

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 37/2021/DS-ST

Ngày: 23-4-2021

V/v Yêu cầu 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 VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Huỳnh Văn Vui**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Huỳnh Văn Hồng**

2. Ông **Nguyễn Trung Du**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Linh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Mỹ hạnh** – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 207/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về “Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2021/QĐXX-ST ngày 08 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Đàm H**, sinh năm 1954 (có mặt)

HKTT: 34/22 H, phường 10, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H là anh **Trần Minh T**, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: ấp S, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn:* Chị **Nguyễn Thị Mộng TR**, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị **Nguyễn Thị Mộng Q**, sinh

năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 10 năm 2020 và những lời khai khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đàm H là anh Trần Minh T trình bày:***

Năm 2008 ông và chị Nguyễn Thị Mộng Q quen nhau ở quận 5, thành phố Hồ Chí Minh, Q có một người em tên Nguyễn Thị Mộng TR cùng làm và ở trọ tại quận 6, thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời gian tìm hiểu ông và chị Q phát sinh tình cảm. Ông nói với chị Q là hai chị em về sống cùng ông để ông giúp đỡ thì chị Q đồng ý. Ông và chị Q chung sống như vợ chồng nhưng không có đăng ký kết hôn. Đến năm 2014 chị Q nói với ông bán nhà trên quận 5 về quê mua đất cất nhà để ông sống thoải mái hơn khi về già. Ông tin tưởng nên bán căn nhà ở quận 5 về ấp V, xã Q mua phần đất có diện tích 846,1m² của bà Đoàn Thị N. Ông bỏ tiền xây nhà bê tông cốt thép kiên cố trị giá khoảng 400.000.000đ và mua sắm đầy đủ tiện nghi trong nhà. Ông và chị Q chị TR chung sống khoảng 6 năm thì chị Q nói với ông chuyển phần đất này lại cho chị TR để hai chị em lo cho ông chăm sóc ông đến khi ông trăm tuổi. Vì sợ khi ông chết đi con ông xuống tranh giành đất này nên ông đồng ý.

Đến ngày 06/3/2019 thì ông thuê người lập hợp đồng chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Mộng TR là em ruột của Q thửa đất số 102 tờ bản đồ số 15 diện tích 846,1m² tọa lạc tại ấp V, xã Q. Ngày 08/3/2019 chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Q đến ngày 17/4/2019 được Sở tài nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị TR nhưng thực tế không có giao dịch mua bán, không giao đất giao nhà, không nhận tiền. Đến ngày 21/8/2020 thì chị Q và chị TR kiểm chuyện đuổi ông ra khỏi nhà.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên giao dịch vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62/CN ngày 08/3/2019 đối với thửa đất số 102 tờ bản đồ 15 diện tích 846,1m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long mà ông đã ký với Nguyễn Thị Mộng TR với lý do ông không bán đất bán nhà, không có việc giao đất và cũng không có giao nhận tiền, do không có giao nhận tiền nên ông không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 102 tờ bản đồ 15 diện tích 846,1m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long để ông lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật vì đó là nơi cư trú duy nhất của ông.

Do chị TR hứa sẽ nuôi ông suốt đời nên ông mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62/CN ngày 08/3/2019 đối với thửa đất số 102 tờ bản đồ 15 diện tích 846,1m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long với chị TR. Nếu giao quyền sử dụng đất lại cho

ông thì ông đồng ý để chị TR và chị Q cùng sống trong căn nhà trên thửa đất số 102 tờ bản đồ 15 diện tích 846,1m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa ông Đàm H tự nguyện cho chị Nguyễn Thị Mộng TR một phần đất diện tích ngang 6m dài 30,04m thuộc thửa 102 tờ bản đồ số 15 đất tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Chị Mộng TR phải trả lại quyền sử dụng nhà đất cho ông Đàm H tại thửa 102 tờ bản đồ số 15 diện tích còn lại đất tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra ông không còn yêu cầu nào khác.

**** Ý kiến của nguyên đơn ông Đàm H thống nhất với ý kiến của anh Trần Minh T ngoài ra không có ý kiến nào khác.***

**** Theo bảng khai ý kiến ngày 23 tháng 10 năm 2020 và những lời khai khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn chị Nguyễn Thị Mộng TR trình bày:***

Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn thì chị không đồng ý do trước đây khi ở thành phố ông H chung sống với chị ruột của chị là Nguyễn Thị Mộng Q. Ông H có cưỡng hiếp chị nên ông H hứa cho chị 25% giá trị căn nhà, cho chị Q 25% giá trị căn nhà. Do ông H cờ bạc thiếu nợ nên ông H bán căn nhà ở thành phố về ấp V mua 02 phần đất. Khi mua đất ông H còn thiếu tiền người bán nên chưa làm giấy tờ được. Ông H bán một phần đất khoảng 2.000m² để trả tiền cho người bán ông mới đổi phần đất và nhà khoảng 900m² cho chị đứng tên. Khi ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị thì chỉ trên mặt giấy tờ chứ thực tế không có giao tiền. Nay chị không đồng ý trả lại đất cho ông H, đối với căn nhà hiện nay do ông H và chị Q quản lý sử dụng. Trước đây do ông H tự nguyện làm hợp đồng tặng cho chị phần đất thửa 102 tờ bản đồ 15 diện tích 846,1m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị đồng ý để ông H cùng đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 102 tờ bản đồ 15 diện tích 846,1m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa ông Đàm H tự nguyện cho chị Nguyễn Thị Mộng TR một phần đất diện tích ngang 6m dài 30,04m thuộc thửa 102 tờ bản đồ số 15 đất tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long thì chị đồng ý và chị tự nguyện trả lại quyền sử dụng nhà đất cho ông Đàm H tại thửa 102 tờ bản đồ số 15 diện tích còn lại đất tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

**** Theo bảng khai ý kiến ngày 23 tháng 10 năm 2020 và những lời khai khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mộng Q trình bày:***

Chị và ông H chung sống với nhau như vợ chồng. Khi ông H về mua đất tại ấp Rạch Vọt mua 02 phần đất là 2.446m² và 900m² nhưng không có giấy tờ. Do chị thường xuyên đau bệnh nên chị nói ông H để phần đất diện tích 2.446m² cho

chị TR. Năm 2019 ông H không có tiền nên thương lượng với chị TR cho ông H bán phần đất 2.446m² đổi cho chị TR phần đất 900m². Hiện nay căn nhà do chị quản lý vì sáng ông H đi khỏi nhà tối mới về nhà ngủ. Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn thì chị có ý kiến để cho ông H và chị TR cùng đứng tên đối với thửa đất số 102 tờ bản đồ 15 diện tích 846,1m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên toà chị thống nhất theo sự thoả thuận của chị TR và ông Đàm H: ông Đàm H tự nguyện cho chị Mộng TR một phần đất tại thửa 102 tờ bản đồ số 15 chiều ngang 6m dài 30,04m đất tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Chị và chị Mộng TR tự nguyện trả lại cho ông Đàm H quyền sử dụng nhà đất tại thửa 102 diện tích còn lại có căn nhà của ông Đàm H.

Tài liệu, chứng cứ trong vụ án:

- Nguyên đơn đã nộp:

+ 01 căn cước công dân bản sao.

+ 03 đơn xin xác nhận nơi cư trú.

+ 01 đơn xin xác nhận giá đất.

+ 01 đơn xin miễn án phí.

+ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo.

+ 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản photo.

+ 01 hợp đồng uỷ quyền.

+ Giấy chứng nhận thương tích.

+ 04 hình chụp.

- Bị đơn đã nộp: 01 bảng khai ý kiến bản gốc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nộp: 01 bảng khai ý kiến bản gốc.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm phát biểu quan điểm: vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án, từ khi thụ lý đến phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục.

Hướng giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 3, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.

- Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận giữa các đương sự: Ông Đàm H tự nguyện cho chị Nguyễn Thị Mộng TR một phần đất diện tích ngang 6m dài 30,04m diện tích 179,6m² thuộc thửa 102 tờ bản đồ số 15 đất tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Chị Mộng TR tự nguyện trả lại quyền sử dụng nhà đất cho ông Đàm H tại thửa 102 tờ bản đồ số 15 diện tích còn

lại đất toạ lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự nộp theo quy định.

Ngoài ra đương sự không còn yêu cầu nào khác giữ nguyên quan điểm của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và các chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 25/12/2020 là thửa 102 tờ bản đồ số 15 có diện tích đo đạc thực tế 846,1m² do chị Nguyễn Thị Mộng TR đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất toạ lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc trước đây là của ông Đàm H, địa chỉ: 34/22 H, phường 10, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh nhận chuyển nhượng của người khác. Ông Đàm H chung sống như vợ chồng với chị Mộng Q là chị ruột của chị Mộng TR từ năm 2008 tại thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2014 chị Mộng Q nói với ông bán nhà ở thành phố Hồ Chí Minh về quê chị ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long mua đất cất nhà ở nên ông Đàm H đã bán nhà về quê mua đất cất nhà. Năm 2019 chị Mộng Q kêu ông sang tên nhà và đất tại thửa 102 cho chị Mộng TR đứng tên, hai chị em Mộng Q, Mộng TR hứa lo cho ông suốt đời. Nếu để ông đứng tên sau này ông chết các con của ông ở thành phố về giành thì chị em Mộng Q, Mộng TR không có gì. Tin lời Mộng Q nên ngày 06/3/2019 ông Đàm H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 102 diện tích 846,1m² và căn nhà trên đất cho chị Mộng TR đứng tên. Sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến đầu năm 2020 chị Mộng Q có chung sống với người đàn ông khác như vợ chồng dẫn về nhà ở chung trong nhà với ông. Chị Mộng Q, Mộng TR không lo cho ông nữa mạnh ai nấy sống. Ngoài ra còn hành hạ đánh ông gây thương tích. Do Mộng Q, Mộng TR không giữ lời nên ông yêu cầu chị Mộng TR trả lại tài sản cho ông là quyền sử dụng đất tại thửa 102 và căn nhà trên đất.

[2] Tại phiên toà ông Đàm H, chị Mộng TR, chị Mộng Q tự nguyện thoả thuận ông Đàm H tự nguyện cho chị Mộng TR một phần đất tại thửa 102 tờ bản đồ số 15 chiều ngang 6m dài 30,04m diện tích 179,6m² đất toạ lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Chị Mộng TR, Mộng Q tự nguyện trả lại cho ông Đàm H quyền sử dụng nhà đất tại thửa 102 diện tích còn lại 666,5m² (có căn nhà của ông Đàm H). Sự tự nguyện này không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm là có căn cứ.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Mộng TR nộp 300.000đ.

[4] Chi phí khảo sát đo đạc: Số tiền 2.005.000đ. Ông Đàm H nộp 1.002.500đ. Chị Nguyễn Thị Mộng TR nộp 1.002.500đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 3, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.

*** Tuyên xử:**

[1] Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của ông Đàm H, chị Nguyễn Thị Mộng TR, chị Nguyễn Thị Mộng Q: Ông Đàm H tự nguyện cho chị Mộng TR phần đất chiều ngang 6m chiều dài 30,04m diện tích 179,6m² tại thửa 102 tờ bản đồ số 15 đất toạ lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Chị Mộng TR, chị Mộng Q tự nguyện trả lại cho ông Đàm H quyền sử dụng đất (có căn nhà của ông Đàm H) tại thửa 102 diện tích còn lại là 666,5m² do chị Nguyễn Thị Mộng TR đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất toạ lạc tại ấp V, xã Q, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Vị trí phân đất của chị Mộng TR:

+ Từ cột mốc số 4 đến cột mốc số 3 dài 30,04m.

+ Từ cột mốc số 4 đến điểm a dài 6m.

+ Từ cột mốc số 3 đến điểm b dài 6m.

+ Từ điểm a đến điểm b dài 29,84m.

- Vị trí phân đất của ông Đàm H phần còn lại (có căn nhà):

+ Từ cột mốc số 1 đến cột mốc số 2 dài 29,06m.

+ Từ cột mốc số 1 đến điểm a dài 23,20m.

+ Từ cột mốc số 2 đến điểm b dài 22,08m.

+ Từ điểm a đến điểm b dài 29,84m.

(Có kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 25/12/2020 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vũng Liêm).

Ông Đàm H, chị Nguyễn Thị Mộng TR có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật vì đất có biến động.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Mộng TR nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

[3] Chi phí khảo sát đo đạc: Số tiền 2.005.000đ (Hai triệu không trăm lẻ năm nghìn đồng). Ông Đàm H nộp 1.002.500đ (Một triệu không trăm lẻ hai nghìn năm

trăm đồng) đã nộp đủ. Chị Nguyễn Thị Mộng TR nộp 1.002.500đ (Một triệu không trăm lẻ hai nghìn năm trăm đồng) để hoàn trả cho ông Đàm H.

Trường hợp bản án, quyết định 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 và Điều 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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ sau ngày tuyên án. Đề yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử lại phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Huỳnh Văn Vui