

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1- TUYÊN QUANG

Bản án số: 102/2025/DS-ST

Ngày 08/9/2025

V/v Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vương Thị Lan.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lý Thuý Hà

2. Ông Vương Minh Tân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1- Tuyên Quang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Tuyên Quang:* Bà Phạm Thị Kiều Nguyệt – Kiểm sát viên.

Ngày 05 và 08 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1- Tuyên Quang, Toà án nhân dân Khu vực 1- Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 25/2025/TLST- DS ngày 06/3/2025, về việc “*Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2025/QĐXXST-DS ngày 19/8/2025, giữa:

* Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà 16, tổ dân phố Tân Quang 12, phường M, tỉnh Tuyên Quang. (Có mặt).

* Bị đơn: Ông **Trần Minh H**, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố Hưng Thành 5, phường A, tỉnh Tuyên Quang. (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nguyễn Kim C**, sinh năm 1962; (Có mặt).

- Bà **Vũ Thị L**, sinh năm 1963; (Có mặt).

- Ông **Nguyễn Kim T**, sinh năm 1984; (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

Cùng HKTT: Tổ 16 phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Nơi ở hiện nay: Thôn Tân Sơn, xã Y, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 83, khu 7A, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh. (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

- **Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang**, Địa chỉ: Số 06, đường Chiến thắng Sông Lô, phường M, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Thu H, chức vụ: Phó Trưởng phòng. (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị T trình bày:**

Chị là con gái ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L. Bố mẹ chị là chủ sở hữu các thửa đất lúa: 412, 82, 86, 567B, 87, 04, 56, 103, 66 thuộc các tờ bản đồ số 34, 38, 39, 40 với tổng diện tích 3.021,2 m², đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V893607, sổ vào sổ 251QSĐĐ/YL, ngày 02/05/2003, địa chỉ thửa đất tại xóm 27, xã L, thị xã T, tỉnh Tuyên Quang.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Năm 2000 thực hiện chủ trương của Nhà nước về dồn điền, đổi thửa, xã L đã thực hiện giao đất cho các nhân khẩu nông nghiệp hiện đang sinh sống và sản xuất nông nghiệp tại địa phương. Trong đó, gia đình chị có 05 nhân khẩu gồm: bố, mẹ, chị gái, anh trai và chị được UBND xã L giao 3021,2 m² để sản xuất nông nghiệp. Năm 2003, thực hiện kế hoạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình trên địa bàn xã L, thời điểm đó cán bộ địa chính xã cùng đội trưởng sản xuất đến nhà văn hóa xóm 27, xã L để hướng dẫn nhân dân lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, bố mẹ chị cũng ra kê khai và được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Do bố mẹ chị cần tiền để làm ăn, phát triển kinh tế, ông Trần Minh H nói có khả năng giúp đỡ bố mẹ chị vay tiền tại ngân hàng với điều kiện phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tin lời ông H, bố mẹ chị đồng ý mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H giúp làm thủ tục vay tiền.

Ngày 02/04/2019 ông H gọi bố mẹ chị ra văn phòng công chứng Mai Lan nói để làm thủ tục vay tiền cho bố mẹ chị nhưng thực tế là làm thủ tục chuyển nhượng 3021,2 m² đất lúa cho ông H, do trình độ không hiểu biết nên bố mẹ chị mới ký vào các giấy tờ với mục đích vay tiền, không biết là giấy tờ mua bán đất khi không có mặt chị, anh trai chị và chị gái chị; trong khi đó chị, anh trai và chị gái chị là thành viên trong gia đình, là những người được giao đất và có quyền định đoạt như bố mẹ chị.

Tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Thành viên của hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

Tại khoản 5 Điều 14 của Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT quy định: “Người có tên trên Sổ đỏ khi thực hiện ký các hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của hộ gia đình phải được các thành viên trong hộ gia đình đồng ý bằng văn bản và văn bản đó phải được công chứng, chứng thực theo quy định”.

Từ những căn cứ trên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L với ông Trần Minh H là trái quy định của pháp luật. Chỉ đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L với ông Trần Minh H vì không đúng quy định của pháp luật.

*** Tại biên bản lấy lời khai bị đơn ông Trần Minh H trình bày:**

Ngày 02/4/2019, ông H và ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 275; Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng Mai Lan, đối với diện tích đất lúa tại các thửa đất số 82, 86, 87 và 103 tờ bản đồ số 38; Thửa 567B, tờ bản đồ số 34; Thửa số 04 tờ bản đồ số 40 và các thửa 56, 66 tờ bản đồ số 39 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V893607, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 251/QSĐĐ/YL do UBND thị xã T cấp ngày 02/5/2003, nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ngày 20/12/2018 với giá 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Khi ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng Mai Lan hai bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên đều có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Mục đích của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên đã tự đọc lại toàn bộ hợp đồng và ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên là bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

Việc bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng với lý do Bà T và các anh chị em (con của ông C và bà L) là thành viên trong hộ gia đình được giao đất và có quyền định đoạt như ông C và bà L là hoàn toàn không đúng. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Kim C chứ không có chữ “hộ”;

Bà Nguyễn Thị T không có quyền khởi kiện, do tài sản chuyển nhượng trong hợp đồng là tài sản của ông C và bà L. Bà T không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gì đối với tài sản này.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 275; Quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Mai Lan được thực hiện vào ngày 02/04/2019 nhưng đến ngày 25/02/2025 Bà T mới khởi kiện. Do vậy, đã hết thời hạn khởi kiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà T và yêu cầu của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Kim T, đề nghị Toà án không triệu tập ông tham gia tố tụng trong vụ án. Ông xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

*** Tại bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim C và bà Vũ Thị L trình bày:**

Vợ chồng ông bà là chủ sở hữu các thửa đất lúa: 412, 82, 86, 567B, 87, 04, 56, 103, 66 thuộc các tờ bản đồ số 34, 38, 39, 40 với tổng diện tích 3.021,2 m², đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V893607, số vào sổ 251QSDĐ/YL, ngày 02/05/2003, địa chỉ thửa đất tại xóm 27, xã L, thị xã T, tỉnh Tuyên Quang.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Năm 2000 thực hiện chủ trương của Nhà nước về dồn điền, đổi thửa, xã L đã thực hiện giao đất cho các nhân khẩu nông nghiệp hiện đang sinh sống và sản xuất nông nghiệp tại địa phương. Trong đó gia đình ông bà có 05 nhân khẩu gồm: Vợ chồng ông bà, con trai, 02 con gái được UBND xã L giao 3021,2 m² để sản xuất nông nghiệp. Năm 2003 thực hiện kế hoạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình trên địa bàn xã L, thời điểm đó cán bộ địa chính xã cùng đội trưởng sản xuất đến nhà văn hóa xóm 27, xã L để hướng dẫn nhân dân lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, vợ chồng ông bà cũng ra kê khai và được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Do vợ chồng ông bà cần tiền để làm ăn, phát triển kinh tế, ông H nói có khả năng giúp đỡ vợ chồng ông bà vay tiền tại ngân hàng với điều kiện phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tin lời ông H, vợ chồng ông bà đồng ý mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H giúp làm thủ tục vay tiền.

Ngày 02/04/2019 ông H gọi vợ chồng ông bà ra Văn phòng công chứng Mai Lan nói để làm thủ tục vay tiền cho vợ chồng ông bà nhưng thực tế là làm thủ tục chuyển nhượng 3021,2 m² đất lúa cho ông H, do trình độ, không hiểu biết nên vợ chồng ông bà mới ký vào các giấy tờ với mục đích vay tiền; không biết là giấy tờ mua bán đất khi không có mặt con trai và 2 con gái ông bà, trong khi đó con trai và 2 con gái ông bà là thành viên trong gia đình, là những người được giao đất và có quyền định đoạt như vợ chồng ông bà.

Tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Thành viên của hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Tại khoản 5 Điều 14 của Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT quy định: “Người có tên trên Sổ đỏ khi thực hiện ký các hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của hộ gia đình phải được các thành viên trong hộ gia đình đồng ý bằng văn bản và văn bản đó phải được công chứng, chứng thực theo quy định”.

Từ những căn cứ trên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Trần Minh H là trái quy định của pháp luật.

Ông bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L với ông Trần Minh H vì không đúng quy định của pháp luật.

*** Tại bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Kim T và chị Nguyễn Thị T trình bày:**

Bố mẹ anh chị là chủ sở hữu các thửa đất lúa: 412, 82, 86, 567B, 87, 04, 56, 103, 66 thuộc các tờ bản đồ số 34, 38, 39, 40 với tổng diện tích 3.021,2 m² đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V893607, số vào sổ 251QSĐĐ/YL, ngày 02/05/2003, địa chỉ thửa đất tại xóm 27, xã L, thị xã T, tỉnh Tuyên Quang.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Năm 2000 thực hiện chủ trương của Nhà nước về dồn điền, đổi thửa, xã L đã thực hiện giao đất cho các nhân khẩu nông nghiệp hiện đang sinh sống và sản xuất nông nghiệp tại địa phương. Trong đó gia đình anh chị có 05 nhân khẩu gồm: Bố mẹ và 03 người con, được UBND xã L giao 3021,2 m² để sản xuất nông nghiệp. Năm 2003 thực hiện kế hoạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình trên địa bàn xã L, thời điểm đó cán bộ địa chính xã cùng đội trưởng sản xuất đến nhà văn hóa xóm 27, xã L để hướng dẫn nhân dân lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, bố mẹ anh chị cũng ra kê khai và được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Do bố mẹ anh chị cần tiền để làm ăn, phát triển kinh tế, ông H nói có khả năng giúp đỡ bố mẹ anh chị vay tiền tại ngân hàng với điều kiện phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tin lời ông H, bố mẹ anh chị đồng ý mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H giúp làm thủ tục vay tiền.

Ngày 02/04/2019 ông H gọi bố mẹ anh chị ra Văn phòng công chứng Mai Lan nói để làm thủ tục vay tiền cho nhưng thực tế là làm thủ tục chuyển nhượng 3021,2 m² đất lúa cho ông H, do trình độ, không hiểu biết nên bố mẹ anh chị mới ký vào các giấy tờ với mục đích vay tiền; không biết là giấy tờ mua bán đất khi không có mặt các anh chị em anh chị, trong khi đó các anh, chị là thành viên trong gia đình, là những người được giao đất và có quyền định đoạt như bố mẹ.

Tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Thành viên của hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Tại khoản 5 Điều 14 của Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT quy định: “Người có tên trên Sổ đỏ khi thực hiện ký các hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của hộ gia đình phải được các thành viên trong hộ gia đình đồng ý bằng văn bản và văn bản đó phải được công chứng, chứng thực theo quy định”.

Từ những căn cứ trên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ anh chị với ông Trần Minh H là trái quy định của pháp luật.

Anh chị đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L với ông Trần Minh H vì không đúng quy định của pháp luật.

*** Tại bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tuyên Quang trình bày:**

Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang là đơn vị tiếp nhận toàn bộ hồ sơ công chứng của Văn phòng Công chứng Mai Lan đã thực hiện từ ngày thành lập đến ngày 16.8.2022 (ngày quyết định thu hồi quyết định cho phép thành lập có hiệu lực thi hành). Do vậy Phòng Công chứng số 1 Tuyên Quang là đơn vị tiếp nhận và quản lý toàn bộ hồ sơ công chứng của Văn phòng Công chứng Mai Lan sau khi bị giải thể.

Do vậy Phòng Công chứng số 1 Tuyên Quang không chịu trách nhiệm về những việc đã công chứng của Văn phòng Công chứng Mai Lan .

Theo quan điểm của Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang thì việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 275 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02.4.2019 của Văn Phòng Công chứng Mai Lan là do Công chứng viên Nguyễn Thị Thu Hiền có trách nhiệm giải trình trước Tòa.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xác minh thu thập chứng cứ, kiểm tra xem xét tại chỗ hiện trạng diện tích đất có tranh chấp trong vụ án và tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và tiến hành hoà giải cho các đương sự nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn chị Nguyễn Thị T khai: Bà có biết việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Kim C, từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay ông C và bà L trực tiếp canh tác sản xuất, Bà T không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của ông C và bà L. Khi chưa kết hôn Bà T sinh sống cùng ông C, bà L, có hộ khẩu cùng với ông C và bà L. Sau khi Bà T kết hôn thì Bà T cắt khẩu về nhà chồng tại phường Tân Quang (nay là phường M, tỉnh Tuyên Quang), Bà T không nhớ chính xác là năm nào, quá trình ở cùng cha mẹ đẻ, Bà T là lao động tự do. Tại phiên tòa Bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: tuyên hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L với ông Trần Minh H. Bà L

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L khai: Năm 2019 bà L và ông C vay của ông H 80 triệu đồng để xây nhà, lãi suất thỏa thuận miệng là 5000 đồng/1.000.0000 đồng/1 ngày. Quá trình vay nợ bà L và ông C đã trả cho ông H 23.000.000 đồng tiền lãi còn tiền gốc ông H đã lấy đất của ông C và bà L nên đã trừ hết nợ. Bà L xác nhận bà L có biết chữ, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H thì ông C và bà L hoàn toàn minh mẫn, tuy nhiên do tin tưởng ông H bảo là ra phòng công chứng ký hợp đồng vay tiền nên khi Công chứng viên đưa hợp đồng bà L và ông C ký luôn và không đọc. Bà L và ông C không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh về việc ông H cho vay tiền và ông C, bà L đã trả 80.000.000 đồng cho ông H vì ông H đã giữ lại giấy tờ cho vay, khi trả tiền bà L

và ông C trả tiền mặt cho ông H nhưng cũng không yêu cầu ông H viết giấy tờ gì. Bà L nhất trí yêu cầu khởi kiện của chị T, đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kinh C, bà Vũ Thị L với ông Trần Minh H.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim C khai: Ông C và bà L có vay của ông H 80.000.000 đồng tiền gốc, ông C xác định đã trả gốc và lãi cho ông H đầy đủ tuy nhiên ông C không có tài liệu chứng cứ gì về việc vay tiền và trả tiền cho giữa ông C, bà L với ông H. Ông C xác định ông H chỉ học hết lớp 2, nhận thức hạn chế nên khi ký hợp đồng tại phòng công chứng ông C không đọc hợp đồng mà chỉ ký nên không biết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông C nhất trí yêu cầu khởi kiện của chị T, đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kinh C, bà Vũ Thị L với ông Trần Minh H.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Tuyên Quang phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Vụ án thụ lý đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Từ khi thụ lý đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử độc lập, chỉ tuân theo pháp luật; Trình tự phiên tòa được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật; Việc chấp hành của đương sự: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết nội dung vụ án, Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1-Tuyên Quang đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165, 227, 228, 235, 271, 273, của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; 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, đề nghị HĐXX: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T về việc đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Minh H.

Về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo: Đề nghị HĐXX tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xem xét tại chỗ và quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai của các đương sự và tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về xác định quan hệ tranh chấp của vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có địa chỉ tại thành phố T, do vậy, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1-Tuyên Quang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh thu thập chứng cứ; mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì.

Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn ông Trần Minh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Thị T, Phòng công chứng số 01 tỉnh Tuyên Quang đã có đơn xin vắng mặt, do đó căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

- Về quyền khởi kiện: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 275 quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/4/2019 giữa ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L với ông Trần Minh H vì không đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 về Hủy bỏ hợp đồng:

“1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

- a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;*
- b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;*
- c) Trường hợp khác do luật quy định.*

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 275 quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/4/2019 giữa ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L với ông Trần Minh H thì chị Nguyễn Thị T là con gái của ông C, bà L không phải là một bên trong hợp đồng, tuy nhiên, theo đơn khởi kiện của chị T cho rằng, gia đình chị có 05 nhân khẩu gồm: bố, mẹ, chị gái, anh trai và chị được UBND xã L giao 3021,2 m² để sản xuất nông nghiệp, trong đó chị là thành viên trong gia đình, là những người được giao đất và có quyền định đoạt như bố mẹ chị, do đó việc ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Minh H khi không có mặt chị và các anh chị em chị là trái quy định của pháp

luật, xâm phạm đến quyền lợi của chị, chị đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện, Tòa án chấp nhận thụ lý đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị T để xem xét, giải quyết theo quy định.

- Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự: “*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Minh H đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án do hợp đồng ký kết vào ngày 02/4/2019, đến ngày 25/02/2025 chị T làm đơn khởi kiện do đó thời hiệu khởi kiện đã hết. Tòa án lấy lời khai của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T, chị T xác định vào khoảng cuối năm 2024 sau khi được nghe mẹ chị kể lại sự việc thì chị mới được biết đến hợp đồng chuyển nhượng ký giữa bố mẹ chị và ông H, do đó đến ngày 25/02/2025 chị T làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trong thời hiệu khởi kiện nên được chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xét thấy:

[2.1] Về quyền sử dụng đất: Theo lời khai của các đương sự, cũng như tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xác định ông Nguyễn Kim C và bà Vũ Thị L là vợ chồng, ông C và bà L được quyền sử dụng các thửa đất lúa số 82, 86, 87, 103, tờ bản đồ số 38; thửa 567B tờ bản đồ số 34; thửa 04 tờ bản đồ số 40; thửa 56, 66 tờ bản đồ 39, địa chỉ xóm 27, xã L, thị xã T, tỉnh Tuyên Quang đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V893607, sổ vào sổ 251QSDĐ/YL, cấp ngày 02/05/2003 tên người sử dụng ông Nguyễn Kim C. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp quyền sử dụng đứng tên ông Nguyễn Kim C (không cấp cho hộ gia đình). Theo quy định của pháp luật tài sản trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung vừa vợ chồng nên các diện tích đất trên là tài sản chung của ông C và bà L. Do vậy, ông C và bà L có quyền sử dụng và định đoạt theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/4/2019 tại Văn phòng công chứng Mai Lan, ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh H.

Ngày 28/10/2019 Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Tuyên Quang đã xác nhận nội dung: “Chuyển nhượng sang cho ông Trần Minh H”.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh H, hợp đồng công chứng số 275, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/4/2019, HĐXX thấy rằng:

Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh H, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng các thửa đất số 82, 86, 87, 103, tờ bản đồ số 38; thửa 567B tờ bản đồ số 34; thửa 04 tờ bản đồ số 40; thửa 56, 66 tờ bản đồ số 39, địa chỉ xóm 27, xã L, thị xã T, tỉnh Tuyên Quang. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Mai Lan số 275, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/4/2019, sau đó được Văn phòng đăng ký đất đai là cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký chuyển nhượng ngày 28/10/2019, đăng ký biến động đất đai mang tên ông Trần Minh H tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 893607, do UBND thị xã T cấp ngày 02/5/2003 cho ông Nguyễn Kim C.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở xác định:

Thứ nhất, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn chỉ Nguyễn Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L xác định toàn bộ giao dịch trên là do ông C, bà L tiến hành ký kết với ông Trần Minh H. Do cần tiền để làm ăn và do tin tưởng ông H, ông C, bà L đồng ý mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H giúp làm thủ tục vay tiền với số tiền là 80 triệu đồng, sau đó ông C, bà L ký hợp đồng với ông H nhưng không đọc nội dung vì chỉ nghĩ đó là hợp đồng vay tiền. Tuy nhiên, ngoài lời khai của ông C, bà L, chị T ra thì các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh việc ông C, bà L bị ông H lừa dối ký kết hợp đồng chuyển nhượng để thay thế cho hợp đồng vay tiền; ông C, bà L và chị T đều không xuất trình được bất kỳ giấy tờ nào thể hiện việc ông C, bà L và ông H có việc vay mượn tiền với nhau nên không thuộc các trường hợp bị đe dọa, lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện việc ký kết hợp đồng bên chuyển nhượng là ông C, bà L và bên nhận chuyển nhượng là ông H đều xác nhận đã ký Hợp đồng tại Văn phòng công chứng Mai Lan ngày 02/4/2019. Việc chuyển nhượng đã được Văn phòng đăng ký đất đai là cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký chuyển nhượng ngày 28/10/2019. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng, hợp đồng không vi phạm đạo đức, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Thứ hai, xét nội dung và hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Mai Lan sau đó được Văn phòng đăng ký đất đai là cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký chuyển nhượng ngày 28/10/2019, đăng ký biến động đất đai mang tên ông Trần Minh H đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân

sự 2015, là các điều kiện để hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013.

Thứ ba, nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 275, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/4/2019 là không đúng quy định của pháp luật do gia đình ông C, bà L có 05 nhân khẩu gồm: ông C, bà L, anh T, chị T và chị T được UBND xã L giao 3021,2 m² để sản xuất nông nghiệp (gồm các thửa đất ruộng trong GCNQSD đất), trong đó chị T và anh T, chị T là thành viên trong hộ gia đình, là người được giao đất và có quyền định đoạt như bố mẹ, do đó việc ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Minh H khi không có mặt chị T, anh T, chị T là trái quy định của pháp luật. Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, các thửa đất số 82, 86, 87, 103, tờ bản đồ số 38; thửa 567B tờ bản đồ số 34; thửa 04 tờ bản đồ số 40; thửa 56, 66 tờ bản đồ 39, địa chỉ xóm 27, xã L, thị xã T, tỉnh Tuyên Quang được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 893607 ngày 02/5/2003 mang tên người sử dụng ông Nguyễn Kim C. Căn cứ GCNQSD đất trên, quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận cho ông Nguyễn Kim C (tài sản chung vợ chồng ông C, bà L do ông C đứng tên đại diện) mà không phải là quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình; chị T, anh T, chị T cho rằng quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình nhưng không có tài liệu gì chứng minh cho lời khai của mình. Do đó, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Mai Lan số 275, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/4/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Minh H thực hiện ký kết với nhau là đúng quy định. Hợp đồng đã được các bên thực hiện xong, bên chuyển nhượng đất đã nhận tiền, đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền, đã đăng ký sang tên đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Từ các nội dung phân tích trên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Minh H là đúng chủ thể, đúng đối tượng, các bên ký hợp đồng đều tự nguyện, hình thức đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Dân sự và Luật đất đai. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng ông Trần Minh H đã được Văn phòng đăng ký đất đai là cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký chuyển nhượng ngày 28/10/2019, đăng ký biến động đất đai mang tên ông Trần Minh H. Việc hiện nay ông C, bà L vẫn đang canh tác trên đất không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T về việc đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Minh H là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của vụ án là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000318 ngày 04/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T (bà Vũ Thị L nộp thay).

[4] Về chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng khác (chi phí xem xét tại chỗ) của vụ án là 800.000 đồng (*Tám trăm nghìn đồng*).

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Các Điều 26, 35, 39, 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165, 227, 228, 235, 271, 273, của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T về việc đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Kim C, bà Vũ Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Minh H.

2. Về án phí: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch của vụ án là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000318 ngày 04/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T (bà Vũ Thị L nộp thay). Chị T đã nộp đủ.

3. Về chi phí tố tụng khác: Chị Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng khác của vụ án (chi phí xem xét tại chỗ) là 800.000 đồng (*Tám trăm nghìn đồng*). Chị T đã nộp đủ.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án./.

" Trường hợp bản án 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 thoả 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, 7a 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 Tuyên Quang;
- VKSND Khu vực 1- Tuyên Quang;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu BP.

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

Vương Thị Lan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lý Thúy Hà - Vương Minh Tân

Vương Thị Lan

