

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BẢO YÊN  
TỈNH LÀO CAI

Bản án số: 06/2024/DS-ST  
Ngày 18 tháng 9 năm 2024  
V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất vô hiệu”

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO YÊN - TỈNH LÀO CAI**

**Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Quang Đại.

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Bá Đường.

2. Ông Bà Phạm Thị Dung.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hoàng Văn Cường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Yên tham gia phiên tòa:* bà Hoàng Thị Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai. Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15//2024/TLST - DS, ngày 30 tháng 5 năm 2024 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2024/QĐXXST-DS, ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Văn V- Sinh năm 1938;

Trú tại: Thôn Bảo Vinh, xã BH, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai;

Người được ông Vũ Văn Vủy quyền tham gia tố tụng: Ông Vũ Văn H – Sinh năm 1965, trú tại thôn KL, xã ST, huyện Văn Bàn, tỉnh Lào Cai - Có mặt.

Bị đơn: Anh Vũ Văn H - sinh năm 1996;

Trú tại: Thôn KP xã ST, huyện Văn Bàn, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai - Có đơn xin xét xử vắng mặt;

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Vũ Thị H – Sinh năm 1957 – Trú tại thôn KL, xã ST, huyện Văn Bàn, tỉnh Lào Cai – Có đơn xin xét xử vắng mặt;

2. Anh Vũ Văn H - sinh năm 1965;

Trú tại: Thôn KL, xã ST, huyện Văn Bàn, tỉnh Lào Cai - Có mặt;

3. Vũ Văn L – Sinh năm 1973 – Trú tại Thôn BV, xã BH, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai: Có đơn xin xét xử vắng mặt;

4. Vũ Văn H – Sinh năm 1980 – Trú tại Thôn BV, xã BH, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai: Có đơn xin xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Trong đơn, biên bản lấy lời khai của ông Vũ Văn V và lời trình bày của người được ông V ủy quyền tham gia tố tụng (Ông Vũ Văn H) có nội dung như sau:

Ông Vũ Văn V và vợ ông là bà Trần Thị Điền mua 01 thửa đất tại thôn Bảo Vinh, xã BH, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai của vợ chồng ông Đỗ Xuân Tư, bà Phạm Thị Hiền diện tích khoảng 25.000 m<sup>2</sup>. Sau khi mua đất vợ chồng ông V làm nhà sinh sống ông V và sinh được 08 người con. Trong đó 04 con đã chết gồm: Con cả Vũ Thị Hoa – Sinh năm đã chết sau khi được 02 tháng tuổi; con thứ 4: Vũ Thị Hiền – Sinh năm 1967 đã chết năm 1988, con thứ 5 Vũ Văn PH – Sinh năm 1969 đã chết năm 2015, con thứ 7 Vũ Văn Hiền - Sinh năm 1975 – đã chết năm 2000. 04 con còn sống là: Vũ Thị H, Vũ Văn H, Vũ Văn L, Vũ Văn H. Ông V và bà Điền sinh sống đến năm 2010 thì Bà Trần Thị Điền chết. Năm 2017 Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên thu hồi đất để xây dựng thêm các công trình tại đền ông Bả (Đền BH) sau đó cấp tái định cư cho ông Vũ Văn V 01 thửa đất 92, 5 m<sup>2</sup>, số thửa 01, số tờ bản đồ 133 tại thôn Bảo Vinh, xã BH, huyện Bảo Yên sau đó ông V được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cháu nội ông V là Vũ Văn H là con của anh Vũ Văn L (Con trai ông V) đã đến và nói với ông V rằng do hiện nay ông V và anh L không có nhà ở bây giờ ông V chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tái định cư sang tên anh H để anh H làm nhà cho Ông V và anh L ở. Thực hiện nội dung này ngày 24/3/2023 ông Vũ Văn V và anh Vũ Văn H đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã BH với giá 700.000.000 đồng. Sau đó anh Vũ Văn H đã được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay anh Vũ Văn H chưa trả ông V số tiền chuyển nhượng trên.

Nay ông Vũ Văn V xác định:

1. Khi ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Vũ Văn H ông V không minh mẫn;

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh H không được các con ông tại thời điểm ký hợp đồng còn sống có mặt và ký vào hợp đồng.

Vì vậy ông V khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2023 giữa ông và anh Vũ Văn H vô hiệu.

Biên bản tự khai của bị đơn anh Vũ Văn H có nội dung: Thống nhất với ông Vũ Văn V về việc ông Vũ Văn V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Anh

H nhưng anh H không nhất trí nội dung ông V không tinh táo khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Anh H khai khi thu hồi đất các con ông V đã được chia tiền còn bố anh H là Vũ Văn L không được chia mà ở cùng ông V nên ông L được ở trên thửa đất này. Về số tiền chuyển nhượng QSDĐ anh H chưa đưa cho ông V vì để anh H phụng dưỡng ông V và lo mai táng, hưng hỏa cho ông V sau này. Nếu ông V cần tính lãi thì anh H sẽ trả cho ông V theo lãi xuất ngân hàng.

Lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Chị Vũ Thị H và anh Vũ Văn H đề khai: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn V và anh Vũ Văn H do ông V không minh mẫn nên đã chuyển nhượng. Mặt khác việc chuyển nhượng 04 người con của ông V đang còn sống không được trực tiếp bàn bạc và tham gia ký vào hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã BH;

- Anh Vũ Văn L và Vũ Văn H cung khai: 2 anh nhất trí việc ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H nhưng không được tham gia trực tiếp bàn bạc, cùng có mặt ký vào hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã BH.

Tòa án đã thu thập được các chứng cứ sau:

Năm 1986 Ông Vũ Văn V và bà Trần Thị Điền đã nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Xuân Tư và bà Phạm Thị Hiền khoảng hơn 2.500 m<sup>2</sup> đất tại Bản Bảo Vinh, xã BH, huyện Bảo Yên; Tại Quyết định số 1627/QĐ – UBND Ngày 26/9/2017 của UBND huyện Bảo Yên đã thu hồi của ông V 2.586,9 m<sup>2</sup> đất; tại quyết định số 4466/QĐ – UBND ngày 04/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên đã cấp cho ông Vũ Văn V 92,5 m<sup>2</sup> đất số thửa 601, số tờ bản đồ 133 tại Bản Bảo Vinh, xã BH, huyện Bảo Yên.

Ngày 24/3/2023 ông Vũ Văn V chuyển nhượng cho anh Vũ Văn H với giá 700.000.000 đồng, hợp đồng chỉ có chữ ký của ông V và anh H.

Tòa án tiến hành thẩm định xem xét tại chỗ xác định diện tích, số thửa, số tờ bản đồ phù hợp với quyết định cấp đất nêu trên. Các cạnh tiếp giáp: Phía đông và giáp thửa số 602, tờ bản đồ số 133 chiều dài cạnh thửa 18 m; Phía tây giáp đường T3 chiều dài cạnh thửa 5 m; Phía nam giáp thửa số 600, tờ bản đồ số 133 chiều dài cạnh thửa 18,5 m; Phía bắc giáp thửa số 602, tờ bản đồ số 133 chiều dài cạnh thửa 5 m.

Tại phiên tòa người được nguyên đơn ủy quyền giữ nguyên yêu cầu của người khởi kiện.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Yên phát biểu quan điểm như sau:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Đề nghị HĐXX Áp dụng các Điều 129, 212, 407 BLDS và Điều 147, 227 BLTTDS 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn V về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Buộc anh Vũ Văn H trả lại ông Vũ Văn V 92, 5 m đất số thửa 01, số tờ bản đồ 133 tại bản Bảo Vinh, xã BH, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn pH chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Viện kiểm sát, các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông V khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Thửa đất trong hợp đồng chuyển nhượng tại xã BH, huyện Bảo Yên. Vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên được quy định tại các Điều 26, 35, 36 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ, bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã xác định được:

Năm 1986 ông Vũ Văn V và bà Trần Thị Điền nhận chuyển nhượng của của ông Đỗ Xuân Tư và bà Phạm Thị Hiền khoảng hơn 2.500 m<sup>2</sup> đất tại Bản Bảo Vinh, xã BH, huyện Bảo Yên ông V và bà Điền sinh sống trên thửa đất trên đến năm 2010 thì bà Điền chết đến năm 2017 Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên thu hồi toàn bộ diện tích đất trên đến và cấp tái định cư cho ông Vũ Văn V 01 thửa đất diện tích 92,5 m<sup>2</sup> đất tại thôn Bảo Vinh. Năm ngày 24/3/2023 ông Vũ Văn V làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh Vũ Văn H tại Ủy ban nhân dân xã BH với giá 700.000.000 đồng đến nay anh H chưa trả tiền chuyển nhượng cho ông Vinh. Hợp đồng chuyển nhượng anh H, chị H con ông V không nhất trí, anh H, anh L nhất trí nhưng cả 04 con của ông V vùng không trực tiếp có mặt tại Ủy ban nhân dân xã BH để nhất trí cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng.

Xét thấy thửa đất ông V đã chuyển nhượng cho anh H thuộc diện tái định cư từ thửa đất thu hồi ông V và Bà Điền nhận chuyển nhượng của ông Tư và bà Hiền. Năm 2010 bà Điền chết. Sau khi UBND huyện Bảo Yên thu hồi đất chỉ cấp duy nhất 92, 5 m<sup>2</sup> đất cho ông V 04 con ông không được cấp. Thời điểm thu hồi đất ông V có 04 con, có 02 con là anh Vũ Văn L và Vũ Văn H cùng hộ khẩu với ông

Vinh. Vì vậy ½ thửa đất ông Vđược cấp tái định cư là tài sản của bà Điền để lại. Ông Vtự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H đồng thời các con ông không được cùng bàn bạc thống nhất và ký vào hợp đồng chuyển nhượng, hơn nữa tại thời điểm cấp và chuyển nhượng đất anh L và anh H vẫn cùng chung hộ khẩu hộ ông Vinh. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng không đầy đủ thành phần những người có quyền lợi trong diện tích 92,5 m<sup>2</sup> nhất trí chuyển nhượng. Từ đó xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vvà anh H vi phạm điều cấm của pháp luật.

Cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 92,5 m<sup>2</sup> đất ngày 24/3/2023 giữa ông Vũ Văn Vvà anh Vũ Văn H. Buộc anh Vũ Văn H pH trả lại ông Vũ Văn Vquyền sử dụng thửa đất trên.

[2] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 7.000.000 đồng. Tòa án đã chi thẩm định xem xét tại chỗ số tiền 4.600.000 đồng còn lại số tiền 2.400.000 đồng. Nguyên đơn không pH chịu tiền chi phí tố tụng đã trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.400.000 đồng. Bị đơn pH chịu chi phí tố tụng. Buộc bị đơn pH trả nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá là 4.600.000 đồng.

[3] Về án phí: Ông Vũ Văn Vkhông pH chịu án phí DSST, Anh Vũ Văn H pH chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 122, 123, 131, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

#### **1. Chấp nhận** yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn Vinh.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Vũ Văn Vinh, bên nhận chuyển nhượng anh Vũ Văn H, ngày 24/3/2023 đối với diện tích 92,5 m<sup>2</sup> đất, số thửa số 601, số tờ bản đồ 133, có vị trí tại Bản Bảo Vinh, xã BH, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai vô hiệu.

Buộc anh Vũ Văn H pH trả lại ông Vũ Văn V92,5 m<sup>2</sup> đất thửa số 601, số tờ bản đồ 133, phía đông giáp thửa số 602, tờ bản đồ số 133 chiều dài cạnh thửa 18 m; Phía tây giáp đường T3 chiều dài cạnh thửa 5 m; Phía nam giáp thửa số 600, tờ bản đồ số 133 chiều dài cạnh thửa 18,5 m; Phía bắc giáp thửa số 602, tờ bản đồ số 133 chiều dài cạnh thửa 5 m. Tại Bản Bảo Vinh, xã BH, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

**2. Về án phí:** Anh Vũ Văn H pH chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông Vũ Văn Vkhông pH chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Vũ Văn V số

tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0001265 ngày 30/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

### 3. Về chi phí tố tụng:

Buộc anh Vũ Văn H pH trả lại ông Vũ Văn V4.600.000 đồng tiền chi phí thẩm định xem xét tại chỗ.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc bản án được niêm yết.

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 pH 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, Điều 7, 7a, 7b 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.

#### *Nơi nhận:*

- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND huyện (2);
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu Hsơ (2)- TA;

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

**Vũ Quang Đại**



