

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án: 10/2022/DS-ST

Ngày 25-01-2022

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Giúp

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Chí
2. Ông Trần Văn Đoàn

Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc tham gia phiên tòa: Bà
Tùng Ngọc Hòa - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc mở phiên tòa để xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2021/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1930; Chết ngày 31/8/2020

(Theo Trích lục khai tử số 30/TLKT ngày 31/8/2020 của Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc)

Địa chỉ: Ấp Đông Bình, xã Phước Vĩnh Đ, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- 1.1 Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm: 1975, có mặt
- 1.2 Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1964, có mặt
- 1.3 Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1967, có mặt
- 1.4 Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1972, có mặt

Cùng địa chỉ: ấp Đông Bình, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

1.5 Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm: 1980, có mặt

Địa chỉ: Ấp 1, xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

1.6 Ông Trần Văn Đ1, sinh năm: 1969, có mặt

Địa chỉ: ấp Bình Lợi, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh.

1.7 Bà Trần Thị Đ2, sinh năm: 1950,

Địa chỉ: ấp Bình Lợi, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ2: ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1980, địa chỉ: Ấp 1 xã Phước Vĩnh Tây, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Có mặt.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07-12-2021)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1945;

Địa chỉ: Ấp Đông Bình, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Trần Thanh B, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp 5, xã An Hữu, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 20-8-2020) Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1961. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thạnh Trung, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3.2 Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1939. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 38 ấp Bình Trung, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm: 1949.

Địa chỉ: Ấp Đông Bình, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Trần Thanh B, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp 5, xã An Hữu, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 20-8-2020) Có mặt.

3.4 Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm: 1940. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đông Bình, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3.5 Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

Địa chỉ trụ sở: ấp Thạnh Trung, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Tấn Khôi – Chủ tịch, (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông C, cùng lời khai những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C trình bày: Ông C yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1210/CN, ngày 08/3/2005 giữa ông Nguyễn Văn Nở và bà Nguyễn Thị N do Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Đông chứng thực đối với một phần thửa đất 1667, tờ bản đồ số 5, đất tại xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 31/8/2020, ông C chết. Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông C gồm bà Trần Thị Đ2, bà Nguyễn Thị Ánh T, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn Th1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông C trước đó. Các ông bà vẫn tiếp tục yêu cầu của ông C, yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1210/CN, được Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Đông chứng thực ngày 08/3/2005 giữa ông Nguyễn Văn Nở và bà Nguyễn Thị N đối với phần diện tích 1762 m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 15/03/2021, vị trí tại các khu C và khu D. Khi xác định ranh, ông C cho rằng khu C thuộc thửa 1655 ông C đang đứng tên nên không tranh chấp nhưng hiện nay khu C thuộc thửa 1667 và do ông C sử dụng nên các ông bà yêu cầu được đứng tên phần khu C này.

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Nở cho ông C sử dụng từ 1975 đến nay, liền kề phần đất tranh chấp là thửa 1655 của ông C, ông C có cất nhà cấp 4 xây tường, sau nhà ông C xây chuồng nuôi vịt, và đào ao nuôi tôm, trồng cây trên phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1667. Ông C không có đăng ký kê khai mà ông Nở kê khai được cấp giấy chứng nhận. Năm 2005 ông Nở làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà N thửa 1667 và thửa 1668 bao gồm cả phần đất ông C đang sử dụng trên một phần thửa 1667, hợp đồng ghi là chuyển nhượng nhưng thực chất là ông Nở tặng cho bà N. Nay các ông bà yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1210 do UBND xã Phước Vĩnh Đông chứng thực ngày 08/3/2005 đối với phần đất ông C đang quản lý sử dụng và yêu cầu cho những người là đồng thừa kế của ông C được thực hiện đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với đất diện tích 1762m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính duyệt ngày 15/03/2021 tại vị trí đất gồm khu C và khu D.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thanh B như sau: Ông Nguyễn Văn Nở (là cha ruột bà N), được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1667 vào năm 1996. Đến năm 2005, ông Nở tặng cho bà N toàn bộ thửa 1667, khi làm thủ tục tặng cho không có đo đạc diện tích thực tế mà hồ sơ chuyển quyền thực hiện theo trích lục bản đồ. Trước thời điểm tặng cho thì ông Nở là người trực tiếp sử dụng

đất, sau đó ông Nở giao cho bà N sử dụng, trên phần đất bà N trồng lúa một thời gian nhưng do không có hiệu quả nên bà N bỏ hoang vào khoảng năm 2010. Phần đất không có ai bồi đắp nên trở thành đất trũng, bà N xác định hiện nay bà vẫn đang quản lý đất bằng cách lâu lâu đến coi đất, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thì bà N không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th2 do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thanh B trình bày như sau: bà Th2 thống nhất ý kiến và lời trình bày của bà N, không đồng ý vô hiệu hợp đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn H trình bày tại bản tự khai ngày 06-12-2021 như sau: các ông là con ruột của ông Nguyễn Văn Nở, thửa đất 1667 có nguồn gốc của ông Nở. Năm 1975, cha ông chia cho ông C một phần, phần còn lại thì cha ông sử dụng sau đó thì chuyển nhượng cho bà N. Các ông đồng ý với yêu cầu của ông C, ai đang sử dụng đất thì tiếp tục sử dụng, không có yêu cầu gì.

Phân tranh luận tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Một phần thửa đất 1667 ông C sử dụng từ năm 1975 có các anh em ông C xác nhận. Năm 2005 ông Nở chuyển nhượng cho bà N không có đo đạc thực tế mà chuyển theo trích lục bản đồ, lúc này đất tranh chấp ông C đang quản lý. Tại biên bản hòa giải ngày 29-7-2020 tại Tòa án, bà N xác định ông C có đào ao nuôi tôm trên đất tranh chấp. Quá trình nuôi tôm thì phải nạo vét, làm cống, đắp bờ trong thời gian dài nhưng phía bà N không có ý kiến.

Bà N và ông C trình bày thống nhất ông Nở có chia cho mỗi người con là 07 công đất (công nhỏ mỗi công 625m²) mỗi người chỉ được 4.375m² nhưng đất bà N được nhận là 7820m² là không đúng với diện tích đất được cho. Do đó những người thừa kế của ông C yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nở và bà N được Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Đông chứng thực ngày 08/3/2005 là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nở và bà N, mặc dù không có trích đo nhưng tờ kê khai có ghi số liệu diện tích đất chuyển nhượng là 7820m² là thể hiện ý chí của ông Nở cho bà N toàn bộ thửa đất 1667.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử, đúng quy định;

việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của ông C thấy rằng, phần diện tích đất tranh chấp do ông C sử dụng từ trước năm 1975 đến nay, bà N chưa từng sử dụng phần đất này và cũng không có ý kiến gì đối với việc sử dụng đất của ông C. Theo lời khai của ông C cũng như của bà N thì ông Nở có cho 05 người con mỗi người 07 công đất nhỏ (mỗi công 625m²), nhưng ông Nở lại làm thủ tục sang tên cho bà N 02 thửa 1667 và 1668 với tổng diện tích là 8497m², thừa so với diện tích đất mà ông Nở cho thực tế. Mặt khác, ông M, ông H là anh em ruột của ông C và bà N cũng xác định phần đất tranh chấp do ông Nở cho ông C và ông C sử dụng từ trước năm 1975 đến nay nhưng bà N làm thủ tục đứng tên cả phần đất này. Như vậy, có căn cứ cho rằng phần đất đang tranh chấp thực tế ông C đã được ông Nở tặng cho từ trước năm 1975 nhưng không làm thủ tục sang tên, đến năm 2005 ông Nở làm thủ tục tặng cho bà N thì đã nhầm lẫn đối với phần diện tích đã tặng cho ông C. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện 08/3/2005 giữa ông Nở và bà N đối với phần diện tích đất 1762m² tương ứng với vị trí C, D tại mảnh trích đo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất tại xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc nên vụ án thuộc thẩm quyền quyết của Tòa án huyện Cần Giuộc theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn C chết vào ngày 31/08/2020, những người thừa kế của ông C tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C theo quy định tại Khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết yêu cầu của ông C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T3 và Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Đông có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét đơn khởi kiện của ông C và yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông C thấy rằng:

Ông Nguyễn Văn Nở là cha của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị N. Khi còn sống, ông Nở có phân chia đất cho các con, mỗi người 7 công nhỏ. Ông C được nhận và sử dụng từ năm 1975 đến nay phần đất gồm thửa 1665 và 1 phần thửa 1667.

Năm 1996, ông Nở thực hiện đăng ký kê khai đất đai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm phần đất ông C sử dụng. Năm 2005, ông Nở làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà N toàn bộ thửa đất 1667 trong đó có một phần đất ông C đang sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng không có đo đạc thực tế mà theo trích lục bản đồ, đến khi bà N chuyển nhượng đất cho người khác, tiến hành đo đạc thì ông C mới biết đất mình đang sử dụng mà bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Tại Biên bản hòa giải ngày 29/7/2020, bà N trình bày khi ông Nở còn sống có phân chia đất cho các con, mỗi người 7 công đất (công nhỏ = $625m^2$), đất ông C được chia không thuộc thửa 1667 nhưng do thửa đất 1667 giáp với thửa đất ông C được chia nên bà và ông Nở đồng ý để ông C tiếp tục sử dụng một phần thửa 1667. Hiện tại ông C đang nuôi tôm trên đất, khi nào ông C không sử dụng trả đất lại cho bà. Điều này cho thấy rằng trước khi bà N nhận thửa đất 1667 thì phần đất tranh chấp ông C đang sử dụng, bà N chưa sử dụng ngày nào. Quá trình ông C sử dụng cho đến khi ông C tranh chấp thì bà N không có ý kiến.

Mặc khác, lời khai của ông C và bà N thống nhất lúc còn sống ông Nở có chia cho mỗi người con 7 công đất, loại công nhỏ $625m^2$ / công, thì mỗi người được nhận $4375m^2$, nhưng bà N được ông Nở tặng cho 2 thửa đất 1667, 1668 có tổng diện tích là $8497m^2$ là thừa so với diện tích thực tế mà ông Nở cho các người con.

Lời khai của ông M, ông H xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần của thửa 1667 là của ông Nguyễn Văn Nở cho ông C sử dụng, phần còn lại ông Nở sử dụng sau đó mới cho bà N.

Từ lời khai của các đương sự và các chứng cứ trong hồ sơ, thấy rằng diện tích đất tranh chấp $1762m^2$ tại vị trí khu D, C theo mảnh trích đo bản đồ địa chính là C được ông Nở cho sử dụng từ năm 1975. Năm 2005, ông Nở làm thủ tục tặng cho bà N toàn bộ thửa đất 1667 là có sự nhầm lẫn phần đất ông C sử dụng nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1210 ngày 08/3/2005 do UBND xã Phước Vĩnh Đông chứng thực ngày 08/3/2005 đối với diện tích $1762m^2$.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ngày 31/08/2020 ông Nguyễn Văn C chết. Do đó diện tích đất $1762m^2$ vị trí khu D,C theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 112-2021 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 15/3/2021 giao cho các đồng thừa kế của ông C tiếp tục sử dụng và được thực hiện đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất theo qui định luật đất đai.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc định giá là 22.600.000 đồng, bà Nguyễn Thị N phải chịu. Ông C đã nộp đủ, buộc bà N hoàn trả lại cho các đồng thừa kế của ông C.

[4] Về án phí: bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà N sinh năm 1945 có đơn xin miễn án phí. Xét thấy bà N thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2017/UBTVQH14 nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà Nguyễn Thị N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3, Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 74, Điều 147; Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 126, Điều 131 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui 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 ông Nguyễn Văn C đối với bà Nguyễn Thị N

[2] Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1210 ngày do Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Đông chứng thực ngày 08/3/2005 đối với phần diện tích 1762m² thuộc thửa đất 1667, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Giao cho các đồng thừa kế của ông C tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất 1762m² tại vị trí khu D, C theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 112-2021 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 15/3/2021 và được đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất theo qui định luật đất đai.

Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất đang sử dụng.

[3] Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 22.600.000 đồng, bà N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho các đồng thừa kế của ông C.

[4] Về án phí: bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm

[5] Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

[6] 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, 7b 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 Long An;
- VKSND huyện Cần Giuộc;
- THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án;

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

Huỳnh Thị Giúp

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Minh Chí – Trần Văn Đoàn

Huỳnh Thị Giúp