TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2022/DS-ST
Ngày: 11/01/2022.
"*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Quốc Tuấn.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Đặng Ngọc Thu**.
2. Ông **Nguyễn Văn Cường**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Nguyễn Hoàng Khôi** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:*** Bà **Huỳnh Thị Yến Nhi** - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 177/2020/TLST-DS, ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 139/2021/QĐXX-ST, ngày 16/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 466/2021/QĐST-DS ngày 14/12/2021 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: **Nguyễn Thị Ph**, sinh năm 1936.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Tấn T, sinh năm 1963 (*Xin vắng mặt*).

Cùng cư trú: Số 35/6/1, đường L, khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

* *Bị đơn*: **Nguyễn Thị Ch**, sinh năm 1954.

Cư trú: Số 96A, khóm T, phường TH, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (*Vắng mặt*).

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

1. **Hồ Thị Kim X**, sinh năm 1975 (*Vắng mặt*).
2. **Nguyễn Văn X1,** sinh năm 1953 (*Vắng mặt*).

Cùng cư trú: Số 96A, khóm T, phường TH, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3. **Trần Trung H**, sinh năm 1965 (*Xin vắng mặt*).

Cư trú: Số 142, khóm E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

4. **Phan Mỹ L**, sinh năm 1989 (*Vắng mặt*).

Cư trú: Số 39D/103, chung cư CII, phường Ph, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

5. **Huỳnh Kim H1**, sinh năm 1965 (*Vắng mặt*).

Cư trú: Số 267, tổ 9, ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. **Nguyễn Phúc T1**, sinh năm 1963 (*Vắng mặt*).

Địa chỉ: ấp 1, xã M, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Cư trú: Số 267, tổ 9, ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7. **Trịnh Kim Th,** sinh năm 1952 (*Chết*).

Cư trú: Số 18, đường 19/8, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Thoại:

- Trịnh Minh Ng, sinh năm 1945 (*Xin vắng mặt*).

Cư trú: 64/15A, khóm D, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Trịnh Minh Y , sinh năm 1949 (*Xin vắng mặt*).

Cư trú: 64/15A, khóm D, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Trinh Trúc L1, sinh năm 1951 (*Xin vắng mặt*).

Cư trú: Số 122, đường L, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

8. **Huỳnh Tấn T**, sinh năm 1963 (*Xin vắng mặt*).

Cư trú: Số 35/6/1, đường L, khóm A, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai các ngày 23/4/2020, 14/7/2020 của nguyên đơn cùng lời trình bày của nguyên đơn do người đại diện ủy quyền trình bày:

Phần đất đang tranh chấp thửa số 172, tờ bản đồ số 10, diện tích 50,8m^2 đất ở đô thị tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố Vĩnh Long của hộ Nguyễn Thị Ph (Hộ sử dụng đất gồm bà Ph và thành viên hộ là Huỳnh Tấn Th (*Cha ông Tha đã chết, mẹ là bà Ph) đã chết ngày 07/01/2019, Th độc thân không vợ, không con*) được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 830057 ngày 16/7/2015. Trên đất có ngôi nhà gắn số 35/6/1, đường L, phường B, thành phố V do bà Ph cùng con trai là Huỳnh Tấn T sinh sống đến nay.

Vào khoảng tháng 3/2019, do kinh tế khó khăn, cần tiền trị bệnh nên bà Ph có vay của bà Nguyễn Thị Ch số tiền 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*), việc hỏi vay tiền do con trai là Huỳnh Tấn T và con rễ Trần Trung H liên hệ Hồ Thị Kim X là con dâu bà Ch để thỏa thuận cho bà Ph xác lập hợp đồng vay với bà Ch. Khi gặp nhau, bà Ch đồng ý cho vay 30.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng với điều kiện phải ký hợp đồng chuyển nhượng để ràn buộc nghĩa vụ thanh toán nợ, do cần tiền nên bà Ph đồng ý và ký kết với bà Ch ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 172, tờ bản đồ số 10 nêu trên tại Văn phòng công chứng Khả Quan. Ký hợp đồng xong bà Ph đã đóng lãi được 3 tháng bằng số tiền 1.800.000

đồng. Đến 21/7/2019, bà Ph kêu con rễ liên hệ bà Ch và X trả nợ để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Viết tắt là QSDĐ*) nhưng bà X nói giấy chứng nhận QSDĐ do đứa em (*Đang đi du lịch*) cất giữ hẹn giải quyết sau, bà X có viết giấy xác nhận ngày 01/02/2020 có nội dung "*Bà Ph vay tiền đã chuyển nhượng đất thửa 172, tờ bản đồ số 10 cho mẹ tôi, hứa cho chuộc lại đất…*". Đến 14/4/2020, bà Ph phát hiện bà Ch đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Phan Mỹ L nên bà Ph khởi kiện, trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, bà Ph trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ông L đã chuyển nhượng lại thửa đất cho bà Huỳnh Kim H1, bà H1 đã chuyển nhượng lại cho bà Trịnh Kim Th. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng sau:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1277 lập ngày 21/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ph với bà Nguyễn Thị Ch.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03218 lập ngày 28/03/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Văn X1 với ông Phan Mỹ L.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4372 lập ngày 20/9/2019 giữa ông Phan Mỹ L với bà Huỳnh Kim H1.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3745 lập ngày 15/5/2020 giữa ông Nguyễn Phúc T1, bà Huỳnh Kim H1 chuyển nhượng cho bà Trịnh Kim Th đối với phần đất thuộc thửa 172, diện tích 50.8m^2 tờ bản đồ số 10 toạ lạc tại khóm 1, phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Hậu quả của vô hiệu hợp đồng, bà Ph sẽ trả cho bà Ch 30.000.000 đồng đã vay.

***Bị đơn bà Nguyễn Thị Ch*:** Đã được Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án nhưng hết thời hạn theo thông báo, bị đơn không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc yêu cầu đối với các đương sự trong vụ án. Tòa án đã tiến hành thông báo hợp lệ nhiều lần Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Chính vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:**

- Ông Trần Trung H và Huỳnh Tấn T trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày trong đơn kiện của nguyên đơn, không có ý kiến gì; các ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án và cùng với ý kiến của nguyên đơn.

- Các ông bà Hồ Thị Kim X, Nguyễn Văn X1, Phan Mỹ L, Huỳnh Kim H1 và Nguyễn Phúc T1: Đã được Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án nhưng hết thời hạn theo thông báo các ông bà này không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã tiến hành thông báo hợp lệ nhiều lần Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng.

- Bà Trịnh Kim Th**:** Đã được Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án nhưng hết thời hạn theo thông báo cũng không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập với đương sự khác trong vụ án. Ngày 11/6/2021 bà Th chết.

Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ hàng thừa kế của bà Th như sau: Cha mẹ bà Th đã mất từ lâu, bà Th độc thân không chồng, không con; không có cha mẹ nuôi và con nuôi. Bà Th có 01 người anh tên Trịnh Trúc L1, sinh năm 1951; 02 người chị là Trịnh Minh Ng, sinh năm 1945 và Trịnh Minh Y, sinh năm 1949. Tòa án đã có thông báo đưa bà Trịnh Minh Ng, Trịnh Minh Y và Trịnh Trúc L1 tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trịnh Kim Th. Tại bản khai ngày 04/11/2021 của bà Y, bà Ng và ông L1 trình bày ngoài các ông bà thì không còn ai thuộc hàng thừa kế thứ hai của bà Th, các ông bà Ng, Y và L1 xin vắng mặt không tham gia tố tụng, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc vô hiệu hợp đồng trong vụ án này. Khi nào Tòa án xét xử xong, dựa vào bản án sẽ có yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (*Trừ bà Ng, Y và ông L1, ông T, ông H*) đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần dự phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt không có lý do nên không thể tiến hành được phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải.

Ngày 25/02/2021, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long đã tiến hành khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp (*Thửa 172, tờ bản đồ số 10*). Kết quả thể hiện trên thửa đất tồn tại ngôi nhà cấp 4 hiện bà Nguyễn Thị Ph và Huỳnh Tấn T đang sinh sống.

Ngày 22/3/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vĩnh Long phúc đáp trả lời kết quả đo đạc bằng công văn số 41/PTNMT kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long đo vẽ ngày 04/3/2021 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 50.8m^2 thuộc thửa số 172, tờ bản đồ số 10 toạ lạc tại khóm 1, phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Tòa án đã thông báo kết quả đo đạc (*Công văn số 41/PTNMT ngày 22/3/2021của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vĩnh Long kèm theo trích đo ngày 04/3/2021*) và thông báo đến bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến bằng văn bản có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp vô hiệu từng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hay không để Tòa án xem xét giải quyết. Các đương sự đã nhận được thông báo nhưng không ai có ý kiến yêu cầu và khiếu nại gì.

***Tại phiên tòa sơ thẩm*:**

- Ông Huỳnh Tấn T vừa đại diện ủy quyền cho nguyên đơn, vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Trần Trung H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trịnh Kim Th, tất cả có đơn xin xét xử vắng mặt không yêu cầu gì.

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt không có lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, thủ tục tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử vụ án:

Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng thẩm quyền loại việc và thẩm quyền theo lãnh thổ nơi cư trú của bị đơn được quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng về việc Thông báo thụ lý vụ án cho đương sự, thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ và hòa giải. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, tuân thủ đúng các bước thu thập chứng cứ và cấp tống đạt văn bản tố tụng; Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Quá trình kiểm sát xét xử tại phiên tòa Hội đồng xét xử tiến hành các bước tố tụng đúng quy định và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn theo quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán đưa vụ án ra xét xử quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự; Thư ký thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét lời trình bày của nguyên đơn phù hợp chứng cứ có trong hồ sơ do nguyên đơn cung cấp nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, hậu quả pháp lý do các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Bởi các lẽ trên đề nghị Hội đồng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1277 lập ngày 21/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ph với bà Nguyễn Thị Ch.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03218 lập ngày 28/03/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Văn X1 với ông Phan Mỹ L.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4372 lập ngày 20/9/2019 giữa ông Phan Mỹ L với bà Huỳnh Kim H1.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3745 lập ngày 15/5/2020 giữa ông Nguyễn Phúc T1, bà Huỳnh Kim H1 chuyển nhượng cho bà Trịnh Kim Th.

Công nhận Quyền sử dụng đất thửa thửa 172, tờ bản đồ số 10, diện tích 50.8m^2 toạ lạc tại khóm 1, phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph (*Vị trí hình thể, diện tích thửa đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố*

Vĩnh Long đo vẽ ngày 04/3/2021). Bà Nguyễn Thị Ph có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất xác lập theo bản án của Tòa án đối với thửa đất thửa 172, tờ bản đồ số 10 nêu trên.

Buộc bà Nguyễn Thị Ch trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.682.000 đồng (*Một triệu, sáu trăm tám mươi hai ngàn đồng*) chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ; bà ch phải chịu 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. ***Về tố tụng***:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đây là vụ án có quan hệ pháp luật về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"; các đương sự tham gia tố tụng đảm bảo năng lực pháp luật tố tụng dân sự và năng lực hành vi tố tụng dân sự. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền loại việc của Tòa án thụ lý giải quyết theo quy định tại các Điều 26, 35, 39, 69 và Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tài sản tranh chấp tại thành phố Vĩnh Long nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

- Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 172, tờ bản đồ số 10 ban đầu do Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Ph. Theo Công văn trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long thì hộ sử dụng đất của bà Ph gồm bà Ph và thành viên hộ là Huỳnh Tấn Th. Do Huỳnh Tấn Th chết, nguyên đơn xác định Th là con ruột bà Ph, cha ông Th đã chết trước đó; bản thân Th độc thân không vợ, không con. Vì vậy, bà Ph là người có quyền khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng để đăng ký quyền sử dụng đất.

- Ông Huỳnh Tấn T, Trần Trung H, Trịnh Trúc L1, bà Trịnh Minh Ng và Trịnh Minh Y có đơn xin vắng mặt. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đã được Tòa án triệu tập hợp lệ dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất ngờ và trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. ***Về nội dung***:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Sau khi xem xét đơn khởi kiện, bản khai ý kiến các đương sự, xem xét đánh giá chứng cứ do đương sự cung cấp và chứng cứ Tòa án thu thập; quan điểm của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử xét thấy, thửa đất 172, tờ bản đồ số 10 (*Đang tranh chấp*) tọa lạc tại khóm 1, phường 2, thành phố Vĩnh Long có nguồn gốc của hộ bà Nguyễn Thị Ph được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 830057 ngày 16/7/2015, trên đất có

ngôi nhà cấp 4 do bà Ph và ông T đang sinh sống. Đây là tài sản hợp pháp của nguyên đơn.

+ Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1277 lập ngày 21/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ph với bà Nguyễn Thị Ch xác lập ký kết được Văn phòng công chứng Khả Quan chứng thực. Về hình thức của hợp đồng thể hiện đối tượng giao dịch là thửa đất 172, tờ bản đồ số 10, chủ thể tham gia giao kết ghi trong hợp đồng là bà Nguyễn Thị Ph và bà Nguyễn Thị Ch được Văn phòng công chứng Khả Quan soạn thảo đúng quy định của pháp luật; về nội dung qua trình bày của nguyên đơn do cần vay tiền nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu đặt ra của phía bà Ch nhưng thực chất là thực hiện giao dịch vay tiền, bà Ph giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Ch giữ làm tin chứ không có bàn giao tài sản và cũng không nhận tiền chuyển nhượng tài sản, chỉ nhận 30.000.000 đồng tiền vay; quá trình Tòa án giải quyết vụ án bị đơn cố tình vắng mặt, Tòa án đã thông báo kết quả công khai chứng cứ kèm theo tài liệu chứng cứ nguyên đơn giao nộp nhưng bị đơn không có ý kiến phản bác.

Xét chứng cứ là giấy xác nhận viết tay của bà X đề ngày 01/02/2020 có nội dung "*Bà Ph vay tiền đã chuyển nhượng đất thửa 172, tờ bản đồ số 10 cho mẹ tôi, hứa cho chuộc lại đất…*" phù hợp nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn; Tòa án đã thông báo kết quả hòa giải kèm theo chứng cứ của nguyên đơn nộp nhưng phía bị đơn và bà X không có ý kiến bằng văn bản và chứng cứ để phản bác lại yêu cầu của nguyên đơn cũng như chứng cứ nguyên đơn cung cấp. Mặt khác, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất có ngôi nhà cấp 4 do nguyên đơn đang sinh sống và kết quả định giá tài sản ngôi nhà xây dựng năm 2018 giá trị còn lại trên 50.000.000 đồng, chưa tính đến giá trị đất cũng đã cao hơn giá trị ghi trong hợp đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận lời trình bày của nguyên đơn, những tình tiết chứng cứ của nguyên đơn cung cấp (*Giấy xác nhận do bà X (con dâu bà Ch) xác nhận số tiền ghi trong hợp đồng là tiền vay và hứa cho chuộc lại giấy chứng nhận QSDĐ*) và Tòa án thu thập là sự thật theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1277 lập ngày 21/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ph với bà Nguyễn Thị Ch không thể hiện ý chí tự nguyện của bên chuyển nhượng và các bên chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ giao kết trong hợp đồng (*Không có sự thanh toán giá trị hợp đồng và không có sự bàn giao tài sản*) mà hợp đồng này ký kết nhằm che đậy cho giao dịch hợp đồng vay theo thỏa thuận miệng với nhau. Do đó, hợp đồng này là giả tạo vô hiệu ngay khi ký xác lập ngày 21/3/2019, việc bà Ph nhận số tiền 30.000.000 đồng là có thật do giao kết hợp đồng vay.

Do sau khi ký kết hợp đồng, bà Ch không thông báo cho bà Ph biết mà chủ động hoàn tất nghĩa vụ tài chính (*Nộp thuế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật*) và đăng chỉnh trang 03 trên giấy chứng nhận QSDĐ của bà Ph được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long xác nhận ghi chú ngày 26/3/2019 đúng trình tự của Luật đất đai; sau đó bà Ch chuyển nhượng lại cho ông L; ông L chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H1, ông T1; vợ chồng

bà H1 và ông T1 chuyển nhượng lại cho bà Trịnh Kim Th là người sau cùng và bà Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CX146083, số vào sổ CS08482 ngày 04/8/2020 nên không thuộc trường hợp hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Công nhận QSDĐ thửa số 172, tờ bản đồ số 10 (*Tranh chấp như nêu trên*) cho bà Nguyễn Thị Ph, bà Ph có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất xác lập theo bản án của Tòa án.

+ Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03218 lập ngày 28/03/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ch cùng chồng là ông Nguyễn Văn X1 chuyển nhượng cho ông Phan Mỹ L; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4372 lập ngày 20/9/2019 giữa ông Phan Mỹ L với bà Huỳnh Kim H1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3745 lập ngày 15/5/2020 giữa ông Nguyễn Phúc T1 và bà Huỳnh Kim H1 chuyển nhượng cho bà Trịnh Kim Th đối với phần đất thuộc thửa 172, diện tích 50.8m^2 tờ bản đồ số 10 toạ lạc tại khóm 1, phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Sau khi ông Phan Mỹ L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Ch, ông X1 thì ông L đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Huỳnh Kim H1, ông Nguyễn Phúc T1; vợ chồng bà Huỳnh Kim H1, ông Nguyễn Phúc T1 chuyển nhượng lại cho bà Trịnh Kim Th (*Hiện bà Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX146083, số vào sổ CS08482 ngày 20/8/2020*). Như đã nhận định trên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ph với bà Nguyễn Thị Ch nên các hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Ch, ông X1 với ông Phan Mỹ L; hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phan Mỹ L với vợ chồng bà Huỳnh Kim H1, ông Nguyễn Phúc T1 và hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Huỳnh Kim H1, ông Nguyễn Phúc T1 với bà Trịnh Kim Th cũng bị vô hiệu kéo theo.

Theo quy định của pháp luật khi vô hiệu hợp đồng không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu sẽ phải bồi thường thiệt hại (*Nếu có đương sự trong vụ án yêu cầu*). Trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã gửi thông báo yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp văn bản nêu ý kiến yêu cầu xử lý hậu quả do vô hiệu hợp đồng nhưng các đương sự không ai gửi văn bản phản hồi, không có văn bản yêu cầu xử lý hậu quả do vô hiệu hợp đồng. Do đó, căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả pháp lý do vô hiệu hợp đồng trong vụ án này. Đối với nguyên đơn khi khởi kiện có ý kiến trả lại số tiền vay cho bà Ch 30.000.000 đồng, nhưng do bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa có yêu cầu xử lý hậu quả vô hiệu hợp đồng trong vụ án này. Vì vậy, Hội đồng xét xử không thể buộc bà Ph trả cho bà Ch số tiền nêu trên. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, Hội đồng xét xử giành cho các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác với nhau, khi đó bà Ch sẽ yêu

cầu đối với bà Ph về số tiền vay 30.000.000 đồng; các đương sự có quyền yêu cầu xử lý hậu quả do vô hiệu hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại (*Nếu có*).

Từ những phân tích trên. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1277 lập ngày 21/3/2019 tại Văn phòng công chứng Khả Quan giữa bà Nguyễn Thị Ph với bà Nguyễn Thị Ch.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03218 lập ngày 28/03/2019 tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật giữa bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Văn X1 với ông Phan Mỹ L.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4372 lập ngày 20/9/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Minh giữa ông Phan Mỹ L với bà Huỳnh Kim H1.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3745 lập ngày 15/5/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Minh giữa ông Nguyễn Phúc T1, bà Huỳnh Kim H1 chuyển nhượng cho bà Trịnh Kim Th.

Công nhận Quyền sử dụng đất thửa 172, tờ bản đồ số 10, diện tích 50.8m^2 đất ở đô thị toạ lạc tại khóm 1, phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph (*Vị trí hình thể, diện tích thửa đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long đo vẽ ngày 04/3/2021*). Bà Nguyễn Thị Ph có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất xác lập theo bản án của Tòa án đối với thửa đất thửa 172, tờ bản đồ số 10 nêu trên.

- Giành riêng cho các đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý do vô hiệu hợp đồng liên quan đến thửa đất 172, tờ bản đồ số 10 (*Bà Nguyễn Thị Ch được quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị Ph; ông Phan Mỹ L có quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị C; bà Huỳnh Kim H1 và ông Nguyễn Phúc T1 có quyền khởi kiện ông Phan Mỹ L; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trịnh Kim Th được quyền khởi kiện bà Huỳnh Kim H1 và ông Nguyễn Phúc T1 để yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý do vô hiệu hợp đồng liên quan đến thửa đất 172, tờ bản đồ số 10 (Tranh chấp như nêu trên) tọa lạc tại khóm 1, phường 2, thành phố Vĩnh Long*).

[3]. ***Chi phí tố tụng***: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 1.682.000 đồng. Tòa án đã chi số tiền 1.682.000 đồng phục vụ cho việc khảo sát đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu khoản chi phí này trả lại cho nguyên đơn.

[4]. ***Về án phí***: Việc ký kết hợp đồng ban đầu do bà Ph với bà Ch ký kết không có sự tự nguyện như phân tích trên. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các hợp đồng về sau bị vô hiệu theo, nguyên nhân của mọi vấn đề xuất phát từ bà Ch. Vì vậy, bà Ch phải chịu án phí do vô hiệu hợp đồng đối với từng hợp đồng bằng tổng số tiền 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Quốc hội;

Áp dụng các Điều 116,117,122,124,131,500,503 của Bộ luật Dân sự; Điều 95, 100, 167,188 và Điều 203 của Luật đất đai.

Tuyên xử:

1. Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1277 lập ngày 21/3/2019 tại Văn phòng công chứng Khả Quan giữa bà Nguyễn Thị Ph với bà Nguyễn Thị Ch.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03218 lập ngày 28/03/2019 tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật giữa bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Văn X1 với ông Phan Mỹ L.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4372 lập ngày 20/9/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Minh giữa ông Phan Mỹ L với bà Huỳnh Kim H1.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3745 lập ngày 15/5/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Minh giữa ông Nguyễn Phúc T1, bà Huỳnh Kim H1 chuyển nhượng cho bà Trịnh Kim Th.

Công nhận Quyền sử dụng đất thửa số 172, tờ bản đồ số 10, diện tích 50.8m^2 đất ở đô thị toạ lạc tại khóm 1, phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph (*Vị trí hình thể, diện tích thửa đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long đo vẽ ngày 04/3/2021*). Bà Nguyễn Thị Ph có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất xác lập theo bản án của Tòa án đối với thửa đất thửa 172, tờ bản đồ số 10 nêu trên.

- Giành riêng cho các đương sự (*Nguyễn Thị Ch, Phan Mỹ L, Huỳnh Kim H1 và ông Nguyễn Phúc T1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trịnh Kim Th*) được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý do vô hiệu hợp đồng liên quan đến thửa đất 172, tờ bản đồ số 10 (*Tranh chấp như nêu trên*) tọa lạc tại khóm 1, phường 2, thành phố Vĩnh Long).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Ch trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.682.000 đồng (*Một triệu, sáu trăm, tám mươi hai ngàn đồng*) chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

- Buộc bà Nguyễn Thị Ch nộp 1.200.000 đồng (*Một triệu, hai trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Do nguyên đơn khi khởi kiện thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí nên không xem xét xử lý tạm ứng án phí.

4. Quyền kháng cáo: Án xử công khai. Báo cho tất cả các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ, để xin Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm./.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh VL;
- VKSND cùng cấp;
- THADS cùng cấp;
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TPVL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Quốc Tuấn