

Bản án số: 01/2018/DS-ST

Ngày: 12-01-2018

V/v tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”; “Yêu cầu hủy nội dung cập nhật liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lan.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phùng Ngọc Khánh và Bà Phan Thị Vi Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Văn Bình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2017 về tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”; “Yêu cầu hủy nội dung cập nhật liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2018/QĐST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Hồ Thị N, sinh năm 1930.

Nơi cư trú: Thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT, tỉnh BT.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Phạm Quang Đ, sinh năm 1948; Nơi cư trú: Khu phố 01, phường ĐN, thành phố PT, tỉnh BT. Theo văn bản ủy quyền số 0012 ngày 18/01/2017 và văn bản ủy quyền bổ sung số No 05763 ngày 17/11/2017.

**- Bị đơn:** Ông Lê Tấn B, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: 1090 quốc lộ 55, thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT, tỉnh BT.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Đức T, sinh năm 1968; Nơi cư trú: Thôn TL 02, xã TB, thị xã LG, tỉnh BT. Theo văn bản ủy quyền số No 03810 ngày 14/8/2017.

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: 1090 quốc lộ 55, thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT, tỉnh BT.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L:* Ông Trần Đức T sinh năm 1968. Nơi cư trú: Thôn TL 02, xã TB, thị xã LG, tỉnh BT. Theo văn bản ủy quyền số No 03810 ngày 14/8/2017.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT.

Người đại diện theo pháp luật: Ông HL, chức vụ Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT.

Địa chỉ: Số 15 đường NTT, phường BH, thành phố PT, tỉnh BT.

*Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT:* Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1960; Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT; Theo văn bản ủy quyền số 6284/STNMT-TTr ngày 13/12/2017.

3. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT.

Người diện theo pháp luật: Ông Trần Kim T – Chức vụ Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Kim T:* Bà Nguyễn Thị Như L - Chức vụ: Phó Giám đốc - Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT. Theo văn bản ủy quyền số 147/CV-CNVPĐKĐĐT ngày 08/01/2018.

Tại phiên tòa vắng mặt bà Hồ Thị N.

Có mặt các đương sự ông Đ, ông T, bà Thị L, ông B, ông Q, bà Như L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 18/01/2017 của bà Hồ Thị N và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Quang Đ trình bày:*

Bà Hồ Thị N là người đang sở hữu nhà và 5.940m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp ngày 25/4/2016. Đất này bà N đã hiến tặng cho Tịnh Thất Bồn Hoàng nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Khoảng tháng 4/2016 bà Hồ Thị N bị bệnh, ông Lê Tấn B (cháu bà N) đến chăm sóc và có thái độ gây khó khăn cho các phật tử đang quy y tại Tịnh Thất Bồn Hoàng nhưng bà vẫn chấp nhận cho ông Lê Tấn B 20m bề ngang mặt đường dài đến hết đất tương đương 2.000m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất của bà Hồ Thị N. Ông Lê Tấn B yêu cầu bà Hồ Thị N đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa, tuy nhiên ông Lê Tấn B không tách thửa mà lập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất toàn bộ diện tích 5.940m<sup>2</sup> trên đó có nhà ở, cây ăn trái, mộ của ông Bồn Hoàng... và một phần diện tích đất bà Hồ Thị N đã sang nhượng cho ông Nguyễn Anh D vào ngày 17/4/1998.

Đến tháng 11/2016, bà Hồ Thị N cần sang tên phần đất còn lại cho Tịnh Thất Bồn Hoàng nên yêu cầu ông Lê Tấn B giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên thì phát hiện toàn bộ diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất trên đã sang nhượng cho ông Lê Tấn B. Bà Hồ Thị N xác định chỉ cho ông Lê Tấn B 20m bề ngang mặt đường dài đến hết đất tương đương 2.000m<sup>2</sup> đất chứ không lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 5.940m<sup>2</sup>, giữa bà Hồ Thị N và ông Lê Tấn B, không có bất cứ thỏa thuận chuyển nhượng nào... Ông Lê Tấn B đã lừa dối bà Hồ Thị N để bà điếm chỉ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi sự việc xảy ra, bà Hồ Thị N có nhờ địa phương can thiệp, tại Biên bản làm việc ngày 08/12/2016, bà Hồ Thị N và ông Lê Tấn B thống nhất, bà Hồ Thị N cắt cho ông Lê Tấn diện tích khoảng 2.600m<sup>2</sup> có tứ cận: Đông giáp đất ông Tâm, ông Sang, ông Muu; Tây giáp đường vào phi trường cũ; Nam giáp đất bà Hồ Thị N; Bắc giáp đất ông Muu nhưng ông Lê Tấn B không thực hiện.

Bà Hồ Thị N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa bà và ông Lê Tấn B vô hiệu; Hủy bỏ nội dung cập nhật thay đổi ngày 11/10/2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016.

*Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Đức T trình bày:* Ông Lê Tấn B là cháu gọi bà Hồ Thị N bằng Di ruột, ông Lê Tấn B ở với bà Hồ Thị N từ nhỏ. Đầu năm 2015, bà Hồ Thị N nói với ông Lê Tấn B là bà đã tuổi cao sức yếu không biết sống chết ngày nào nên bà sẽ nhượng lại số đất rẫy của bà cho ông Lê Tấn B với giá rẻ để có thêm tiền lo thuốc thang cho bà lúc tuổi già, ông Lê Tấn B thì có thêm đất để canh tác kiếm thêm thu nhập nuôi con. Khi đi làm thủ tục tách thửa có ông và bà Hồ Thị N, bà Hồ Thị N vẫn minh mẫn, nhận thức được hành vi của mình. Ông Lê Tấn B không lừa dối, ép buộc bà Hồ Thị N làm thủ tục sang tên cho ông Lê Tấn B.

Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/8/2016 ghi giá chuyển nhượng là 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*) nhưng thực tế ông Lê Tấn B đã đưa cho bà Hồ Thị N 150.000.000đ (*một trăm năm mươi triệu đồng*). Tại Biên bản làm việc ngày 08/12/2016, ông Lê Tấn B và bà Hồ Thị N có thống nhất với nhau về việc bà Hồ Thị N cho ông Lê Tấn B 2.600m<sup>2</sup> đất nhưng sau đó ông không đồng ý theo thỏa thuận. Bà Hồ Thị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa bà và ông Lê Tấn B vô hiệu; Hủy bỏ nội dung cập nhật thay đổi ngày 11/10/2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016, ông Lê Tấn B không đồng ý yêu cầu của bà Hồ Thị N.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn B và bà L là ông T cho rằng: Văn bản ngày 24/11/2016 và Văn bản ngày 08/12/2016 do UBND xã TX, huyện HT lập không đúng quy định của pháp luật; Giấy ủy quyền ngày 18/01/2017 giữa bà Hồ Thị N với ông Đ không đúng quy định của pháp luật; Không đưa UBND xã TX, huyện HT vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của ông B là chồng bà và người đại diện là ông Trần Đức T.

*Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện HT do bà Nguyễn Thị Như L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 01/9/2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BT - Chi nhánh huyện HT có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Hồ Thị N chuyển nhượng cho ông Lê Tấn B có đất tại: Thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT, tỉnh BT do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của huyện chuyển đến. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã TX ký chứng thực ngày 29/8/2016. Hồ sơ chuyển nhượng của bà Hồ Thị N và ông Lê Tấn B có địa chỉ thửa đất tại thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT (hồ sơ chuyển nhượng đầy đủ thủ tục nên giải quyết theo đúng quy trình). Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BT - Chi nhánh huyện HT đã tiến hành ký xác nhận nội dung thay đổi tên chủ sử dụng đất tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 đứng tên hộ bà Hồ Thị N có nội dung: Chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Tấn B, sinh năm 1965, Chứng minh nhân dân số 261153945, địa chỉ thường trú: Thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT theo hồ sơ số 004600 theo quy định tại Điều 14, Điều 17 và khoản 1 Điều 28 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

*- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT do Ông Phạm Văn Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Thống nhất theo trình bày của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT:*

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến giai đoạn xét xử sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký, người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 239; 240; 241; 242; 243; 246; 247; 249; 250; 251; 252; 253; 254; 255; 256; 257; 259; 260 và Điều 263 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn Tòa án xác định là bà Hồ Thị N do là người đứng đơn khởi kiện đúng theo quy định của khoản 2 Điều 68 Bộ Luật tố tụng dân sự. Bà Hồ Thị N có thủ tục ủy quyền cho ông Đ tham gia cung cấp chứng cứ, lời khai, hòa giải và có toàn quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà Hồ Thị N, như vậy ông Đ có quyền thay bà Hồ Thị N tham gia phiên tòa sơ thẩm, yêu cầu của bị đơn cho rằng ông Đ có thủ tục ủy quyền không hợp lệ nên ông Đ không có quyền thay bà Hồ Thị N tham gia phiên tòa là không có cơ sở chấp nhận.

Về nội dung: Ngày 20/10/2017 ông Lê Tấn B có Đơn yêu cầu phản tố nhưng nội dung đơn không phải yêu cầu tranh chấp trong dân sự mà khiếu nại trình tự giải quyết của UBND xã TX, huyện HT nên Tòa án không thụ lý yêu cầu phản tố của ông B là đúng theo quy định của pháp luật.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 do hộ bà Hồ Thị N đứng tên và yêu cầu hủy cập nhật biến động ngày 11/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BT - Chi nhánh huyện HT từ tên hộ bà Hồ Thị N sang tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016. Tòa án căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34 Bộ Luật tố tụng dân sự chấp nhận là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nguồn gốc đất: Đối với diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 do bà Hồ Thị N khai hoang. Bà Hồ Thị N cho rằng ngày 29/8/2016 bị đơn ông Lê Tấn B đã lừa dối bà làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi phát hiện thì: Tại nhà bà Hồ Thị N, hai bên thống nhất bà Hồ Thị N cho ông B 2.600m<sup>2</sup> đất chứng tỏ bà Hồ Thị N đã phát hiện hành vi lừa dối nên bà thay đổi ý định cho một phần đất chứ không cho tất cả, vì trên đất có công trình xây dựng của bà Hồ Thị N. Bị đơn đã lừa dối sang tên toàn bộ diện tích đất của nguyên đơn nên đề nghị hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng, xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Bị đơn không chứng minh được có đưa tiền cho nguyên đơn, không chứng minh được thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên không giải quyết. Vì hợp đồng vô hiệu một phần nên tài sản của ai người đó lấy về. Bà Hồ Thị N được nhận lại quyền sử dụng diện tích đất theo cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 đứng tên hộ bà Hồ Thị N. Hủy cập nhật biến động một phần tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 về việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông B để hai bên làm thủ tục tách quyền sử dụng đất theo quy định.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xác minh tại phiên tòa, căn cứ vào trình bày và tranh luận của các đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT về việc giải quyết vụ án,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bà Hồ Thị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 đối với diện tích đất 5.940m<sup>2</sup> tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 đứng tên hộ bà Hồ Thị N giữa bà và ông Lê Tấn B vô hiệu và yêu cầu hủy nội dung cập nhật thay đổi từ tên hộ bà Hồ Thị N sang tên ông B tại Giấy chứng nhận trên. Căn cứ vào Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38 Bộ Luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa Dân sự - Tòa án nhân dân cấp tỉnh nên Tòa án nhân dân tỉnh BT thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, các đương sự đều đề nghị không tiến hành hòa giải. Khoản 4 Điều 207 Bộ Luật tố tụng dân sự quy định vụ án dân sự không tiến hành hòa giải được do một trong các đương sự đề nghị không tiến hành hòa giải. Căn cứ vào khoản 4 Điều 207 Bộ Luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án dân sự không tiến hành hòa giải được.

Về xác định quan hệ tranh chấp: Đơn khởi kiện của bà Hồ Thị N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 đối với

diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 đứng tên hộ bà Hồ Thị N giữa bà và ông Lê Tấn B vô hiệu và yêu cầu hủy nội dung cập nhật thay đổi từ tên hộ bà Hồ Thị N sang tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 127 Bộ Luật dân sự năm 2005 và Điều 34 Bộ Luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” và “Yêu cầu hủy nội dung cập nhật liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn B và bà Lan là ông T cho rằng: Văn bản ngày 24/11/2016 và Văn bản ngày 08/12/2016 do UBND xã TX, huyện HT lập không đúng quy định của pháp luật; Giấy ủy quyền ngày 18/01/2017 giữa bà N với ông Đ không đúng quy định của pháp luật; Không đưa UBND xã TX, huyện HT vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi có đơn yêu cầu can thiệp của bà Hồ Thị N, UBND xã TX, huyện HT tiến hành mời ông B làm việc và lập 02 biên bản. Đối với biên bản ngày 24/11/2016 có nội dung thông báo cho ông Lê Tấn B biết việc bà Hồ Thị N có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất với ông Lê Tấn B và có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị L là vợ ông Lê Tấn B, biên bản cũng thể hiện ý kiến của ông B. Đối với biên bản ngày 08/12/2016 có mặt đại diện chính quyền địa phương, bà Hồ Thị N, ông Lê Tấn B. Như vậy việc UBND xã TX, huyện HT tiến hành lập 02 biên bản 24/11/2016 và biên bản ngày 08/12/2016 là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn B và bà L không có căn cứ chấp nhận.

Đối với văn bản ủy quyền ngày 18/01/2017 giữa bà Hồ Thị N với ông Đ thì ngày 17/11/2017 bà Hồ Thị N và ông Đ có làm lại văn bản ủy quyền để bổ sung cho văn bản ủy quyền ngày 18/01/2017 cho đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu đưa UBND xã TX, huyện HT vào tham gia tố tụng: Xét thấy ngày 01/8/2017, Tòa án nhân dân tỉnh BT có văn bản số 294/TDS yêu cầu UBND xã TX, huyện HT cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 đối với diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 giữa bà Hồ Thị N với ông Lê Tấn B. Ngày 25/9/2016, UBND xã TX, huyện HT có văn bản số 89/UBND-TP phúc đáp văn bản số 294/TDS của Tòa án nhân dân tỉnh BT. Theo đó UBND xã TX, huyện HT xác định việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và cung cấp tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng. Do đó yêu cầu đưa UBND xã TX, huyện HT vào tham gia tố tụng là không có căn cứ.

Ông Phạm Quang Đ là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị N; Ông Trần Đức T là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Tấn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L; Ông Phạm Văn Q là đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT; Bà Nguyễn Thị Như L

là đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT đều có năng lực hành vi dân sự, được pháp luật thừa nhận thay mặt các đương sự ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa, giấy ủy quyền thực hiện theo đúng quy định nên Hội đồng xét xử xét chấp nhận.

[2] Bà Hồ Thị N cho rằng bà bị ông Lê Tấn B lừa dối lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5.940m<sup>2</sup> đất cho ông Lê Tấn B, theo thỏa thuận thì bà chỉ cho ông Lê Tấn B khoảng 2.000m<sup>2</sup> đất (20m ngang mặt đường) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 đứng tên hộ bà Hồ Thị N do đất này bà Hồ Thị N đã sang nhượng một phần cho người khác, trên đất còn có mộ Thầy Bồn Hoàng, Tinh Thất để bà Hồ Thị N và tăng ni, phật tử đến viếng và ở. Bà Hồ Thị N không mua bán, sang nhượng và không nhận tiền của ông Lê Tấn B. Bị đơn ông Lê Tấn B không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị N và xác định bà Hồ Thị N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 đối với diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất. Thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, bà Hồ Thị N hoàn toàn minh mẫn, bà Hồ Thị N nhận của vợ chồng ông 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) tiền sang nhượng 5.940m<sup>2</sup> đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị N.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy: Mấu chốt của vấn đề là giữa bà Hồ Thị N và ông Lê Tấn B có quan hệ giao dịch dân sự lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 5.940m<sup>2</sup> đất hay không? Nếu có giao dịch đó có được pháp luật thừa nhận hay không? Bà Hồ Thị N có bị ông Lê Tấn B lừa dối lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái với ý chí của bà Hồ Thị N hay không?

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 thì bà Hồ Thị N có chuyển nhượng cho ông Lê Tấn B diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 đứng tên hộ bà Hồ Thị N, địa chỉ thửa đất tại thôn ĐM 01, xã TX, huyện HT, tỉnh BT với giá 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*). Người bán là bà Hồ Thị N có lăn tay ở mục người chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng và người mua là ông Lê Tấn B có ký vào mục người nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng này được UBND xã TX, huyện HT chứng thực ngày 29/8/2016.

Sau khi lập hợp đồng, thực hiện nghĩa vụ thuế thì hồ sơ chuyển nhượng đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT tiến hành ký xác nhận nội dung thay đổi tên người sử dụng từ hộ bà Hồ Thị N sang ông Lê Tấn B. Theo UBND xã TX, huyện HT thì Ủy ban chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT cũng cho rằng sau khi tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra xác định đã đầy đủ thủ tục nên tiến hành ký xác nhận, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT thực hiện việc sang tên đúng trình tự, thủ tục quy định và hồ sơ này đã được lưu tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT (hồ sơ số 004600).

Như vậy, các tài liệu trên chứng minh giữa bà Hồ Thị N và ông Lê Tấn B có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất, được UBND xã TX, huyện HT chứng thực và đã được Chi nhánh văn phòng

đăng ký đất đai huyện HT cập nhật thay đổi quyền sử dụng 5.940m<sup>2</sup> đất từ tên hộ bà Hồ Thị N sang tên ông Lê Tấn B.

Xác định bà Hồ Thị N có bị ông B lừa dối để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất hay không? Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 thì bà Hồ Thị N có lăn tay ở mục người chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà Hồ Thị N, sinh năm 1930 nên tại thời điểm lăn tay thì bà Hồ Thị N đã được 86 tuổi nhưng hồ sơ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên không xác định và thể hiện bà Hồ Thị N có đủ sức khỏe để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc lập hợp đồng cũng chỉ có bà Hồ Thị N và ông Lê Tấn B chứ không có người làm chứng trong khi bà Hồ Thị N chỉ biết lăn tay.

Khi biết việc ông Lê Tấn B đã sang tên quyền sử dụng hết 5.940m<sup>2</sup> đất sang tên ông Lê Tấn B thì bà Hồ Thị N đã có đơn yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp. Theo biên bản làm việc ngày 08/12/2016 của UBND xã TX, huyện HT thì ông Lê Tấn B cũng thống nhất bà Hồ Thị N cắt cho ông Lê Tấn B khoảng 2.600m<sup>2</sup> đất. Mặt khác, tại hợp đồng chuyển nhượng có thể hiện hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*), ông Lê Tấn B khai đã giao cho bà N 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*). Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày 08/12/2016 của UBND xã TX, huyện HT chứng minh ông Lê Tấn B chưa đưa tiền chuyển nhượng cho bà Hồ Thị N. Tại phiên tòa, ông Lê Tấn B tiếp tục khẳng định đã giao cho bà Hồ Thị N 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) nhưng đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị N không công nhận, ông Lê Tấn B không cung cấp chứng cứ nào chứng minh đã giao số tiền trên cho bà Hồ Thị N. Mặt khác trên diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất bà Hồ Thị N đang quản lý, sử dụng còn có mộ của Thầy Bồn Hoàng và một phần diện tích bà Hồ Thị N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh D vào năm 1998, việc chuyển nhượng này ông Lê Tấn B cũng biết (ông D không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đưa ông D vào tham gia tố tụng), trên đất còn có Tịnh Thất mà bà Hồ Thị N đang sử dụng làm nơi ở và dành cho tăng ni, phật tử ở. Do vậy, nếu có sang nhượng thì bà Hồ Thị N không thể sang nhượng hết toàn bộ diện tích đất này cho ông Lê Tấn B. Điểm c khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự khi “Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện”. Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu”.

Từ chứng cứ nêu trên đối chiếu với các quy định của pháp luật đã chứng minh bà Hồ Thị N đã bị ông Lê Tấn B lừa dối để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất trái với ý chí mong muốn của bà Hồ Thị N. Điều 132 Bộ Luật dân sự năm 2005 quy định: “Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu”. Do đó, bà Hồ Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên nội dung cập nhật ngày 11/10/2016 từ tên hộ bà Hồ Thị N sang



tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT xác nhận là không có giá trị pháp lý. Hội đồng xét xử xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 đối với diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất giữa bà Hồ Thị N với ông Lê Tấn B là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 137 Bộ Luật dân sự năm 2005 “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất hiện tại do bà Hồ Thị N đang quản lý sử dụng nên không buộc ông B phải trả, theo bà Hồ Thị N thì ông Lê Tấn B đã chặt 25 cây ăn trái trên phần diện tích đất mà bà Hồ Thị N hứa cho ông B nhưng tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị N không yêu cầu ông B phải bồi thường nên Hội đồng xét xử không xét. Hiện nay ông Lê Tấn B đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 của bà Hồ Thị N nên Hội đồng xét xử buộc ông B phải có trách nhiệm giao trả lại cho bà Hồ Thị N. Bà Hồ Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hủy bỏ cập nhật ngày 11/10/2016 từ tên hộ bà Hồ Thị N sang tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị N được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Tấn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Hồ Thị N đã chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 7.000.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị N thỏa thuận bà Hồ Thị N chịu chi phí này nên không tuyên buộc ông B phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Áp dụng:**

- khoản 3 Điều 26; Điều 34; Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; khoản 1 Điều 147; khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 122; Điều 127; Điều 132; Điều 137; Bộ Luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị N; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2016 giữa bà Hồ Thị N với ông Lê Tấn B đối với diện tích 5.940m<sup>2</sup> đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 đứng tên hộ bà Hồ Thị N là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy cập nhật biến động ngày 11/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BT - Chi nhánh huyện HT từ tên hộ bà Hồ Thị N sang tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016.

Buộc ông Lê Tân B phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016 đứng tên hộ bà Hồ Thị N cho bà Hồ Thị N.

Bà Hồ Thị N liên hệ với cơ quan quản lý đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT để hủy cập nhật biến động ngày 11/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BT - Chi nhánh huyện HT từ tên hộ bà Hồ Thị N sang tên ông Lê Tấn B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC692243 ngày 25/4/2016.

Bà Hồ Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên số tiền 300.000 đồng bà N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012756 ngày 23/01/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh BT trả lại cho bà Hồ Thị N.

Bà Hồ Thị N thỏa thuận chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 7.000.000 đồng, bà N đã nộp đủ.

Ông Lê Tân B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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 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.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Quang Đ; Bị đơn ông Lê Tấn B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HT; Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà L là ông Trần Đức T. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/01/2018).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP - Tòa án tỉnh;
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Lan**

