

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU ĐỨC
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 106/2024/DSST
Ngày 15-10-2024
V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Ngọc Phi;
- Ông Trần Văn Hoa.

- **Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Ông Trịnh Quang Thi – Thư ký
Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức tham gia phiên tòa:**
Bà Lê Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024; quyết định hoãn phiên tòa số 113/2024/QĐST-DS, ngày 06 tháng 9 năm 2024; quyết định hoãn phiên tòa số 129/2024/QĐST-DS, ngày 24 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1951; (Bà T vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Chỗ ở hiện nay: Tổ E, thôn P, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1983; địa chỉ 1: Số D N, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ 2: Số B N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ông Đặng Thanh H, sinh năm 1995; địa chỉ: Số D N, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (ông L có mặt, ông H vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Hà Thị T1, sinh năm 1977; (Bà T1 vắng mặt).

Địa chỉ: Số A F đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Thanh T2, sinh năm: 1979; (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A F đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Phạm Thị D, sinh năm 1968; (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

+ Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1998; (Vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Chỗ ở hiện nay: Tổ E, thôn P, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

+ Ông Phạm Như H1, sinh năm 1962; (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Văn phòng C; Người đại diện là ông Đặng Tuấn P – Trưởng văn phòng; (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số H, đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ủy ban nhân dân huyện C; Người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Văn D1 – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị T do người đại diện ông Nguyễn Trọng L, trình bày:

Gia đình bà T, bao gồm ông Đ (cha của bà T) và các chị em của bà T khai phá được diện tích đất thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 53 xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đến năm 1999 thì được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668576 đứng tên hộ bà Phạm Thị T. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì hộ gia đình bà T gồm có bà T, ông Phạm Như Đ (cha của bà T, chết năm 2013) và ông Phạm Như H1 (em trai của bà T). Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của hộ gia đình bà T. Tuy nhiên, hộ gia đình bà T bao gồm ông Đ, bà T và ông H1 đã thoả thuận đứng tên chủ sử dụng là hộ bà Phạm Thị T. Thời điểm đó ông Đ đã cao tuổi, già yếu, đi lại khó khăn, không thuận tiện cho việc đi làm thủ tục và sợ sau này không làm được thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

Vào năm 2007 do hoàn cảnh khó khăn nên bà T có vay của bà Hà Thị T1 số

tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), thời gian vay là 01 năm, lãi suất vay là 10%/tháng, **mục đích vay tiền là để trả nợ cá nhân**. Để đảm bảo cho số tiền vay thì bà T2 có yêu cầu bà T ra ký giấy tờ tại Văn phòng công chứng để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà gia đình bà T khai phá nêu trên.

Theo đó bà T đã ra văn phòng công chứng để ký giấy tờ và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tin nhằm mục đích để vay số tiền nêu trên. Khi đó các bên thoả thuận khi nào bà T thanh toán cho bà Hà Thị T1 số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) thì các bên sẽ hủy giấy tờ thế chấp đất này và bà T1 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. **Bà T là người không biết chữ, thời điểm ký giấy tờ, hợp đồng tại Văn phòng công chứng thì bà T không thể tự đọc được hợp đồng, tuy nhiên không có ai đọc thông qua cho bà T biết nội dung hợp đồng đó ghi những gì và cũng không có người làm chứng nào để chứng kiến việc ký kết hợp đồng này.**

Việc vay tiền các bên có lập Giấy vay tiền nhưng phía bà T1 giữ, bà T không giữ bản nào. Sau này, khi đã chuẩn bị được số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), bà T đã tìm đến địa chỉ nhà của bà Hà Thị T1 ghi trong hợp đồng để trả số tiền nêu trên nhưng không tìm được do bà T1 đã chuyển chỗ ở khác. Nhiều năm sau đó bà T vẫn tìm kiếm bà Hà Thị T1 nhưng không thể tìm được địa chỉ của bà T1 để trả tiền cũng như yêu cầu bà T1 hủy giấy tờ đã ký và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do không tìm được bà Hà Thị T1 nên thời gian gần đây bà T có làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ thì mới biết giấy mà bà T ký tại Văn phòng công chứng để giao số đồ nhằm mục đích vay tiền là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng này được công chứng theo số 146, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2009 của Văn phòng C và sau đó bà Hà Thị T1 đã tự ý làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên bà T1 mà bà T không hay biết gì cả, trong khi thực tế bà T là người đang sinh sống trên thửa đất bao nhiêu năm qua.

Thực tế, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) nên từ đó đến nay bà T vẫn sinh sống ổn định trên đất và không có bất cứ ai tranh chấp, ngoài ra cũng không hề có việc thanh toán tiền mua bán đất theo như hợp đồng đã ký cũng như không hề có việc bàn giao diện tích đất mua bán theo như hợp đồng.

Trước đây nguyên đơn có Đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung đề nghị Toà án giải quyết những vấn đề sau:

-Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 146, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2009 của văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Thanh T2 là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005.

-Bà T sẽ hoàn trả cho ông Trần Thanh T2 và bà Hà Thị T1 số tiền là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) tiền gốc cùng với lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ thời gian vay.

-Tuyên huỷ bỏ việc chỉnh lý, sang tên (từ Hộ bà Phạm Thị T sang cho bà Hà Thị T1) đối với thửa đất số 576, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận QSD đất số N 668576, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/3/1999 và bà Hà Thị T1 phải giao trả cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Nay tại phiên toà bà Phạm Thị T xác định lại, thay đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

Về bị đơn: Trước đây bà Phạm Thị T khởi kiện bị đơn là ông Trần Thanh T2 và bà Hà Thị T1. Tuy nhiên, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 146, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2009 của Văn phòng C chỉ có bà Hà Thị T1 là người đứng tên trên hợp đồng và tại trang chỉnh lý của Giấy chứng nhận QSD đất số N 668576, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/3/1999 cũng chỉ là bà Hà Thị T1 đứng tên. **Vì vậy nay bà Phạm Thị T chỉ khởi kiện đối với bà Hà Thị T1. Bà T xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Trần Thanh T2.**

Về yêu cầu khởi kiện:

- Đề nghị Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 146, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2009 của Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị T với bên nhận chuyển nhượng là bà Hà Thị T1 là vô hiệu vì vi phạm về thủ tục công chứng hợp đồng và vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Đề nghị tòa án tuyên huỷ bỏ việc chỉnh lý, sang tên (từ hộ bà Phạm Thị T sang cho bà Hà Thị T1) đối với thửa đất số 576, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận QSD đất số N 668576, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/3/1999 và bà Hà Thị T1 phải giao trả cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Nếu bà Hà Thị T1 không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì bà Phạm Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 28 Nghị định số 62/2015/NĐ- CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và các quy định khác của pháp luật.

Trước đây tại đơn khởi kiện bà T có trình bày là bà T sẽ hoàn trả cho ông Trần Thanh T2 và bà Hà Thị T1 số tiền là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) tiền gốc cùng với lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ thời gian vay. Tuy nhiên, **nay bà Phạm Thị T không yêu cầu Tòa án ghi nhận nội dung nêu trên và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu liên quan đến nghĩa vụ trả tiền và những nghĩa vụ khác giữa bà T đối với bà T1. Nếu có tranh chấp thì**

bà T và bà T1 sẽ yêu cầu Toà án giải quyết bằng một vụ án khác.

Bà T đồng ý với kết quả đo vẽ diện tích đất tranh chấp là mảnh trích đo chỉnh lý địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 09/02/2023; Kết quả xem xét thẩm định tài sản ngày 19 tháng 5 năm 2023 và kết quả định giá tài sản 09/11/2023.

Tại phiên toà ông Nguyễn Trọng L1 trình bày nội dung tranh luận: Qua xem xét tất cả những văn bản, giấy tờ, hồ sơ do bà T xác lập thì nhận thấy tại tất cả các hồ sơ tài liệu này bà T chỉ xác lập bằng cách điểm chỉ, phần ghi họ tên cũng phải nhờ người khác ghi hộ. **Tại nội dung** Giấy xác nhận của ngày 25/5/2023 của chính quyền địa phương nơi bà T sinh sống (xã N) xác nhận bà T là người không biết chữ, nên thời điểm ký giấy tờ, hợp đồng tại Văn phòng công chứng thì bà T không thể tự đọc được hợp đồng theo như Điều 7 của hợp đồng có ghi “hai bên đọc lại và hiểu rõ từng điều khoản ghi trong hợp đồng.....”, thời điểm đó cũng không **có ai đọc thông qua cho bà T biết nội dung hợp đồng ghi những gì và cũng không có người làm chứng nào để chứng kiến việc ký kết hợp đồng này, như vậy là vi phạm khoản 1 Điều 9 Luật Công chứng năm 2006 dẫn đến văn bản công chứng này không có giá trị pháp lý; Nội dung hợp đồng bà T hoàn toàn không hiểu và không biết gì cả, trong suy nghĩ của bà T thì đây chỉ là hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho việc vay tiền giữa bà T và bà T1, vì vậy nên không có giấy tờ giao nhận tiền chuyển nhượng và không có việc bàn giao đất chuyển nhượng. Trên thực tế bà T vẫn ở trên đất ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp với ai. Việc nội dung hợp đồng ghi nhận bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 là hoàn toàn không đúng với ý chí tự nguyện của bà T do đó không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005.**

Nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên được cấp cho hộ bà Phạm Thị T, tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên hộ gia đình nhà bà T có **03 thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự là bà Phạm Thị T, ông Phạm Như Đ (cha của bà T), ông Phạm Như H1 (em của bà T).**

Theo quy định tại Điều 109, Bộ luật Dân sự 2005 về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình thì **việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý.”**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 thì “Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng

cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc văn bản uỷ quyền theo quy định pháp luật về dân sự”

Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên lại có mình bà T xác lập, như vậy theo quy định nêu trên thì việc một mình bà T tự định đoạt, xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên mà không được sự thống nhất, đồng ý của tất cả các thành viên **có đủ năng lực hành vi dân sự** trong hộ là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tại nội dung đơn xin trình bày ngày 23/11/2020 bị đơn bà Hà Thị T1 và ông Trần Thanh T2, trình bày:

Ngày 10/4/2009 ông T2, bà T1 có mua bán, chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 4.001 m² thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 53 đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668576, ngày 16/3/1999; giá hợp đồng chuyển nhượng là 15.000.000 đồng; Sau khi hợp đồng mua bán, chuyển nhượng xong ông T2, bà T1 đã giao đủ số tiền nêu trên cho bà T, cùng ngày bà T đã bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất. Việc mua bán, chuyển nhượng được thể hiện bằng hợp đồng tại Văn phòng C và giấy bàn giao tiền, bàn giao đất. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng bà T1 đã đi đăng ký biến động sang tên và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất bà T đã lợi dụng bà T1 ở xa nên đã chiếm lại, sử dụng trái phép cho đến nay.

Việc giao dịch, chuyển nhượng tài sản giữa bên bán và bên mua là tự nguyện, không bị ép buộc bởi bất cứ lý do gì, tại thời điểm giao dịch bên bán và bên mua đủ năng lực hành vi dân sự và được sự đồng ý của Văn phòng C chứng nhận. Được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Việc bà T khởi kiện, ông T2, bà T1 không chấp nhận vì ông T2, bà T1 cho rằng bà T đã lấy tiền, ký giấy chuyển nhượng, ký giấy nhận tiền, bàn giao đất. Nếu trường hợp bà T muốn mua lại quyền sử dụng diện tích đất nêu trên thì ông T2 và bà T1 có thể xem xét bán lại theo giá thị trường. Vì thời điểm bà T1 mua bán, chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì kinh tế, cơ sở hạ tầng tại đây rất khó khăn, đường rất nhỏ hẹp, chưa mở đường, có khu công nghiệp như bây giờ. Đường bây giờ được đầu tư mở rộng, trải thảm nhựa, kề bên khu công nghiệp C, giá bất động sản đã tăng.

Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tiến hành triệu tập, thông báo bà T1, ông T2 đến Toà án để cung cấp tài liệu chứng cứ, tham gia làm việc, tham gia phiên họp, phiên hoà giải, tham gia phiên toà tuy nhiên bà T1, ông T2 vẫn không

đến Toà theo nội dung triệu tập, thông báo của Toà án.

Tại bản trình bày người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng số 146, quyền số 01 ngày 10/4/2009 được thực hiện theo đúng trình tự và theo yêu cầu của các bên trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; các bên tham gia hợp đồng đã cung cấp đầy đủ giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất, về nhân thân theo quy định.

Đối với việc xác định hộ gia đình thì trước ngày 01/7/2014, khái niệm hộ gia đình sử dụng đất chưa được quy định cụ thể, nên không có cơ chế để xác định hộ gia đình sử dụng đất gồm những ai, ngay cả cơ quan cấp giấy cũng không thể trả lời được đất cấp cho hộ là những người nào. Do đó, các trường hợp ghi hộ thì mặc định vẫn chỉ xác định cá nhân đó có vợ, chồng chưa hay vẫn còn độc thân để xác định cá nhân đó hay cả vợ chồng cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, thì khái niệm hộ gia đình sử dụng đất mới được làm rõ tại khoản 23 Điều 3, khi chuyển nhượng đất hộ sẽ xác định thời điểm được công nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình đó gồm những ai đang có chung hộ khẩu và quan hệ của họ như thế nào để xác định thành viên có quyền sử dụng đất.

Đối với việc đọc, ký văn bản công chứng: Những người đọc chậm, viết chậm nhưng vẫn ký được thì cũng không bắt buộc phải có người làm chứng. Trong tất cả các trường hợp, Công chứng viên đều phải giải thích qua về nội dung chính của hợp đồng cho khách nghe và chỉ khi họ đồng ý mới cho ký, điểm chỉ vào văn bản công chứng.

Việc tranh chấp của các bên vì những lý do khác ngoài phạm vi công chứng thì Văn phòng C không biết và không có ý kiến. Văn phòng C xin phép cho người đại diện vắng mặt trong suốt quá trình xét xử, kể cả những phiên toà lần sau.

Tại bản trình bày người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668576 ngày 16/3/1999 cho hộ bà Phạm Thị T được Ủy ban nhân dân huyện C triển khai, thực hiện trong đợt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên toàn huyện. Trong thời điểm này, thực tiễn cho thấy cá nhân hoặc người chủ hộ thường thực hiện kê khai đăng ký đối với diện tích đất mà gia đình đang sử dụng; không có trường hợp nào ghi trong đơn đăng ký là đại diện hộ gia đình và thực tế có nhiều trường hợp trong hộ chỉ có một người nhưng vẫn được tính là hộ gia đình. Nên khi tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhằm bảo đảm quyền lợi và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong gia đình thì Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình, ghi thông tin của người đại

diện hộ gia đình là bà Phạm Thị T.

Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tên chủ sử dụng đất là hộ bà T cho đến nay Ủy ban nhân dân huyện C vẫn chưa nhận được đơn kiến nghị, phản ánh hay khiếu nại liên quan đến nội dung này. Như vậy, tại thời điểm hộ bà Phạm Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668576 ngày 16/3/1999 thì quyền sử dụng diện tích đất 4.019 m² thuộc thửa đất số 576 tờ bản đồ số 53 Đ được xác định là tài sản chung của hộ gia đình theo quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Toà án nhân dân huyện Châu Đức xem xét giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng đất hợp pháp; Ủy ban nhân dân huyện C sẽ thực hiện nội dung bản án hoặc quyết định của cơ quan Toà án theo đúng quy định.

Tại bản khai và tại phiên toà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Như H1, trình bày: Trước đây gia đình ông H1 bao gồm ông Đ và các chị em của ông H1 khai phá được diện tích đất thuộc thửa đất số 576, tờ bản đồ số 53 xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đến năm 1999 thì được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668576 đứng tên hộ bà Phạm Thị T. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì hộ gia đình bà T gồm có bà T, **ông Phạm Như Đ và ông Phạm Như H1**. Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của gia đình ông H1, tuy nhiên gia đình đã thoả thuận đứng tên người sử dụng đất là hộ bà Phạm Thị T, vì thời **điểm đó ông Đ đã cao tuổi, già yếu, đi lại khó khăn, không thuận tiện cho việc đi làm thủ tục và sợ sau này không làm được thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.**

Sau này khi được Toà án triệu làm việc và thông báo nội dung liên quan đến vụ án ông H1 mới biết diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Đ đã bị bà T xác lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hà Thị T1. **Khi bà T xác lập hợp đồng chuyển nhượng ông H1 không hề hay biết, ông H1 cũng không biết số tiền vay bà T đã sử dụng vào mục đích gì.** Sau khi biết sự việc ông H1 có đến hỏi bà T thì được biết do bà T cần tiền nên đã vay số tiền 15.000.000 đồng của bà T1 để trả nợ cá nhân. Khi vay tiền, để làm tin bà T1 có yêu cầu giao sổ đỏ và ký giấy tờ tại Văn phòng C mới cho vay. Bà T nghĩ đơn giản là chỉ vay số tiền 15.000.000 đồng, khi nào có tiền trả sẽ huỷ giấy tờ ký kết tại Văn phòng công chứng và lấy lại sổ đỏ nên đã không bàn bạc thông qua cho các thành viên khác trong hộ biết.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung vụ án ông H1 nhận thấy: Nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên là do gia đình ông T cùng khai phá và được cấp cho hộ bà Phạm Thị T. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H1 là thành viên trong hộ gia đình của bà T. Vì vậy, cùng với bà T thì ông H1 cũng có quyền đối với tài sản là quyền sử dụng đất cấp cho hộ nêu trên. Do đó việc một mình bà T quyết định, xác lập hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế

chấp liên quan đến quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên mà không được sự thống nhất, đồng ý của ông H1 và tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Để đảm bảo quyền lợi và lợi ích hợp pháp của mình ông H1 đồng ý với yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 146, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2009 của Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị T với bên nhận chuyển nhượng là bà Hà Thị T1 là vô hiệu do vi phạm điều cấm; Tuyên huỷ bỏ việc chỉnh lý, sang tên (từ hộ bà Phạm Thị T sang cho bà Hà Thị T1) đối với thửa đất số 576, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận QSD đất số N 668576, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/3/1999 và bà Hà Thị T1 phải giao trả cho hộ bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ông H1 đồng ý với kết quả đo vẽ diện tích đất tranh chấp là mảnh trích đo chỉnh lý địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 09/02/2023; Kết quả xem xét thẩm định tài sản ngày 13 tháng 12 năm 2022 và kết quả định giá tài sản ngày 09/8/2023.

Tại bản khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D, trình bày:

Đối với thửa đất số 4.001 m² thuộc các thửa 576 tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668576 ngày 16/3/1999 cho hộ bà T đứng tên có nguồn gốc do gia đình bà D bao gồm cha mẹ bà D (ông Phạm Như Đ và bà Đoàn Diệu T4), và các anh chị của bà D là bà T, ông H1 khai phá năm 1977. Sau đó vào năm 1999 thì do ông Đ đã lớn tuổi, già yếu nên gia đình bà D đã thống nhất cho bà T đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy tên người được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hộ bà Phạm Thị T.

Khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên đứng tên hộ bà Phạm Thị T thì trong hộ bà T có những thành viên là bà Phạm Thị T, ông Phạm Như H1 và ông Phạm Như Đ.

Bà D là con của ông Đ, bà T4 tuy nhiên bà D không có tên trong hộ của bà T tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì lý do thời điểm đó bà D đã đi lấy chồng và cắt khẩu đi từ trước năm 1995.

Ông Đ và bà T4 có 04 người con đó là bà T, ông H1, bà D2 và ông Phạm Như K (chết năm 1992). Khi ông K chết thì ông K chưa có vợ con.

Vì khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho hộ bà T thì bà D đã đi lấy chồng, tách khẩu nên bà D xác định phần diện tích đất này không liên quan đến bà D, bà D không có ý kiến, yêu cầu gì liên quan đến phần

đất này. Phần đất này là tài sản chung của hộ gia đình, trong đó có bà T và ông H1 vì vậy bà D đồng ý với yêu cầu của bà T, ông H1 là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên được ký kết giữa bà T với bà T1, đồng thời hủy nội dung chỉnh lý ở trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung xác nhận sự việc chuyển nhượng nêu trên.

Theo bà D biết thì bà T không biết chữ, vì gia đình khó khăn nên có vay tiền của bà T1, không hiểu sao không ký hợp đồng vay mượn mà lại ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Trên thực tế thì bà T vẫn sử dụng đất từ trước đến nay, không tranh chấp gì.

Do bà D bận công việc nên bà D xin Tòa án nhân dân huyện Châu Đức cho bà D vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như tại phiên tòa đồng thời xét xử vắng mặt bà D tại phiên tòa.

Tại bản khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3, trình bày:

Theo ông T3 được biết nguồn gốc đất là của ông ngoại ông T3 (ông Đ) để lại, năm 1999 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình bà T. Nay ông T3 được biết bà T đã thế chấp thửa đất số 576 tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bằng hình thức chuyển nhượng cho ông T2, bà T1 để vay số tiền 15.000.000 đồng và không thông báo cho ông T3 biết. Nay ông T3 không đồng ý với nội dung chuyển nhượng nêu trên bởi lẽ đất này là tài sản chung của bà T và ông H1 nên bà T ký chuyển nhượng mà chưa có sự đồng ý của ông H1 là không đúng. Theo ông T3 biết thì bà T không biết chữ, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không có người làm chứng là không đúng quy định. Do đó ông T3 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết trong vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Châu Đức thụ lý vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập đầy đủ chứng cứ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng: Đơn khởi kiện của bà Phạm Thị T phù hợp với quy định tại các Điều 186, 189 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Tòa án chấp nhận để xem xét. Bà Phạm Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 576 tờ bản đồ số 53, đất có địa chỉ tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu, nên đây là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, căn cứ vào Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn bà T1, ông T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C, ông T3, bà D, tuy nhiên ông T3, bà D và Văn phòng C đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, còn đối với bị đơn ông T2, bà T1 thì đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về áp dụng pháp luật về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập và công chứng vào ngày 14/4/2009 **nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Công chứng năm 2005; Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án.**

[3] Xét yêu cầu của bà Phạm Thị T đối với ông Trần Thanh T2:

Trước đây bà Phạm Thị T khởi kiện đối với bị đơn là ông Trần Thanh T2 và bà Hà Thị T1. Tuy nhiên nay bà T xác định, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 146, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2009 của Văn phòng C chỉ có bà Hà Thị T1 là người đứng tên trên hợp đồng và tại trang chính lý của Giấy chứng nhận QSD đất số N 668576, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/3/1999 cũng chỉ có bà Hà Thị T1 đứng tên. **Vì vậy, nay bà Phạm Thị T chỉ khởi kiện đối với bà Hà Thị T1. Bà T xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Trần Thanh T2.**

Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở để chấp nhận đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T đối với ông Trần Thanh T2 liên quan đến việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thay đổi địa vị tố tụng của ông Trần Thanh T2 từ bị đơn thành người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Về kết quả đo vẽ, định giá, thẩm định tài sản: Việc đo vẽ, xem xét thẩm định, định giá tài sản đã được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định, không đương sự nào có ý kiến gì với những kết quả này, vì vậy Tòa án căn cứ vào kết quả đo vẽ là Mảnh trích đo chính lý địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 09/02/2023 và kết quả định giá tài sản 09/8/2023, Kết quả xem xét thẩm định tài sản ngày 13/12/2022 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[5] Xét về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C theo số công chứng 146, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2009 vô hiệu.

[5.1] Qua xem xét tất cả những văn bản, giấy tờ, hồ sơ do bà T xác lập thì nhận thấy tại tất cả các hồ sơ tài liệu này bà T đều xác lập bằng cách điểm chỉ, phần ghi họ tên thì mỗi một văn bản một nét chữ khác nhau, theo bà T trình bày thì do bà T không biết chữ nên nhờ người khác ghi họ tên hộ, tại nội dung Giấy xác nhận của ngày 25/5/2023 của chính quyền địa phương nơi bà T sinh sống (xã N) xác nhận bà T là người không biết chữ nên thời điểm ký giấy tờ, hợp đồng tại Văn phòng công chứng thì bà T không thể tự đọc được, vậy nên theo như Điều 7 của hợp đồng có ghi “hai bên đọc lại và hiểu rõ từng điều khoản ghi trong hợp đồng.....” là không đúng; Theo bà T trình bày thì thời điểm đó cũng không có ai đọc thông qua cho bà T biết nội dung hợp đồng và cũng không có người làm chứng, chứng kiến. Như vậy là vi phạm khoản 1 Điều 9 Luật Công chứng năm 2006 dẫn đến Văn bản công chứng này không có giá trị pháp lý; Từ đó có cơ sở để xác định phần trình bày của bà T cho rằng đối với nội dung hợp đồng bà T hoàn toàn không hiểu và không biết gì cả là có căn cứ. Trong suy nghĩ của bà T thì đây chỉ là hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho việc vay tiền giữa bà T với bà T1, và thực tế cũng không có giấy tờ giao nhận tiền chuyển nhượng và không có việc bàn giao đất chuyển nhượng. Bà T vẫn sinh sống ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp với ai; Như vậy nội dung hợp đồng ghi nhận bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 là hoàn toàn không đúng với ý chí tự nguyện của bà T. Do đó Hợp đồng không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005.

[5.2] Nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên được cấp cho hộ bà Phạm Thị T. Tại công văn số 2372/UBND-TNMT, ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện C xác nhận nội dung “khi tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhằm bảo đảm quyền lợi và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong gia đình thì Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình, ghi thông tin của người đại diện hộ gia đình là bà Phạm Thị T. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với

tên chủ sử dụng đất là hộ bà T cho đến nay Ủy ban nhân dân huyện C vẫn chưa nhận được đơn kiến nghị, phản ánh hay khiếu nại liên quan đến nội dung này. Như vậy, tại thời điểm hộ bà Phạm Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668576 ngày 16/3/1999 thì quyền sử dụng diện tích đất 4.019 m² thuộc thửa đất số 576 tờ bản đồ số 53 Đ được xác định là tài sản chung của hộ gia đình theo quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995”. Như vậy, có căn cứ để xác định quyền sử dụng diện tích đất 4.019 m² thuộc thửa đất số 576 tờ bản đồ số 53 Đ là tài sản chung của hộ gia đình.

Căn cứ vào phần trình bày của nguyên đơn, bản sao sổ hộ khẩu hộ bà T do nguyên đơn cung cấp, nội dung xác minh tại địa phương nơi thường trú của bà T có cơ sở để xác định tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên hộ gia đình bà T có 03 thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự là bà Phạm Thị T, ông Phạm Như Đ (cha của bà T), ông Phạm Như H1 (em của bà T).

Theo quy định tại Điều 109, Bộ luật Dân sự 2005 quy định về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình như sau: “1. Các thành viên của hộ gia đình chiếm hữu và sử dụng tài sản chung của hộ theo phương thức thỏa thuận. 2. Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý.”

Theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 thì “Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng đồng cho thuê hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc văn bản uỷ quyền theo quy định pháp luật về dân sự”

Tuy nhiên, tại nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên lại có mình bà T xác lập. Như vậy, theo quy định nêu trên thì việc một mình bà T tự định đoạt, xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên mà không được sự thống nhất, đồng ý của tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ là vi phạm điều cấm của pháp luật.

[6] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trước đây tại đơn khởi kiện bà T có trình bày là bà T sẽ hoàn trả cho ông Trần Thanh T2 và bà Hà Thị T1 số tiền là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) tiền gốc cùng với lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ thời gian vay. Tuy nhiên nay bà Phạm Thị T không yêu cầu Tòa án ghi nhận nội dung nêu trên và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của

việc hợp đồng vô hiệu liên quan đến nghĩa vụ trả tiền và những nghĩa vụ khác giữa bà T đối với bà T1. Nếu có tranh chấp thì bà T sẽ yêu cầu Toà án giải quyết bằng một vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý, giấy triệu tập, thông báo cho bà Hà Thị T1 và ông Trần Thanh T2 biết nội dung vụ án và đến Toà án cung cấp tài liệu chứng cứ, trình bày ý kiến, làm việc, tham gia phiên họp, phiên hoà giải tuy nhiên ông T2 và bà T1 vẫn không đến Toà án làm việc nên không thể ghi nhận được yêu cầu của ông T2, bà T1.

Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở để xem xét, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu liên quan đến nghĩa vụ trả tiền và những nghĩa vụ khác giữa bà T đối với bà T1. Nếu có tranh chấp thì các đương sự có quyền yêu cầu Toà án giải quyết bằng một vụ án khác.

[7] Từ những phân tích trên, căn cứ **khoản 1 Điều 9 Luật Công chứng năm 2006**; Điều 109, điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 129, Bộ luật Dân sự 2005; Căn cứ khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; **khoản 2 và khoản 3 Điều 28 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự**, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 146, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2009 của Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị T với bên nhận chuyển nhượng là bà Hà Thị T1 là vô hiệu do vi phạm về thủ tục công chứng hợp đồng, vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và vi phạm điều cấm của pháp luật.

Bà Hà Thị T1 có nghĩa vụ giao trả cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668576, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/3/1999;

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668576, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/3/1999 và thu hồi, huỷ bỏ nội dung **chỉnh lý sang tên bà Hà Thị T1 ngày 26/5/2009 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.**

Trường hợp bà Hà Thị T1 không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Cơ quan có thẩm quyền không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì hộ bà Phạm Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng: Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu tiền chi phí đo vẽ, định giá, xem xét, thẩm định tài sản. Xét việc tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp, nên chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chịu tiền chi phí tố tụng (đã thu và chi xong).

[9] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; **Điều 157, Điều 165**, khoản 2 Điều 71; Điều 72; Điều 147; Điều 244, Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ **khoản 1 Điều 9 Luật Công chứng năm 2006;**

Căn cứ Điều 109, điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 129, Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Phạm Thị T với bà Hà Thị T1, đối với tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 576 tờ bản đồ số 53, đất có địa chỉ tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C theo số công chứng 146, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2009 vô hiệu.

2. Bà Hà Thị T1 có nghĩa vụ giao trả cho bà Phạm Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668576, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/3/1999;

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668576 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/3/1999 để thu hồi, hủy bỏ nội dung chỉnh lý sang tên bà Hà Thị T1 ngày 26/5/2009 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Trường hợp bà Hà Thị T1 không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Cơ quan có thẩm quyền không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì **hộ bà Phạm Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đề nghị làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 576 tờ bản đồ số 53, đất có địa chỉ tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà**

Rịa - Vũng Tàu theo trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị T tự nguyện nộp chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản và đã nộp xong số tiền 6.950.000đ (Sáu triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

4. Về án phí: Bà Hà Thị T1 phải nộp số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15/10/2024) các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên toà thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 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, 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện Châu Đức;
- Chi cục THADS huyện Châu Đức;
- Nhưng người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tiến