

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 số: 93/2024/DS-ST

Ngày: 12/7/2024

V/v “*Tranh chấp yêu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận 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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Tạo

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Hồng Thùy

Ông Nguyễn Minh Chí

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, số I, đường H, khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 220/2023/TLST- DS, ngày 04/10/2023 về việc tranh chấp “*Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2024/QĐXX-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Ngô Thị Ngọc M, sinh năm 1961.

Nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An, có mặt.

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1954.

Nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy Ban nhân dân xã T, huyện Cần Giuộc

Địa chỉ: ấp Tân Chánh, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật, ông Nguyễn Hoàng Xuân V – Chủ tịch ủy ban nhân dân, ông V có đơn ngày 21/5/2024 đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Đặng Thị P, sinh năm 1962

Nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Bà P là vợ ông N, vắng mặt.

3.3. Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1996,

Nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Chị **N1** là con bà **P** và ông **N**, vắng mặt.

3.4. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1969

Nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An, có mặt.

3.5. Ông **Ngô Anh T**, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An, có mặt.

3.6. Bà **Phan Thị Kim V1**, sinh năm 1970,

Nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An, vắng mặt.

3.7. Ông **Ngô Anh N2**, sinh năm 1994,

Nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà **Ngô Thị Ngọc M** trình bày và yêu cầu:*

Bà **Ngô Thị Ngọc M** yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2744 ngày 13/10/2004 giữa bà **Đặng Thị N3** với ông **Nguyễn Văn N** đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 7, diện tích 529m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn, đất tại ấp T, xã T, huyện C. Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 14/10/2004, phòng Nông nghiệp địa chính huyện C, tỉnh Long An xác nhận số 2434 ngày 22/10/2004. Ngày 20/12/2004, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy H 3090/ CN QSDĐ cho ông **Nguyễn Văn N** thửa đất 661, diện tích 529m², loại đất ở nông thôn, bản đồ số 7, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Bà **Ngô Thị Ngọc M** yêu cầu Tòa án xác định bà **M** là người trực tiếp sử dụng thửa đất 661, tờ bản đồ số 7, loại đất ở nông thôn và bà **M** được quyền kê khai, đăng ký và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc thửa đất 661 của ông **Ngô Văn T1**, sinh năm 1933 chết năm 2009 là cha của bà **M** sử dụng, có làm nhà ở trên đất hiện tại người con trai tên **Ngô Anh T** ở. Từ năm 1988, bà **M** là người trực tiếp quản lý sử dụng và bà **M** đã làm nhà kiên cố trên đất. Hiện tại, phần lớn thửa đất 661 có nhà của bà **M** và nhà của vợ chồng ông **Ngô Anh T**.

Căn cứ Mạnh trích đo địa chính số 39 ngày 08/3/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/3/2024. Thửa đất 661, ông **N** là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà của ông **N** xây dựng chiếm 09m² trong thửa đất 661, trong khi đó nhà của ông **Ngô Anh T** trong thửa 661 (nhà 1) diện tích 86m², còn nhà của bà **M** (nhà 2) trong thửa 661 diện tích 103m². Bên trong thửa đất 661 là thửa 5358, bà **M** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích nhà (nhà 1) của ông **T** trong thửa đất 5358 diện tích là 20m²; nhà 2 của bà **M** diện tích 37m². Phần lớn căn nhà của ông **N** đang ở thuộc thửa 659, diện tích 106m² và thuộc thửa 658 diện tích 20m² đều do ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1924

chết năm 2009 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông H1 là cha của ông Nguyễn Văn H).

Diện tích đất thuộc thửa 661, ông N sử dụng 09m² trên đó có nhà ở, nhưng khi cơ quan chuyên môn đo đạc, ông N xác định và yêu cầu được sử dụng 16m². Do vậy, bà Ngô Thị Ngọc M yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất thực tế bà M đang quản lý sử dụng là 438,8m²- 16m²= 422,8m², bà M được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng chủ sử dụng đối với diện tích 422,8m².

Đối với Chứng thư Thẩm định giá số 125 ngày 02/4/2024 của Công ty Cổ phần T2. Giá đất thuộc thửa 661 là 4.530.000 đồng/01m²; giá đất thuộc các thửa 658, thửa 659 là 1.921.000 đồng/01m², công trình xây dựng trên đất giá 1.112.313.000 đồng và cây trồng trên đất có giá là 14.930.000đồng. Bà Ngô Thị Ngọc M đồng ý với giá đất, giá trị tài sản, giá cây trồng trên đất theo Chứng thư Thẩm định giá.

Đối với cây trồng trên đất thì bà M được sử dụng diện tích đất 422,8m² và cây trồng trên diện tích đất, vì các cây trồng trên thửa đất 661 đều do bà Ngô Thị Ngọc M trồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày ý kiến và yêu cầu:

Ông Nguyễn Văn N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2004 giữa bà Đặng Thị N3 với ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 7, diện tích thực tế đo đạc là 438,8m², loại đất ONT, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 14/10/2004. Thửa đất 661 mẹ ông N là bà Đặng Thị N3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/12/1997, đến ngày 13/10/2004, bà N3 mới chuyển nhượng cho ông N (ông N không có trả tiền cho bà N3), ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 661 vào ngày 20/12/2004.

Ông N đứng tên thửa đất 661 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004, nhưng ông N cũng không biết nhà ông N đang ở có đúng vị trí thửa đất 661 hay không. Ông N sử dụng nhà, đất đã có sẵn do em của ông N nhận chuyển nhượng của người khác, người chuyển nhượng nhà, đất cho em ông N đã chết, ông N cũng không còn giữ giấy tờ lúc nhận chuyển nhượng nhà, đất nhưng thời gian ông N ở trên đất có bồi đắp, sử dụng hơn 40 năm mà gia đình bà M, gia đình ông H không tranh chấp.

Diện tích thửa đất 661 đo thực tế, diện tích nhà ông N đang ở, đất ông N đang sử dụng theo Mạnh trích đo địa chính số 39 ngày 08/3/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/3/2024, ông N đồng ý. Ông N không đồng ý việc bà M yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 661, diện tích thực tế là 438,8m², đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An và bà M yêu cầu được quyền đi kê khai, đăng ký một phần thửa đất 661, diện tích là 422,8m², đất ONT, mặc dù ông N chỉ sử dụng 16m² trong thửa đất 661.

Ông **N** cho rằng chính quyền làm sai phải cấp lại cho ông **N** diện tích đất mà ông **N** đang sử dụng gồm 16m² thuộc thửa đất 661, 126m² thuộc thửa đất 659 và 29m² thuộc thửa đất 658, tổng diện tích ông **N** yêu cầu được sử dụng 171m² gồm 03 loại đất ONT, đất Hg/b và đất lúa, nhưng 02 thửa đất 659 và 658 của ông **H1** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải làm đúng đất thổ cho ông **N** vì ông **N** đã đóng thuế thửa đất 661 là đất ONT.

Chứng thư Thẩm định giá số 125 ngày 02/4/2024 của Công ty Cổ phần T2. Giá đất thuộc thửa 661 là 4.530.000 đồng/01m²; giá đất thuộc các thửa 658, thửa 659 là 1.921.000 đồng/01m², công trình xây dựng trên đất giá 1.112.313.000 đồng và cây trồng trên đất có giá là 14.930.000 đồng, ông Nguyễn Văn N thống nhất với giá của cơ quan chuyên môn thẩm định giá.

Bà **M** khởi kiện cho rằng ông **N** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng vị trí đất ông **N** đang sử dụng, nhưng ông **N** đã nộp thuế đủ cho Nhà nước vì thửa đất 661 ông **N** đứng tên là đất thổ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Ngô Anh T là em bà Ngô Thị Ngọc M trình bày:

Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 39 ngày 08/3/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/3/2024, thửa đất 661 (mpt) diện tích 422,8m², trong diện tích đất 422,8m² đất ONT có nhà diện tích 86m² của ông Ngô Anh T cùng vợ là Phan Thị Kim V1 và người con tên Ngô Anh N2 đang quản lý, sử dụng. Bà **M** yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 661 giữa bà **N3** với ông **N** để bà **M** đi kê khai đứng tên diện tích đất 422,8m² đất ONT thuộc thửa 661, ông **T** đồng ý vì là chị em ruột, nhà ông **T** và nhà bà **M** đều nằm trên 02 thửa 661 và 5358. Do đó, ông **T** để bà **M** đứng tên thửa 661 trước, sau đó ông **T** và bà **M** thỏa thuận sẽ tách diện tích đất trên đó có nhà của mỗi người sử dụng.

Bà Phan Thị Kim V1 và anh Ngô Anh N2 vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 13/6/2024 của Tòa án là bà V1 và anh N2 đồng ý để cho bà **M** kê khai đứng tên diện tích 422,8m² một phần thửa đất 661 trên đó có nhà của ông **T** và bà V1.

Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông **H** là con của ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1924, chết năm 2009, ông **H1** là người đứng tên các thửa đất 658, 659 nhưng anh chị em của ông **H** chưa làm thủ tục thỏa thuận phân chia di sản. Ông **N** làm nhà ở trên thửa đất 659 và một phần 658 từ năm 1985 khi ông **H1** còn sống không có tranh chấp với ông **N**. Căn cứ mảnh trích đo địa chính số 39 ngày 08/3/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/3/2024. Cá nhân ông **H** đồng ý để ông **N** đi kê khai đăng ký phần đất 155m² thuộc 02 thửa đất 658, 659, bên gia đình ông **H** có dựng mốc giới rồi, nếu phân chia di sản của ông **H1**, anh em ông **H** để lại phần đất trên đó có nhà của ông **N**

đang ở cho ông **N** sử dụng, còn việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông **N** tự liên hệ cơ quan chuyên môn để làm.

Tranh luận tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà **Ngô Thị Ngọc M** trình bày tranh luận

Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện không trình bày gì thêm,

Bị đơn ông **Nguyễn Văn N**, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ý kiến:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giuộc phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán như thụ lý đúng thẩm quyền, xác định tư cách người tham gia tố tụng chính xác, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn quy định. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, của Thẩm phán kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của bà **Ngô Thị Ngọc M** yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 661, diện tích 529m² giữa bà **N3** với ông **N**, bà **M** yêu cầu được quyền kê khai đăng ký 422,8m² đất thuộc thửa 661. Xét thấy thửa đất 661 có nguồn gốc của ông **T1** là cha của bà **M** quản lý, sử dụng có làm nhà ở hiện tại do ông **T** ở, bà **M** ở trên một phần thửa đất 661 đã xây nhà ở nhưng năm 1997, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà **Đặng Thị N3** là mẹ của ông **N** là thuộc trường hợp đất cấp không đúng chủ sử dụng. Căn cứ trích đo địa chính, chứng thư thẩm định giá thể hiện phần lớn thửa đất 661 có nhà của bà **M**, nhà ông **T** trên đất. Năm 2004, bà **N3** chuyển nhượng thửa đất 661 cho con là ông **N**, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về điều kiện chủ thể, vi phạm về nội dung, mục đích của hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **M** vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2004 giữa bà **Đặng Thị N3** với ông **Nguyễn Văn N** đối với thửa đất 661. Ông **T** đồng ý để bà **M** đi kê khai đứng tên diện tích 422,8m² đất ở ONT, do đó xác định bà **M** là người trực tiếp sử dụng và được quyền đi kê khai, đăng ký đứng tên diện tích đất trên. Không giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do ông **N** không trả tiền cho bà **N3** và ông **N** cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền:

Nguyên đơn bà **Ngô Thị Ngọc M** khởi kiện yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Đặng Thị N3** với ông **Nguyễn Văn N** đối với thửa đất 661, tờ bản đồ số 7, diện tích thực tế sử dụng theo đo đạc là 438,8m², mục đích sử dụng đất ONT, đất tại **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An**. Bà **M** yêu cầu xác định bà **M** là người trực tiếp sử dụng đất và bà **M** được quyền kê khai đăng ký và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn có nơi cư trú, đất tranh chấp tại **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An**. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc thụ lý giải quyết vụ án.

[2] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phan Thị Kim V1**, ông **Ngô Anh N2**, bà **Đặng Thị P**, bà **Nguyễn Thị Kim N1** không có yêu cầu độc lập đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Ngô Thị Ngọc M** yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2744 ngày 13/10/2004 giữa bà **Đặng Thị N3** với ông **Nguyễn Văn N** đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 7, diện tích 529m², mục đích sử dụng đất ONT, đất tại **ấp T, xã T, huyện C, Ủy ban nhân dân xã T** chứng thực ngày 14/10/2004. Cơ quan địa chính **huyện C, tỉnh Long An** xác nhận số 2434 ngày 22/10/2004. Bà **Ngô Thị Ngọc M** yêu cầu xác định bà **M** là người trực tiếp sử dụng thửa đất 661, tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng đất ONT, bà **M** được quyền kê khai đăng ký và được đứng tên diện tích 422,8m² là một phần thửa đất 661, trên đất có một phần nhà kiên cố của bà **M** và ông **Ngô Anh T**.

[3.2] Hội đồng xét xử xét thấy thửa đất 661, có nguồn gốc của ông **Ngô Văn T1** là cha của bà **M** quản lý sử dụng trước năm 1988, từ năm 1988 bà **M** quản lý sử dụng, được chứng minh trên đất có nhà của ông **T1** nay ông **Ngô Anh T** quản lý sử dụng, bà **M** ở trên đất và làm nhà trên một phần thửa đất 661, nhưng ông **T1**, bà **M** không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1556 QSDĐ/0513-LA ngày 08/12/1997 của **Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An** chứng nhận bà **Đặng Thị N3** (mẹ của ông **N**) được quyền sử dụng thửa đất số 661, tờ bản đồ số 7, diện tích 529m², mục đích sử dụng đất thổ. Như vậy có đủ căn cứ xác định thửa đất 661, người trực tiếp sử dụng là ông **T1** và bà **M**, nhưng năm 1997, **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho bà **Đặng Thị N 3** không đúng chủ sử dụng, bà **N3** không biết việc bà **N3** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình bà **M** quản lý, sử dụng.

[3.3] Ngày 13/10/2004, bà **Đặng Thị N3** chuyển nhượng cho người con trai là ông **Nguyễn Văn N** 03 thửa đất gồm: thửa đất 661, diện tích 529m², loại đất thổ; thửa đất 1317, diện tích 2.168m² và thửa 1320, diện tích 4.923m², cùng loại đất lúa đều thuộc tờ bản đồ số 7, đất tại **xã T, huyện C, tỉnh Long An**. Trong hợp đồng không có ghi giá chuyển nhượng; căn cứ hợp đồng chuyển nhượng này, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 3090/CNQSDĐ ngày 20/12/2004 cho **Nguyễn Văn N** đứng tên thửa đất 661, diện tích 529m², mục đích sử dụng đất thổ, tờ bản đồ số 7, đất tại **xã T, huyện C, tỉnh Long An**. Ông **N** đang đứng tên thửa đất 661, nhưng theo mảnh trích đo địa chính số 39 ngày 08/3/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/3/2024; Chứng thư Thẩm định giá số 125 ngày 02/4/2024 của Công ty Cổ phần T2 xác định nhà của ông **N** xây dựng trên các thửa đất 658, 659 của ông **Nguyễn Văn H1** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông **Nguyễn Văn H** con ông **H1** khai ông **N** sử dụng đất, làm nhà ở từ năm 1985 nhưng ông **H1** còn sống không tranh chấp với ông **N**. Lời khai của ông **H** là phù hợp với lời khai của ông **N** là trước đây ông **N** mua đất của người khác đã có nhà ở, sau này ông **N** sửa nhà để ở thời gian đã hơn 40 năm, ông **N** không còn giữ giấy tờ mua nhà đất, ông **N** cứ nghĩ là nhà ông đang ở trong thửa đất 661 ông **N** đứng tên.

[3.4] Căn cứ các Điều 130, Điều 131, Điều 132, Điều 136, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995, tương ứng các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2004 đối với thửa đất 661, tờ bản đồ số 7, đất tại **xã T, huyện C, tỉnh Long An**, diện tích 529m², mục đích sử dụng đất thổ giữa bà **Đặng Thị N3** với ông **Nguyễn Văn N** vi phạm các quy định về điều kiện chủ thể của bên chuyển nhượng vi phạm về nội dung và mục đích của hợp đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật trái đạo đức xã hội. Bà **N3** chuyển nhượng thửa đất 661 cho ông **N** nhưng không có đối tượng để thực hiện vì đất do cha bà **M** và bà **M** là người trực tiếp sử dụng. Theo quy định tại Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự thì vô hiệu. Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Ngô Thị Ngọc M**, vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2744 ngày 13/10/2004 giữa bà **Đặng Thị N3** với ông **Nguyễn Văn N** đối

với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 7, diện tích 529m², mục đích sử dụng đất ONT, đất tại **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An**, Ủy ban nhân dân xã T, huyện C chứng thực ngày 14/10/2004. Cơ quan địa chính **huyện C, tỉnh Long An** xác nhận việc chuyển nhượng số 2434 ngày 22/10/2004.

[4] Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 3090/CNQSDĐ ngày 20/12/2004 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An chứng nhận ông Nguyễn Văn N đứng tên thửa đất 661, tờ bản đồ số 7, diện tích 529m², mục đích sử dụng đất ONT, đất tại **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An**. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”.

[4.1] Xét yêu cầu của bà **Ngô Thị Ngọc M** yêu cầu được kê khai đăng ký diện tích 422,8m² là một phần thửa đất 661 tại vị trí B của mảnh trích đo địa chính, trên đất có một phần của 02 căn nhà kiên cố của bà **M** và ông **Ngô Anh T** đang quản lý sử dụng. Căn cứ mảnh trích đo địa chính số 39 ngày 08/3/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/3/2024, chứng thư thẩm định giá, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, thửa đất 661, diện tích tích thực tế là 438,8m² ông **Nguyễn Văn N** có làm nhà kiên cố để ở diện tích 09m² và sử dụng đất xung quanh là 07m², tổng diện tích ông **N** sử dụng là 16m². Bà **M** tự nguyện để cho ông **N** tiếp tục sử dụng diện tích 16m² trên đó có một phần nhà ở của ông **N**. Xét bà **M** và ông **Ngô Anh T** là chị em và đều có nhà kiên cố trên thửa đất 661, vợ chồng ông **T** và người con đều đồng ý để bà **Ngô Thị Ngọc M** đi kê khai đứng tên diện tích 422,8m², một phần thửa đất 661 do đó chấp nhận yêu cầu của bà

Ngô Thị Ngọc M xác định bà **Ngô Thị Ngọc M** là người được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, làm thủ tục để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 422,8m², một phần thửa đất 661, mục đích sử dụng đất ONT cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Buộc ông **Nguyễn Văn N** nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy H: 3090/CNQSDĐ ngày 20/12/2004 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An chứng nhận ông **Nguyễn Văn N** đứng tên thửa đất 661, tờ bản đồ số 7, diện tích 529m², mục đích sử dụng đất ONT, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

[4.2] Hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng do giữa bà **Đặng Thị N3** và ông **Nguyễn Văn N** không có thỏa thuận số tiền chuyển nhượng và thửa đất 661 cấp không đúng chủ sử dụng do đó không giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2024 giữa bà **N3** với ông **N**.

[5] Đối với phần diện tích đất trên đó có nhà ở của ông **Nguyễn Văn N**, tổng diện tích ông **N** sử dụng là 16m² thuộc thửa đất 661, 126m² thuộc thửa đất 659 và 29m² thuộc thửa đất 658, hai thửa đất 658, 659 do ông **Nguyễn Văn H1** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông **H1** đã chết, các con ông **H1** chưa làm thủ tục phân chia di sản, ông **N** chưa yêu cầu đối với người thừa kế của ông **H1** liên quan đến diện tích đất ông **N** đang sử dụng do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Chi phí tố tụng trong vụ án 24.000.000 đồng, chi phí này nguyên đơn bà **Ngô Thị Ngọc M** đã nộp đủ, tại phiên Tòa bà **M** xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nghĩa là cấp không đúng chủ sử dụng, bà **M** khởi kiện ông **N**, yêu cầu đo đạc để bà **M** đi kê khai đăng ký, đứng tên diện tích đất đang sử dụng cho nên bà **M** tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 24.000.000 đồng.

[7] Về án phí: ông **Nguyễn Văn N** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuy nhiên ông **N** là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Nguyễn Văn N**.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 123, 131, 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điều 12 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Ngô Thị Ngọc M** yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Đặng Thị N3** với ông **Nguyễn Văn N**.

[1.1] Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2744 ngày 13/10/2004 giữa bà **Đặng Thị N3** với ông **Nguyễn Văn N** đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 7, diện tích 529m², mục đích sử dụng đất ONT, đất tại **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An**, Ủy ban nhân dân xã **T** chứng thực ngày 14/10/2004. Cơ quan địa chính **huyện C, tỉnh Long An** xác nhận số 2434 ngày 22/10/2004.

[1.2] Xác định diện tích 422,8m², mục đích sử dụng đất ONT, một phần thửa đất 661, tờ bản đồ số 7, đất tại **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An** tại vị trí B của Mảnh trích đo địa chính số 39 ngày 08/3/2024 của **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ**, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại **huyện C** duyệt ngày 14/3/2024 là thuộc quyền sử dụng của bà **Ngô Thị Ngọc M**.

[1.3] Buộc ông **Nguyễn Văn N** nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 3090/CNQSDĐ ngày 20/12/2004 của Ủy ban nhân dân huyện **C**, tỉnh Long An chứng nhận ông **Nguyễn Văn N** đứng tên thửa đất 661, tờ bản đồ số 7, diện tích 529m², mục đích sử dụng đất ONT, đất tại **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An**.

[2] Bà **Ngô Thị Ngọc M** được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, Văn phòng đăng ký đất đai tại **huyện C**, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, **huyện C, tỉnh Long An**, giải quyết thủ tục hành chính cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 422,8m², mục đích sử dụng đất ONT, một phần thửa đất 661, tờ bản đồ số 7, đất tại **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An** tại vị trí B của Mảnh trích đo địa chính số 39 ngày 08/3/2024 do **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ**, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại **huyện C** duyệt ngày 14/3/2024.

[2.1] Vị trí, diện tích phần đất trên tại vị trí B, theo Mảnh trích đo địa chính số 39 ngày 08/3/2024 của **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ**, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại **huyện C** duyệt ngày 14/3/2024.

[2.2] Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết

cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được thi hành án phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[2.3] Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

[3] Chi phí tố tụng là 24.000.000 đồng bà **Ngô Thị Ngọc M** tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[4] Án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Nguyễn Văn N**. Bà **Ngô Thị Ngọc M** thuộc trường hợp miễn tạm ứng án phí và án phí nên không xử lý tạm ứng án phí

Án sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án niêm yết theo quy định.

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 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;
- Chi cục THADS Huyện Cần Giuộc;
- Đương sự;
- Lưu./.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Ngọc Tạo