

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HUYỆN Đ

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TỈNH GIA LAI

Bản án số: 27/2021/DS-ST

Ngày 23/11/2021

“V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

## NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH GIA LAI

*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lại Hùng Hưng;

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Đình Hưng;

2. Ông Phạm Văn Miên.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa:* Ông Bùi Ngọc Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 11 năm 2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2021/QĐXXST-DS ngày 28/10/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Phan Thị Đ, cùng địa chỉ: Thôn Đức Hưng, xã Ia N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (ông Hoàng Văn T ủy quyền cho bà Phan Thị Đ tham gia tố tụng), bà Đ có mặt;

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B; cùng địa chỉ: Thôn Đức Hưng, xã Ia N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (bà Nguyễn Thị B ủy quyền cho bà Nguyễn Thị M tham gia tố tụng), bà M có mặt;

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

1) Vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V, cùng địa chỉ: Thôn Đức Hưng, xã Ia N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (bà Đào Thị V ủy quyền cho ông Lê Văn Đ tham gia tố tụng), ông Đ có mặt;

2) Văn phòng Công chứng Trần Vinh; địa chỉ: 47A Quang Trung, thị trấn Chư Ty, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; Người đại diện theo pháp luật là: Ông Trần Thân Vinh, có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Trong đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, bà Phan Thị Đ trình bày:

Ngày 16/8/2018, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166, diện tích đất là 13.632,8 m<sup>2</sup> tại thôn Đức Hưng, xã Ia N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, tài sản trên đất có 530 cây cao su với giá chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng (trong hợp đồng thể hiện 50.000.000 đồng mục đích là giảm tiền thuế phải nộp). Hợp đồng được Văn phòng công chứng Trần Vinh huyện Đ công chứng theo quy định của pháp luật. Thửa đất nhận chuyển nhượng chính lý sang tên vợ chồng bà vào ngày 14/9/2018.

Cuối năm 2018, ông Lê Văn Đ tranh chấp và sau đó chiếm toàn bộ thửa đất số 21 nói trên. Giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông Đ có xảy ra tranh chấp. Vợ chồng bà đã khởi kiện vợ chồng ông Đ tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng sau đó đã rút đơn khởi kiện.

Vì thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất bị vợ chồng ông Đ chiếm dụng. Do đó, vợ chồng bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B ký kết và công chứng ngày 16/8/2018 vô hiệu.

Vợ chồng bà đã được bà M và bà B trả lại 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vợ chồng bà không yêu cầu bà M và bà B trả lại tiền chuyển nhượng đất.

\* Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà với bà Nguyễn Thị B là chị em kết nghĩa sống chung với nhau.

Bà và bà B có thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166, diện tích đất là 13.632,8 m<sup>2</sup> tại Thôn Đức Hưng, xã Ia N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 663565 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp ngày 27/6/2014), tài sản trên đất có hơn 500 cây cao su.

Ngày 16/8/2018 bà và bà B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Phan Thị Đ thửa đất số 21 cùng tài sản gắn liền với đất với giá chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng (trong hợp đồng thể hiện 50.000.000 đồng mục đích là giảm tiền thuế phải nộp). Hợp đồng được công chứng cùng ngày.

Sau khi nhận đất, vợ chồng ông T, bà Đ bị ông Đ tranh chấp. Kể từ đầu năm 2019 cho đến nay, ông Đ đã chiếm dụng toàn bộ thửa đất số 21 trồng cây cao su của vợ chồng ông T, bà Đ.

Bà nhất trí đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đ. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2018 vô hiệu. Bà và bà B đã trả cho vợ chồng ông T, bà Đ 300.000.000 đồng.

\* Tại bản trình bày ngày 18/11/2021 và tại phiên tòa, bị đơn, ông Lê Văn Đ trình bày:

Vợ chồng ông có thửa đất số 00, trích đo, diện tích 54.535m<sup>2</sup>, địa chỉ: thôn Đức Hưng, xã Ia N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

vào sổ H01393, do UBND huyện Đ cấp ngày 01/6/2006). Nguồn gốc thửa đất số 00 do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B từ năm 2006. Hiện đã sang tên cho vợ chồng ông ngày 01/6/2016.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2018 thì bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng và vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Phan Thị Đ dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166, diện tích 13.632,8m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, thực tế thì thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 là một phần của thửa đất số 00, trích đo, diện tích 54.535m<sup>2</sup> của vợ chồng ông.

Việc UBND huyện Đ cấp quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 cho bà M và bà B là không đúng quy định. Theo ông thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, bà B và ông T, bà Đ ký kết ngày 16/8/2018 vô hiệu.

Đồng thời, ông đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 663565, do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/2014.

\* Tại văn bản số 25/CV ngày 21/9/2021 của Văn phòng Công chứng Trần Vinh thể hiện: Văn phòng Công chứng Trần Vinh đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

***Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:***

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2014; Các Điều 117, 122, 123, 131, 132, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn T, bà Phan Thị Đ và bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị B ký kết ngày 16/8/2018 vô hiệu.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Ông Hoàng Văn T, bà Phan Thị Đ khởi kiện bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông T và bà Đ là người có quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố Tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 16/8/2018 bà M và bà B ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Phan Thị Đ thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166, diện tích đất là 13.632,8 m<sup>2</sup> tại Thôn Đức Hưng, xã Ia N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 663565 do UBND huyện Đ cấp cho bà M và bà B ngày 27/6/2014), tài sản trên đất hơn 500 cây cao su với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, giá thực tế các bên thừa nhận là 300.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Trần Vinh công chứng ngày 16/8/2021. Thửa đất nhận chuyển nhượng chính lý sang tên vợ chồng ông T, bà Đ ngày 14/9/2018.

Cuối năm 2018, ông Lê Văn Đ tranh chấp thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 với vợ chồng ông T, bà Đ. Từ đầu năm 2019, ông Đ chiếm hữu thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 cùng toàn bộ tài sản trên đất là vườn cây cao su canh tác cho đến nay.

[2.2] Vì vườn cây cao su thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 mà ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng của bà M và bà B theo đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất kết ngày 16/8/2018 bị ông Đ tranh chấp và chiếm dụng từ đầu năm 2019 cho đến nay nên ông T, bà Đ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B cũng nhất trí tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ký kết ngày 16/8/2018 vô hiệu.

[2.3] Theo ông Lê Văn Đ thì thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 là một phần của thửa đất số 00, trích đo, diện tích 54.535m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2018 giữa bà M, bà B và vợ chồng ông T, bà Đ là không đúng pháp luật.

Ông Lê Văn Đ và bà Đào Thị V cũng nhất trí tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà M, bà B và ông T, bà Đ ký kết ngày 16/8/2018 vô hiệu.

[3] Xét thấy, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166, diện tích đất là 13.632,8 m<sup>2</sup> tại Thôn Đức Hưng, xã Ia N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 663565 do UBND huyện Đ cấp cho bà M và bà B ngày 27/6/2014), tài sản trên đất có hơn 500 cây cao su là đối tượng chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn T, bà Phan Thị Đ và bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị B ký kết ngày 16/8/2018 bị người thứ ba là ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V tranh chấp. Bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Văn T và bà Phan Thị Đ không được chiếm hữu, sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Ông T, bà Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu. Bên chuyển nhượng là bà M, bà B cũng đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đồng thời đã trả lại cho ông T, bà Đ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do đó, căn cứ các Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2014; Các Điều 117, 122, 123, 131, 132, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông T, bà Đ và bà M, bà B ký kết và công chứng ngày 16/8/2018 vô hiệu.

[4] Tại bản trình bày ngày 18/11/2021 và tại phiên tòa, ông Lê Văn Đ yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 663565, do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/2014.

Xét thấy, yêu cầu này của ông Đ không thuộc vấn đề có liên quan cần phải giải quyết trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Ông Đ có quyền khởi kiện trong một vụ án khác.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, bà Đ đã nộp tạm ứng đủ số tiền này. Bà Đ và ông T tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí tố tụng này.

[6] Về án phí: Bà Đ và ông T tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng để sung quỹ Nhà nước.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2014; Các Điều 117, 122, 123, 131, 132, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 144, 147, 157, 158, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T, bà Phan Thị Đ.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn T, bà Phan Thị Đ và bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị B ký kết và công chứng ngày 16/8/2018 vô hiệu.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Hoàng Văn T và bà Phan Thị Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Bà Đ đã nộp đủ.

3. Về án phí: Ông Hoàng Văn T và bà Phan Thị Đ tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để sung quỹ Nhà nước, được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp là theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001329 ngày 23/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông T, bà Đ đã nộp đủ tiền án phí.

4. Các vấn đề khác: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo trình tự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Thời hạn kháng cáo của đương sự có mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, của đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Văn Miên – Lê Đình Hưng**

**Lại Hùng Hưng**

***Nơi nhận:***

- TA tỉnh;
- VKS;
- CCTHADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lại Hùng Hưng**

