. Cụ thể là: ông Hồng đã mất năm 2011, Khi mất Không để lại di chúc và di sản của ông Hồng chưa được phân chia cho những người thuộc hàng thừa Kế thứ nhất của ông Hồng.

Mặt Khác, diện tích đất chuyển nhượng theo giấy mua bán đất ngày 30/5/2020 các bên mua bán gồm bà Hà Thị C và ông Đặng Viết Hà và ông Vũ Mạnh H, cùng các con của bà C gồm: Đào Văn T, Đào Thị T, Đào Đình Hải, Đào Thị M, Đào Thị H đều xác nhận diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên đương sự cũng Không cung cấp được cho Tòa án các giấy tờ chứng nhận về quyền sử dụng đất. Như vậy, việc chuyển nhượng chưa đảm bảo đủ điều Kiện chuyển nhượng, vi phạm quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Từ những phân tích trên, đủ điều Kiện xác định giao dịch dân sự xác lập thông qua Giấy mua bán đất ngày 30/5/2020 giữa bà Hà Thị C và ông Đặng Viết Hà, ông Vũ Mạnh H đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cho nên, yêu cầu Khởi Kiện của Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của những người liên quan và bị đơn gồm Ông Đặng Viết Hà, ông Vũ Mạnh H và bà Hà Thị C đều Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử Không xem xét giải quyết.

Quá trình xem xét thẩm định, cơ quan chuyên môn tiền H lồng ghép các thửa đất các bên chuyển nhượng vào bản đồ địa chính, trong đó người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị D xác định trong phần diện tích đất bà C chuyển nhượng cho ông Hà và ông H thì ngoài phần diện tích đất đã được nhà nước thu hồi, còn có diện tích đất bà C và các con của ông Hồng, bà C thống nhất trả lại cho ông Nguyễn Văn Vụ, bà Trần Thị T. Tòa án đã tiến H xác minh, ông Vụ và bà T đều trình bày Không có ý Kiến với yêu cầu Khởi Kiến nguyên đơn, đề nghị vắng mặt tại các phiên họp, phiên tòa. Các đương sự và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án đều đề nghị Tòa án Không giải quyết trong vụ án này. Vì vậy, Hội đồng xét xử Không xem xét, giải quyết. Nếu có tranh chấp các bên có thể Khởi Kiến bằng một vụ án Khác.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 117, 123, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; điểm a Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu Khởi Kiến của nguyên đơn bà Đào Thị H, tuyên Hợp đồng mua bán đất ngày 30/5/2020 giữa bà Hà Thị C với ông Đặng Viết Hà vô hiệu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu Khởi Kiến của nguyên đơn bà Đào Thị H về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán đất ngày 31/5/2020 giữa bà Hà Thị C và ông Đặng Viết Hà, ông Vũ Mạnh H vô hiệu.

3. Về án phí:

+ Buộc bà Hà Thị C ông Đặng Viết Hà và ông Vũ Mạnh H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm Không có giá ngạch. Trong đó phần của bà Hà Thị C là 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng), phần của ông Đặng Viết Hà là 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng), phần của ông Vũ Mạnh H là 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng).

+ Bà Đào Thị H Không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Đào Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số: 0004876, ngày 04/10/2021 tại Chi cục Thi H án dân sự thị xã S, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của người Khởi Kiến, người bị Kiến, người có quyền lợi liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền Kháng cáo trong hạn 15 ngày Kể từ ngày tuyên án. Người bị Kiến và người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan vắng mặt tại phiên tòa được Kháng cáo trong hạn 15 ngày Kể từ ngày nhận được bản án hoặc Kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*Trường hợp bản án được thi H theo quy định tại Điều 2 Luật thi H án dân sự thì người được thi H án dân sự, người phải thi H án dân sự có quyền thoả thuận thi H án, quyền yêu cầu thi H án, tự nguyện thi H án hoặc bị cưỡng chế thi H án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi H án dân sự; thời hiệu thi H án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi H án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tỉnh L;
- VKSND thị xã S (2);
- THADS thị xã S;
- Đương sự (05);
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;
- Người Kế thừa quyền và nghĩa vụ của người liên quan.
- Lưu hồ sơ, Vp.

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

**Nguyễn Mạnh Thắng**

**TH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Minh Huân**

**Đỗ Trọng Bằng**

**Nguyễn Mạnh Thắng**

***Nơi nhận:***

- TAND; VKSND tỉnh;
- VKSND huyện BT;
- THADS huyện BT;
- UBND xã Trì Quang;
- Dương sự (02);
- Lưu HS, TA, VP .

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

**Nguyễn Thị H**

