

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN GÒ CÔNG TÂY  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 95/2021/DS-ST.

Ngày: 28/4/2021.

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG TÂY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Đặng Thị Thanh Trinh.**

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Sương.**

2. Bà **Nguyễn Thị Thúy Loan.**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lương Huỳnh Phúc Tài – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông Đoàn Khắc Huy – kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 263/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 25/2021/QĐST-DS ngày 16/4/2021, giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Nguyễn Văn D, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D có chị Trần Thị Kim P, sinh năm 1987(có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn V, huyện G, tỉnh T.

\* Bị đơn:

- Lê Văn T, sinh năm 1965 (vắng mặt).

- Huỳnh Thị N, sinh năm 1968 (vắng mặt).

- Lê Thị Lan H, sinh năm 1991 (có đơn vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, thị xã G, tỉnh T.

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

- Võ Thị T, sinh năm 1972 (có đơn vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T.

- Phan Văn T, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Đ.

Địa chỉ liên lạc: ấp A, xã B, thị xã G, tỉnh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Vào ngày 24/4/2020, ông Nguyễn Văn D có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N phần đất diện tích 500m<sup>2</sup> (ngang 11m, dài 47,6m<sup>2</sup>), đất thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 20, phần đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T với giá tiền là 130.000.000 đồng, ông T và bà N đã nhận đủ số tiền nêu trên, ngày 24/4/2020 ông D đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà N. Ông D cũng nhận đất canh tác và ban bờ nhập thửa với thửa đất 478 của ông D. Ông D và ông T, bà N chưa ra làm thủ tục công chứng theo quy định vì ông T nói đất thế chấp tại Ngân hàng nên vợ chồng ông T, bà N hẹn đến ngày 01/11/2020 (âm lịch) sẽ giao sổ đỏ để làm thủ tục cho ông D sang tên. Giữa ông D và vợ chồng ông T, bà N có lập tờ giấy tay giao nhận tiền bán đất vào ngày 24/4/2020 có chữ ký các bên, có thỏa thuận nếu đến ngày hẹn, bên bán không giao sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công chứng ký tên thì phải đền số tiền 300.000.000đồng.

Tuy nhiên, vào khoảng tháng 07/2020, thì vợ chồng ông T, bà N bẻ hui và đã âm thầm rút sổ ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 477, tờ bản đồ số 20, diện tích 2885,6 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T cấp cho ông Lê Văn T và bà Huỳnh Thị N cho người con gái của ông Tuấn, bà Non là chị Lê Thị Lan Hương, trong đó bao gồm luôn 500m<sup>2</sup> đất đã chuyển nhượng cho ông D, mà không hề hỏi ý kiến của ông D. Cho đến khi ông D biết sự việc thì ông D có kêu chị H sang tên cho ông D lại 500m<sup>2</sup> đất mà ông D đã chuyển nhượng từ ông T, bà N thì chị H không đồng ý.

Do đó, ông D yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Lê Văn T và bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D đối với diện tích 500m<sup>2</sup> đất lúa (theo diện tích đo đạc thực tế là 500,1 m<sup>2</sup>) tờ bản đồ 20, thuộc thửa 477, tọa lạc tại ấp B, xã B huyện G, tỉnh T.

- Ông Nguyễn Văn D được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định.

- Tuyên bố vô hiệu 01 (một) phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất diện tích 500m<sup>2</sup> đất lúa (theo đo đạc thực tế là 500,1 m<sup>2</sup>) tờ bản đồ 20, thuộc thửa 477, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị Lan H.

\* Bị đơn ông Lê Văn T trình bày:

Vào ngày 24/4/2020, vợ chồng chúng tôi là Lê Văn T và vợ là Huỳnh Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Dung phần đất diện tích 500m<sup>2</sup> (ngang 11m, dài 47,6m) thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T, với số tiền là 130.000.000 đồng như lời trình bày của ông Nguyễn Văn D.

Tôi và vợ tôi là bà Huỳnh Thị N đã nhận tiền đầy đủ của ông Nguyễn Văn D và cũng đã giao đất cho ông D canh tác. Nhưng chưa ra làm thủ tục công chứng theo quy định vì đất thế chấp tại Ngân hàng nên tôi, bà N và ông D hẹn đến ngày 01/11/2020 (âm lịch) sẽ giao sổ đỏ để làm thủ tục cho ông D sang tên. Tôi và vợ tôi là bà N có lập tờ giấy tay giao nhận tiền bán đất vào ngày 24/4/2020 có chữ ký các bên, có thỏa thuận nếu bên bán không giao giấy đất thì phải đền số tiền 300.000.000 đồng.

Do khoảng tháng 07/2020, vợ chồng chúng tôi bế hui nên tôi và bà N đã rút sổ ngân hàng làm thủ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 477 cho người con gái tên Lê Thị Lan H trong đó có diện tích 500m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng cho ông D.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D thì tôi có ý kiến sau:

Tôi đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D đối với diện tích đất 500m<sup>2</sup> (theo diện tích đo đạc thực tế là 500,1 m<sup>2</sup>) tờ bản đồ 20, thuộc thửa 477, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T.

Ông D được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định.

-Tôi đồng ý tuyên bố vô hiệu 01 (một) phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 500m<sup>2</sup>(diện tích đo đạc thực tế là 500,1 m<sup>2</sup>) tờ bản đồ 20, thuộc thửa 477, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị Lan H.

\*Bị đơn bà Huỳnh Thị N vắng mặt, mặc dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc

giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà N vẫn vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông D.

\*Bị đơn chị Lê Thị Lan H trình bày:

Cha tôi là ông Lê Văn T và mẹ là bà Huỳnh Thị N, vào ngày 24/4/2020, cha mẹ tôi có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D phần đất diện tích 500m<sup>2</sup> (ngang 11m, dài khoảng 47m) thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T với số tiền là 130.000.000 đồng như lời trình bày của ông Nguyễn Văn D.

Ông Lê Văn T và bà Huỳnh Thị N đã nhận đầy đủ tiền của ông Nguyễn Văn D và ông T, bà N cũng đã giao đất cho ông D canh tác. Nhưng chưa ra làm thủ tục công chứng theo quy định vì đất thế chấp tại Ngân hàng. Ông T, bà N hẹn đến ngày 01/11/2020 (âm lịch) sẽ giao sổ đỏ để làm thủ tục cho ông D sang tên. Các bên có lập tờ giấy tay giao nhận tiền bán đất vào ngày 24/4/2020 có chữ ký các bên, có thỏa thuận nếu bên bán không giao giấy đất thì phải đền số tiền 300.000.000 đồng.

Do khoảng tháng 7/2020, cha mẹ tôi bế hội, nên có rút sổ ngân hàng làm thủ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 477 cho tôi tên Lê Thị Lan H trong đó có diện tích 500m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng cho ông.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông D thì tôi có ý kiến sau:

Tôi đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

- Tôi đồng ý công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Lê Văn T với bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Văn D đối với diện tích đất 500m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 20, thuộc thửa 477, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T với giá 130.000.000 đồng.

Ông D được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định.

-Tôi đồng ý tuyên bố vô hiệu 1 (một) phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 500m<sup>2</sup> tờ bản đồ 20, thuộc thửa 477, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn T với bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Lan H.

\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T trình bày:

Vào ngày 24/4/2020, chồng tôi là ông Nguyễn Văn D có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N diện tích 500 m<sup>2</sup> (ngang 11m, dài khoảng 47m) thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T với số tiền là 130.000.000 đồng.

Ông D đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà N và ông D cũng đã nhận đất canh tác và ban bờ nhập thửa với thửa đất 478 của ông D.

Các bên chưa ra làm thủ tục công chứng theo quy định vì ông T nói đất thế chấp tại Ngân hàng nên vợ chồng ông hẹn đến ngày 01/11/2020 (âm lịch) sẽ giao sổ đỏ để làm thủ tục cho ông D sang tên. Ông D có lập tờ giấy tay giao nhận tiền bán đất vào ngày 24/4/2020 có chữ ký các bên, có thỏa thuận nếu bên bán không giao giấy đất thì phải đền số tiền 300.000.000 đồng.

Tuy nhiên, vào khoảng tháng 7/2020, vợ chồng ông T, bà N bề hui và đã âm thầm rút sổ ngân hàng làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 477 cho người con gái tên Lê Thị Lan H trong đó có diện tích 500m<sup>2</sup> chuyển nhượng cho ông D mà không hề hỏi ý kiến của ông D. Đến khi ông D hay biết thì ông D có kêu chị H sang tên cho ông D thì chị H không đồng ý.

\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn T trình bày:

Phần đất có diện tích 2885,6 m<sup>2</sup>, thửa đất số 477, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T, nguồn tiền là do tôi và chị H bỏ tiền ra mua, với số tiền là 700.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có tên chị H và ông T. Tôi không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Lê Văn T và bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D đối với diện tích đất 500m<sup>2</sup> (theo diện tích đo đạc thực tế là 500,1 m<sup>2</sup>) tờ bản đồ 20, thuộc thửa 477, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T.

- Ông Nguyễn Văn D được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định.

- Tuyên bố vô hiệu 01 (một) phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất diện tích 500m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 500,1 m<sup>2</sup>) tờ bản đồ 20, thuộc thửa 477, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị Lan H.

\*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công T có ý kiến phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể như sau: thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, cũng như tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng trong vụ án, tiến hành hòa giải cho các đương sự và thu thập chứng cứ đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa:

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Đối với đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự thực hiện đúng theo quy định 70, 71, 72, 73 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự nên tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Giữa ông D với ông T, bà N có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức nhưng được ông D, ông T thừa nhận, mặc khác hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ. Bà N vắng mặt không lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu của ông D. Do đó, ông D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay được lập ngày 24/4/2020 là có cơ sở. Đối với ông D yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 500m<sup>2</sup> tờ bản đồ 20, thửa đất số 477, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Tu với bà Huỳnh Thị N và người nhận chuyển nhượng là Lê Thị Lan H được lập ngày 14/7/2020 tại văn phòng công chứng V, tỉnh T, bị đơn chị Lê Thị Lan H cho rằng chị có nhận chuyển nhượng phần đất thửa số 477 với giá 700.000.000 đồng, nhưng hợp đồng chỉ ghi 290.000.000 đồng, sau này chị mới biết phần đất chị nhận chuyển nhượng có 500m<sup>2</sup> mà ông T, bà N đã chuyển nhượng cho ông D. Với yêu cầu khởi kiện của ông D chị không đồng ý.

Như đã phân tích, trên phần đất diện tích 500m<sup>2</sup>, thửa 477, là thuộc quyền sở hữu của ông T, bà N, ông bà đã chuyển nhượng phần đất này cho ông D nhưng chưa tiến hành thủ tục sang tên, tuy nhiên ngày 14/7/2020, ông bà lại chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 477, trong đó có diện tích 500m<sup>2</sup> đất mà ông bà đã chuyển nhượng cho ông D. Hợp đồng chuyển nhượng đất này có sự lừa dối nên giao dịch dân sự có hiệu lực một phần. Phần đất chuyển nhượng 500m<sup>2</sup> vô hiệu, hợp đồng vô hiệu trả lại cho nhau những gì đã nhận, chị Lan H có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà N phần diện tích 500m<sup>2</sup>, thửa 477, mà chị nhận chuyển nhượng từ ông T, bà N và được cập nhật ở trang IV. Phần đất này ông T, bà N giao lại cho ông D quản lý, sử dụng.

Xét phần đất chị H đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà N nhưng phần đất này thuộc quyền sở hữu của ông D. Trong vụ án chị H và ông T, bà N không có tranh chấp gì trong vụ án nên không xem xét nếu có sau này có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông D và không có yêu cầu gì nên không xem xét giải quyết.

Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn T là chồng chị H thống nhất với trình bày của chị H nhưng anh không có yêu cầu gì trong vụ án nên không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên: áp dụng Điều 127, 129, 130, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là tranh chấp dân sự về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G theo quy định Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đối với các đương sự từ khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện G đã gửi các văn bản tố tụng cho các đương sự theo quy định của Pháp luật.

Bị đơn ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N, chị Lê Thị Lan H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T, anh Phan Văn T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 227 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Về nội dung vụ kiện: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Lê Văn T và bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D đối với diện tích đất 500m<sup>2</sup> (theo diện tích đo đạc thực tế là 500,1 m<sup>2</sup>) tờ bản đồ 20, thuộc thửa 477, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T.

- Ông Nguyễn Văn D được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định.

- Tuyên bố vô hiệu 01(một) phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất diện tích 500m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 500,1 m<sup>2</sup>) tờ bản đồ 20, thuộc thửa 477, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị Lan H.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D có chị P đại diện theo ủy quyền yêu cầu là có cơ sở, bởi lẽ: “Căn cứ vào giấy giao nhận tiền bán đất được lập vào ngày 24/4/2020 thể hiện ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D phần đất diện tích 500m<sup>2</sup> tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 20 với số tiền là 130.000.000 đồng. Ông T thừa nhận chữ ký tên, và chữ viết họ tên Lê Văn T, Huỳnh Thị N đúng là chữ ký tên và chữ viết họ tên của ông T, bà N.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“Giao dịch dân sự đã xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng chứng thực”.

Ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N đã nhận đủ số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng), đồng thời ông Nguyễn Văn D cũng đã nhận đất canh tác từ thời điểm các bên lập giấy giao nhận tiền bán đất cho đến nay nên công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng 500m<sup>2</sup> đất (theo đo đạc thực tế có diện tích 500,1 m<sup>2</sup> đất) giữa ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N với ông Nguyễn Văn D.

Xét thấy, ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N có lập giấy giao nhận tiền mua bán đất với ông Nguyễn Văn D vào ngày 24/4/2020 số tiền là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng), ông T và bà N đã nhận đủ tiền, ông D đã nhận đất canh tác từ thời điểm giao dịch giữa ông T, bà N với ông D được xác lập cho đến nay, ông D cũng đã bàn bờ nhập với thửa đất 478 của ông D để canh tác, ông T và bà N hẹn đến ngày 01/11/2020 (âm lịch) sẽ giao sổ đỏ cho ông T để làm thủ tục sang tên theo quy định, tuy nhiên đến ngày 14/7/2020 thì ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho chị Lê Thị Lan H là con gái ruột của ông T, bà N đối với toàn bộ thửa đất số 477, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T đối với phần đất có diện tích 2.885,6m<sup>2</sup> bao gồm luôn 500m<sup>2</sup> đất (theo đo đạc thực tế có diện tích 500,1 m<sup>2</sup>) phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D là chưa đúng quy định pháp luật. Nên cần xem xét vô hiệu đối với 500 m<sup>2</sup> đất (theo đo đạc thực tế có diện tích 500,1 m<sup>2</sup> đất) đối với phần đất mà ông T, bà N đã chuyển nhượng cho ông D mà hiện nay đã được điều chỉnh tại trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị H.

[4] Đối với phần đất khi chuyển nhượng giữa ông T, bà N với ông D thì khi lập giấy giao nhận tiền bán đất ngày 24/4/2020 thì các bên mua, bán có kéo dây đo diện tích 500m<sup>2</sup> chứ không đo đạc chính xác diện tích nên khi tiến hành đo đạc lại thì có sự chênh lệch diện tích là 500,1 m<sup>2</sup> là do số liệu đo thực tế tuy nhiên sự sai số này không lớn, phía ông D, ông T, bà N, chị H, anh T đều không có ý kiến hay yêu cầu đo đạc, định giá lại nên cần ghi nhận.

[5] Trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện, cũng như tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng thời không ai có yêu cầu gì khác, đây là sự tự nguyện của các bên và phù hợp với quy định pháp luật nên được ghi nhận, cần tuyên bố vô hiệu đối với 500m<sup>2</sup> đất (theo đo đạc thực tế có diện tích là 500,1 m<sup>2</sup>) giữa ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N đối với chị Lê Thị Lan H mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp các đương sự có yêu cầu thì giải quyết bằng một vụ kiện khác.



[6] Xét lời phát biểu đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà N, chị H phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39; 147, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 127, 129, 130, 131 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D đối với phần đất diện tích 500 m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 500,1 m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 477, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T.

Có vị trí tứ cận:

- Đông giáp: đường Bình K.

- Tây giáp: đất ông Võ Văn T.

- Nam giáp: đất ông Nguyễn Văn D và bà Võ Thị T.

- Bắc giáp: phần đất còn lại của bà Lê Thị Lan H.

(Có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

- Tuyên bố vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N với bên nhận chuyển nhượng chị Lê Thị Lan H đối với phần đất diện tích 500m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế có diện tích 500,1m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 477, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T.

- Ông Nguyễn Văn D được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định.

#### **\* Về án phí dân sự sơ thẩm:**

+ Ông Lê Văn T, bà Huỳnh Thị N, chị Lê Thị Lan H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0016857 ngày 14/10/2020 của chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh T.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo trình tự phúc thẩm. Riêng đối với bị đơn ông T, bà N, chị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T và anh T vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án 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 phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

*\* Nơi nhận:*

- Đương sự;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Gò Công Tây;
- CCTHADS huyện Gò Công Tây;
- Lưu hồ sơ.

**Đặng Thị Thanh Trinh**

