

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN MỘC HÓA  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 51/2020/DS-ST

Ngày: 25-9-2020

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 MỘC HÓA, TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Minh Trọng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Phước Dư

2. Bà Nguyễn Thị Kim Đảm

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngân – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2020/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi N H, sinh năm 1974; Địa chỉ: xã T, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Bùi V N, sinh năm 1949; Địa chỉ: xã B, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Ông Bùi N H có mặt, ông Bùi V N vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Bùi N H trình bày: Vào ngày 07/6/2004, ông Bùi V N chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 335 tờ bản đồ số 03, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6.892m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã T, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Thời điểm chuyển nhượng hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, không có cơ quan chuyên môn đo đạc thực tế. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H sử dụng đất ổn định đến năm 2019 thì phát hiện thửa đất số 335 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Nguyễn T T từ năm 1997 và thửa đất hiện tại ông H sử dụng là thửa đất số 1821 và diện tích đo đạc thực tế là 5.314m<sup>2</sup>. Như vậy thửa đất ông N chuyển nhượng cho ông H có số thửa và diện tích không phù hợp với thửa đất thực tế ông H sử dụng.

Do đó, ông Bùi N H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1001CN ngày 07/6/2004 đối với thửa đất số 335 (hiện tại là thửa đất số 1821), tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã T, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An được giao kết giữa ông Bùi N H và ông Bùi V N. Mục đích yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng để ông H liên hệ cơ quan quản lý hành chính về đất đai yêu cầu điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Ý kiến của bị đơn ông Bùi V N:* Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi V N vắng mặt và không nộp văn bản thể hiện ý kiến cho Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về nội dung vụ án:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1001CN ngày 07/6/2004 giữa ông Bùi N H và ông Bùi V N có đối tượng là quyền sử dụng đất thửa 335, diện tích 6892 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã T, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

Ngày từ thời điểm ký kết hợp đồng, ông Bùi N H, ông Bùi V N, UBND xã T, UBND huyện Mộc Hóa đều không phát hiện sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi V N của UBND huyện Mộc Hóa, cụ thể: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi V N đối với thửa đất trên là bị trùng với thửa đất của bà Nguyễn T T đã được UBND huyện Mộc Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/5/1997. Vì lý do này, mà các bên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng và ông Bùi N H đã được UBND huyện Mộc Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên ngày 11/6/2004.

Ngày 07/8/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Mộc Hóa tiến hành đo đạc phần đất của ông Bùi N H nhận chuyển nhượng của ông Bùi V N theo thực tế đất đang sử dụng. Diện tích đất thực tế ông Bùi N H đang sử dụng là thửa 1821, diện tích 5314m<sup>2</sup>, loại đất RSX, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã T, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An theo mảnh trích đo địa chính số 214-2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Mộc Hóa ký duyệt ngày 18/9/2019.

Xét thấy, ngay từ khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1001CN ngày 07/6/2004 giữa ông Bùi N H và ông Bùi V N thì hợp đồng đã có sự nhầm lẫn về đối tượng giao kết hợp đồng dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Căn cứ Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 1995, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1001CN ngày 07/6/2004 giữa ông Bùi N H và ông Bùi V N bị vô hiệu toàn bộ. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1001CN ngày 07/6/2004 của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng và vấn đề bồi thường thiệt hại, do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 141 và Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 1995: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Bùi N H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy tranh chấp trên phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Bộ luật Dân sự và thừa đất tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn ông Bùi V N: Xét thấy bị đơn ông Bùi V N vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Bùi V N.

[3] Về việc áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp: Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi N H với ông Bùi V N được giao kết vào ngày 07/6/2004 và đã được các bên thực hiện xong trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 và Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết tranh chấp.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Bùi N H:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1001CN ngày 07/6/2004 được giao kết giữa ông Bùi N H với ông Bùi V N, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 335, diện tích 6.892m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã T, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Xét thấy thửa đất số 335 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn T T từ năm 1997, trong khi Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của người chuyển nhượng ông Bùi V N được cấp vào năm 2003, như vậy thửa đất thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng không phải thửa đất số 335 và hiện nay được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Mộc Hóa xác nhận là thửa đất số 1821 và diện tích đất thực tế 5.318m<sup>2</sup> có sự chênh lệch lớn với diện tích thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ nhận định nêu trên, đủ căn cứ xác định thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông Bùi V N với ông Bùi N H thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1001CN ngày 07/6/2004 là không đúng đối tượng, không phù hợp với thửa đất trên thực tế và đã trực tiếp làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi N H, giao dịch dân sự trên thuộc trường hợp vô hiệu do bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 1995. Do đó, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1001CN ngày 07/6/2004 của ông Bùi N H là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Căn cứ khoản 3 Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định “*Khi hợp đồng bị hủy bỏ, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền*”. Tuy nhiên ông Bùi N H xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Bùi V N không nộp văn bản thể hiện ý kiến, yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Trong trường hợp các bên không tự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy và phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết tại vụ án khác.

[6] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi N H:

Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên Hội đồng xét xử không xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi N H.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Bùi N H và ông Bùi V N có quyền liên hệ cơ quan quản lý hành chính về đất đai 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 bản án.

[7] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi N H được chấp nhận nên bị đơn ông Bùi V N phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa ông Bùi N H tự nguyện chịu án phí thay cho ông Bùi V N nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ các Điều 141, 404 và 419 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi N H đối với ông Bùi V N.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1001CN ngày 07/6/2004 đối với thửa đất số 335 (hiện tại là thửa đất số 1821), tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại xã T, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An được giao kết giữa ông Bùi N H và ông Bùi V N.

Ông Bùi N H và ông Bùi V N được quyền liên hệ cơ quan quản lý hành chính về đất đai 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 bản án.

**2.** Về án phí: Ông Bùi N H chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) sung vào công quỹ Nhà nước, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003115 ngày 05/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

**3.** Về quyền kháng cáo: Ông Bùi N H có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Bùi V N có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Toà án niêm yết bản án.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mộc Hóa;
- Chi cục THADS huyện Mộc Hóa;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

**Võ Minh Trọng**

