

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ TAM KỲ  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 204/2024/DS-ST

Ngày: 05/8/2024

*V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp  
đồng chuyển nhượng quyền  
sử dụng đất vô hiệu và giải  
quyết hậu quả của 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 THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Bé

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Tình

Bà Trần Thị An

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Anh Vân, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 119/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2024/QĐXX-ST ngày 05/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quý C, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 158 đường Trần C, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quý C: Ông Vũ Minh T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 155 Trần V, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh H, sinh năm 1968 và bà Trần Thị Lệ H, sinh năm 1965; địa chỉ: Khối phố 8, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Ông H có mặt, bà H vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn S, Văn phòng Luật sư Nguyễn S, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Hoài N, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khối phố 2, phường A, thành phố

T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Hoài P, sinh năm 1980; Địa chỉ: M14-02 KDC HV, phường T, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Hoài N và bà Lê Thị Hoài P: Ông Vũ Minh T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 155 Trần V, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Minh T trình bày:**

Ông Lê Quý C là con trai của bà Phan Thị T (sinh năm 1944, chết vào ngày 23/5/2020 theo Trích lục khai tử số 30/2020/TLKT ngày 26/5/2020 của UBND phường A) và ông Lê B (sinh năm 1939, chết ngày 06/02/2019 theo Trích lục khai tử số 11/2019/TLKT ngày 06/02/2019 tại UBND phường A). Bà Phan Thị T có 03 (ba) người con đẻ, gồm các ông (bà): Lê Quý C, Lê Thị Hoài N, Lê Thị Hoài P, bà T không có con nuôi, cha mẹ ruột của bà T là ông Phan X và bà Nguyễn Thị C đều đã chết. Theo “Giấy chuyển nhượng đất” không đề ngày, tháng, năm, xác lập giữa vợ chồng ông Huỳnh Thanh H, bà Trần Thị Lệ H với mẹ Lê Quý C là bà Phan Thị T có nội dung vợ chồng ông H, bà H có chuyển nhượng cho bà Phan Thị T một lô đất, diện tích 500m<sup>2</sup> – “bên trái kê cô H1, bên phải kê ông Q”. Lô đất này địa chỉ hiện tại thuộc khối phố 8, phường A1, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 38, loại đất chuyên trồng lúa nước. Lúc chuyển nhượng cho mẹ của ông Lê Quý C, vợ chồng ông H, bà H chuyển nhượng với giá 480.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi triệu đồng), hai bên đã giao nhận đủ số tiền này. Nhận thấy, lô đất mà mẹ của ông Lê Quý C nhận chuyển nhượng lúc bấy giờ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông H, bà H vẫn chuyển nhượng cho mẹ của ông Lê Quý C. Hơn nữa, nay cha mẹ của Lê Quý C đều đã chết, ông Lê Quý C là người thừa kế của bà T.

Ông Lê Quý C yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên “Giấy chuyển nhượng đất” không ghi ngày, tháng, năm giữa vợ chồng ông H, bà H với bà T vô hiệu do vi phạm điều cấm của Luật đất đai. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu- yêu cầu vợ chồng ông H, bà H trả lại cho Lê Quý C, bà Lê Thị Hoài N, bà Lê Thị Hoài P số tiền 480.000.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về thỏa thuận giải quyết hậu quả của hợp đồng theo Biên bản ngày 03/8/2024 có nội dung: vợ chồng ông Huỳnh Thanh H và Trần Thị Lệ H trả lại cho ông Lê Quý C số tiền chuyển nhượng đất đã nhận của bà Phan Thị T là 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

**- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Thanh H, bà Trần Thị Lệ H trình bày:** Tôi thừa nhận trước đây (không nhớ cụ thể ngày, tháng, năm) giữa vợ chồng tôi và bà Phan Thị T (mẹ của ông Lê Quý C, bà Lê Thị Hoài N, bà Lê Thị Hoài P) có thỏa thuận chuyển nhượng lô đất tại địa chỉ khối phố 8, phường A1, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 38, loại đất chuyên trồng lúa nước, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 480.000.000 đồng, vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền 480.000.000 đồng và hai bên có lập “Giấy chuyển nhượng đất” có nội dung, chữ ký của vợ chồng tôi như đại diện nguyên đơn trình bày là đúng. Giao dịch này được xác lập trên

cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Thực tế, sau khi nhận số tiền 480.000.000 đồng này, tôi có chi hoa hồng cho người giới thiệu người mua đất số tiền 180.000.000 đồng, còn lại số tiền 300.000.000 đồng tôi cũng đã chi tiêu cuộc sống gia đình. Diện tích đất tại thời điểm chuyển nhượng cho đến hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đang nằm trong dự án giải tỏa đền bù xây dựng khu đô thị ven sông T, vừa rồi vợ chồng tôi cũng có nhận được Thông báo về việc thu hồi đất này.

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T và vợ chồng tôi vô hiệu, vợ chồng tôi hoàn toàn đồng ý; về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, vợ chồng tôi và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thống nhất được nội dung vợ chồng tôi sẽ trả lại cho ông Lê Quý C-con của bà T số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng đã nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ tham gia phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 122, 123, 129, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Giấy nhượng đất giữa vợ chồng ông H bà H với bà T vô hiệu; ghi nhận sự tự thỏa thuận của các bên đương sự về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị Lệ H trả lại cho nguyên đơn ông Lê Quý C số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

### **PHẦN NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

*[1] Về tố tụng:*

Nguyên đơn ông Lê Quý C yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tựa đề “*Giấy chuyển nhượng đất*” không ghi ngày, tháng, năm ký kết giữa bà Phan Thị T (mẹ của nguyên đơn) và bị đơn vô hiệu; yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Thanh H, bà Trần Thị Lệ H trả lại tiền chuyển nhượng đất đã nhận. Bị đơn ông Huỳnh Thanh H, bà Trần Thị Lệ H cư trú tại phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Lệ H vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

*[2]. Về nội dung:*

*[2.1]. Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:*

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Quý C, đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Minh T và bị đơn ông Huỳnh Thanh H, bà Trần Thị Lệ H đều trình bày thống nhất nội dung: Không nhớ cụ thể ngày, tháng, năm, bà Phan Thị T (đã chết-là mẹ của các ông bà Lê Quý C, Lê Thị Hoài Nhơn, Lê Thị Hoài Thương) và vợ chồng ông Huỳnh Thanh H bà Trần Thị Lệ H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất ruộng diện tích 500m<sup>2</sup>, bên trái kê cô H1, bên phải kê ông Q (nay là diện tích đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 38, loại đất chuyên trồng lúa nước tại khối phố 8, phường A1, thành phố T, tỉnh Quảng Nam qua đo đạc thực tế có diện tích là 443,5m<sup>2</sup>), giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 480.000.000 (Bốn trăm tám mươi triệu) đồng, bà T đã giao và vợ chồng ông H bà H đã nhận đủ số tiền trên. Lời trình bày của các đương sự phù hợp với nội dung “Giấy chuyển nhượng đất” không ghi ngày, tháng, năm do bà Phan Thị T và vợ chồng ông Huỳnh Thanh H, bà Trần Thị Lệ H tự nguyện xác lập.

Xét thấy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tựa đề “Giấy chuyển nhượng đất” không ghi ngày, tháng, năm chuyển nhượng; đối tượng giao dịch không thể hiện cụ thể số thửa, số tờ, vị trí lô đất, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Theo lời thừa nhận của các bên đương sự, biên bản xác minh ngày 25/6/2024 và hồ sơ địa chính thể hiện: Lô đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng trong “Giấy chuyển nhượng đất” không ghi ngày, tháng, năm do bà Phan Thị T và vợ chồng ông Huỳnh Thanh H, bà Trần Thị Lệ H xác lập được xác định theo hồ sơ 64/CP là thửa đất số 67, tờ bản đồ số 35, loại đất đất hai lúa do Ủy ban nhân dân phường A1 đứng tên kê khai trong sổ địa chính được duyệt ngày 14/7/2003; theo hồ sơ Cơ sở dữ liệu được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam duyệt ngày 11/11/2015 là thửa đất số 98, tờ bản đồ số 38, loại đất LUC do ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị Lệ H đứng tên kê khai đăng ký và hiện nay diện tích đất này đang nằm trong quy hoạch kè chống sạt lở kết hợp cảnh quan ven sông T và tái định cư, đã có chủ trương thông báo thu hồi đất và thửa đất này hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng cho đến hiện nay diện tích đất các bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Huỳnh Thanh H, bà Trần Thị Lệ H nên việc chuyển nhượng của các bên đã vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, điểm c Khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự nên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

*[2.2]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:* Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự “*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 giao dịch dân sự được 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...*”.

Xét thấy, thực hiện “Giấy chuyển nhượng đất”, bà Phan Thị T đã giao và vợ chồng ông Huỳnh Thanh H bà Trần Thị Lệ H đã nhận số tiền chuyển nhượng đất là 480.000.000 (Bốn trăm tám mươi triệu) đồng. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bị đơn yêu cầu Hội

đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của các bên được ghi tại “Biên bản thỏa thuận” ngày 03 tháng 8 năm 2024 có nội dung: bị đơn ông Huỳnh Thanh H, bà Trần Thị Lệ H có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Lê Quý C (Con của bà Phan Thị T) số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 450.000.000 (*Bốn trăm năm mươi triệu*) đồng. Xét thấy, sự thỏa thuận của các bên đương sự phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với thực tế nên ghi nhận, buộc vợ chồng ông Huỳnh Thanh H bà Trần Thị Lệ H có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Quý C số tiền chuyển nhượng đất đã nhận của bà Phan Thị T là 450.000.000 (*Bốn trăm năm mươi triệu*) đồng.

[2.3]. *Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản và án phí:*

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản trong vụ án là 1.200.000 (*Một triệu hai trăm nghìn*) đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu, nên ghi nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch với số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng và bị đơn phải chịu 50% án phí có giá ngạch đối với số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn tương ứng với số tiền là 11.000.000 (*Mười một triệu*) đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 7 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 122, 123, 131, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 98, tờ bản đồ số 38, loại đất chuyên trồng lúa nước tại khối phố 8, phường An Sơn, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam qua đo đạc thực tế có diện tích là 443,5m<sup>2</sup> giữa bà Phan Thị T và vợ chồng ông Huỳnh Thanh H bà Trần Thị Lệ H có tựa đề “*Giấy chuyển nhượng đất*” không ghi ngày, tháng, năm vô hiệu.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự, buộc vợ chồng ông Huỳnh Thanh H, bà Trần Thị Lệ H có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Quý C số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 450.000.000 (*Bốn trăm năm mươi triệu*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền nói trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: 1.200.000 (*Một triệu hai trăm nghìn*) đồng, ông Lê Quý C tự nguyện chịu (đã nộp xong).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị Lệ H phải chịu là 11.300.000 (Mười một triệu ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn lại cho ông Lê Quý C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001375 ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 05-8-2024). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

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.

**Nơi nhận:**

- VKSND Tam Kỳ;
- Tòa án tỉnh, VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

**(Đã ký)**

**Phan Thị Bé**

