

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 365/2022/DS-PT  
Ngày 08-12-2022  
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao  
dịch dân sự vô hiệu

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Kim Nga

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Minh Tuấn

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 384/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 376/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Hồng V, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Ấp X, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Xuân N, sinh năm 1992, địa chỉ: Đường N, ấp Hậu Lân, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 08/5/2020).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1950

Địa chỉ: Ấp X, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

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

1. Văn phòng công chứng T.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng T:* Ông Nguyễn Xuân Q, Trưởng Văn phòng.

2. Ông Lê Văn Minh H, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Quốc lộ A, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn Minh H:* Bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1960, địa chỉ: Ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 29/01/2021).

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Xuân N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Hồng V cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Xuân N trình bày:

Bà Lê Thị Hồng V và ông Nguyễn Văn D là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1976, đến ngày 04/11/2019, bà V và ông D mới tiến hành đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã M, có ghi chú xác nhận là quan hệ hôn nhân xác lập năm 1970. Bà V và ông D có 3 người con chung, sinh năm 1977, 1979, 1981. Khi về chung sống thì khoảng 3-4 năm sau là năm 1979 thì cha mẹ chồng có cho vợ chồng thửa đất số 699 để trồng rau, cây ngắn ngày, bà V và ông D trực tiếp sử dụng đất, ổn định không tranh chấp, cùng thời điểm đó còn cho cùng các thửa đất khác.

Sau khi cha mẹ chồng cho đất thì do chưa có thời gian và nghĩ nguồn gốc rõ ràng nên chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Đến năm 2020, ông D đại diện vợ chồng đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng tầm 2-3 tháng sau thì ông D đã lén chuyển nhượng cho ông Lê Văn Minh H và ông Lê Văn Minh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đó bà V mới biết. Đây là tài sản chung của vợ chồng mà ông D chuyển nhượng không có sự đồng ý của bà V, cũng không có văn bản nào của bà V xác nhận đây là tài sản riêng của ông D nên giao dịch này không hợp pháp. Bà V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và ông Lê Văn Minh H đối với thửa 699 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại Ấp X, xã M, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu. Bà V đồng ý với trích đo bản đồ địa chính số 274-2021, không yêu cầu đo đạc lại. Bà V không trực tiếp nhận tiền mua bán, mà là ông D nên bà V không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, các bên nào có liên quan thì tự yêu cầu. Bà V và ông D là vợ chồng hợp pháp chưa ly hôn nhưng do mâu thuẫn nên cả hai không còn sống chung từ khoảng 2 năm nay.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông và bà V sống chung năm 1976 chứ không phải năm 1970. Cha mẹ ông cho ông rất nhiều thửa đất, trong đó có thửa 699, cho từ những năm 1970, từ trước khi mà bà V về chung sống với ông. Nhưng đến năm 2000 thì mới lập thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất. Nhưng lúc đó do sót bộ, không đăng ký cấp quyền thửa đất số 699 mà không biết, sau này khi có ý định chuyển nhượng cho ông Lê Văn Minh

H thì mới biết, nên ông đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 02 tháng sau khi được cấp giấy thì ông chuyển nhượng cho ông Lê Văn Minh H. Ông và ông H thỏa thuận giá trị quyền sử dụng 1 công đất là 120.000.000 đồng, nhưng do thửa 699 hơn 1 công đất nên hợp đồng ghi 130.000.000 đồng, thực tế ông nhận tiền là 156.120.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng đất, ông dùng sửa nhà. Lúc ông và ông H thỏa thuận chuyển nhượng, thì ông có thông báo cho bà V, bà V cũng đồng ý cho chuyển nhượng, sau này bà V nghe ai nói là giá thấp nên không đồng ý bán giá đó mà muốn bán giá cao hơn, bà V cũng biết là ông bán đất để lấy tiền sửa nhà chính là căn nhà chung của vợ chồng. Hiện tại nhà này ông đang ở với vợ chồng con trai và 02 cháu.

Ông và bà V mâu thuẫn khoảng 10 năm nay, bà V dọn ra ở riêng, lúc đầu hai bên còn có qua lại, thời gian sau do ai cũng có thu nhập nên mạnh ai nấy sống, ông làm ruộng, bà V buôn bán. Theo yêu cầu khởi kiện của bà V thì ông không đồng ý, việc mua bán là thuận mua vừa bán, ông đã chuyển nhượng xong nên không đồng ý tuyên vô hiệu, số tiền chuyển nhượng đất, ông đã sử dụng hết, nếu vô hiệu hợp đồng thì ông không có tiền trả lại ông H, mặt khác đây là tài sản riêng cha mẹ cho ông, không phải là tài sản chung vợ chồng, ông đã nhận tiền chuyển nhượng đất và đã giao đất ông H. Ông không đồng ý tuyên vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu thì ông cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà V yêu cầu tuyên vô hiệu thì tự giải quyết hậu quả.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Minh H do bà Trần Thị Hồng X đại diện trình bày:

Ngày 16/4/2020, ông H và ông D có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 699 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại Ấp X, xã M, huyện T, tỉnh Long An; trước khi chuyển nhượng do ông D có ý định bán cho ông H nên đã đi đăng ký cấp quyền sử dụng đất. Sau khi ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H có xem qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D và biết được đất do cha mẹ cho trước năm 1975. Khi ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc cấp giấy cũng được niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã, cũng không ai khiếu nại, ông D có bản cam kết đây là tài sản riêng nên ông H mới đồng ý mua mà không có bà V ký tên, ông D cũng nói là bà V có biết mà để ông ký. Ông H đã giao cho ông D số tiền 156.120.000 đồng. Theo yêu cầu của nguyên đơn, ông H không đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu vì việc mua bán hợp pháp, ông H không yêu cầu giải quyết hậu quả, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông H sẽ khởi kiện ông D yêu cầu bồi thường sau; trong vụ án này, ông H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông H đồng ý với trích đo bản đồ địa chính, hiện nay ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/5/2020 đối với thửa 699, ông D đã giao đất, ông H đang để trống chưa canh tác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T do ông Nguyễn Xuân Q đại diện trình bày:

Văn phòng có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 699 tờ bản đồ số 3 giữa ông Nguyễn Văn D và ông Lê Văn Minh H ngày 16/4/2020, việc chứng thực là phù hợp quy định pháp luật, Văn phòng công chứng

T không có ý kiến và xin giải quyết xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại các cấp Tòa án.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 205; các Điều 147, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 117, 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Nghị quyết về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng V tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2020 giữa ông Nguyễn Văn D và ông Lê Văn Minh H đối với thửa đất số 699 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại Ấp X, xã M, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: 10.750.000 đồng, bà Lê Thị Hồng V phải chịu và đã nộp xong.

Về án phí: Bà Lê Thị Hồng V không phải chịu án phí do thuộc trường hợp không phải nộp tạm ứng án phí và án phí.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/8/2022, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Xuân N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Xuân N không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, trình bày cho rằng quyền sử dụng thửa đất số 699 là tài sản chung của vợ chồng ông D và bà V, căn cứ Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959, Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 thì việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng phải được sự đồng ý của cả vợ và chồng. Ông D chuyển quyền sử dụng đất cho ông H là thiếu ý kiến định đoạt của bà V. Ông Lê Văn Minh H không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, trong văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường T, thành phố Tân An xác nhận ông H đang trực tiếp sử dụng đất nhưng không thể hiện là thực tế sử dụng thửa đất nào, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông H vô hiệu. Bị đơn ông Nguyễn Văn D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, trình bày cho rằng, ông D và bà V là vợ chồng không ly hôn cũng không có ly thân nhưng ông D và bà V sống riêng ở hai nơi khác nhau, khi ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H có báo cho bà V biết, bà V đồng ý, nhưng ông D không thông báo về giá chuyển nhượng và bà V cũng không biết giá, sau khi chuyển nhượng xong ông D có thông báo cho con chung của ông D bà V là

Nguyễn Lê D là người đang sống cùng nhà với ông D biết, con ông có thông báo lại cho bà V. Ông D yêu cầu Toà án vẫn giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 699 giữa ông D và ông H.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn Minh H là bà Trần Thị Hồng X không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, trình bày cho rằng, việc ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D là đúng quy định của pháp luật, vì thửa đất số 699 là tài sản riêng của ông D, ông D có quyền định đoạt. Đối với điều kiện nhận chuyển nhượng của ông H, việc xác nhận điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của ông H đúng thực tế sử dụng, chỉ do cách xác nhận của mỗi nơi mỗi khác, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Xuân N thấy rằng: Ông D và bà V là hôn nhân thực tế, cùng sử dụng thửa đất số 699 từ những năm 1970. Ông D, bà V không có văn bản nào thỏa thuận đây là tài sản riêng của ông D. Do đó thửa đất số 699 được xác định là tài sản chung của vợ chồng. Việc định đoạt của ông D khi bà V không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đúng quy định. Khi ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà V không biết, cũng không sử dụng nguồn tiền chuyển nhượng. Ông D cho rằng sử dụng nguồn tiền này để sửa nhà nhưng bà V không biết việc này do đã sống riêng với ông D 10 năm nay. Những người con chung của ông D bà V gồm Nguyễn Lê D, Nguyễn Lê G đều trình bày bà V không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông H, ông D không giao tiền và bà V cũng không có sử dụng số tiền này. Từ đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Xuân N được làm đúng trong phạm vi được uỷ quyền và theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273, Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đại diện của Văn phòng công chứng.

[3] Nguyên đơn bà Lê Thị Hồng V khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn D và ông Lê Văn Minh H đối với thửa đất số 699 tờ bản đồ số 3. Bà V trình bày cho rằng, quyền sử dụng thửa đất số 699 là tài sản chung của vợ chồng, ông D tự ý định đoạt là trái với ý chí của bà V, Tòa án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng, quyền sử dụng thửa đất số 699 là tài sản riêng của ông D, ông D chuyển nhượng cho ông H, bà V biết không

phản đối, tiền chuyển nhượng được sử dụng tôn tạo tài sản chung của vợ chồng, nên đã không chấp nhận yêu cầu của bà V do đó phía nguyên đơn kháng cáo. Bà V không tranh chấp về quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà V không phải là một trong các chủ thể của giao dịch chuyển nhượng, vì vậy Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đúng quy định tại khoản 3 và khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn Minh H đối với thửa đất số 699 tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Ấp X, xã M, huyện T, tỉnh Long An được chứng nhận của Văn phòng công chứng T vào ngày 16/4/2020, số công chứng 2103, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD, hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Xét về điều kiện chủ thể của hợp đồng: Các bên đương sự trình bày thống nhất quyền sử dụng thửa đất số 699 tờ bản đồ số 3 có nguồn gốc của cha mẹ của ông D là ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M tặng cho ông D từ những năm 1970, trình bày của các bên đương sự phù hợp với xác nhận của Ủy ban nhân dân xã M huyện T trong Tờ trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 648/TTr-UBND ngày 11/11/2019 xác định thửa đất số 699 tờ bản đồ số 3 là của cha ông D là ông Nguyễn Văn C sử dụng trước năm 1975 đến năm 1975 cho lại ông D tiếp tục sử dụng cho đến nay. Ông D và bà V kết hôn với nhau trước năm 1977 là thời điểm bà V sinh người con đầu tiên, ông D cho rằng, ông D và bà V chung sống năm 1976, tuy nhiên căn cứ vào bản Trích lục kết hôn số 285/TLKH-BS ngày 04/11/2019 thì ông D và bà V đăng ký kết hôn vào ngày 04/11/2019, nhưng thời điểm xác lập quan hệ hôn nhân vào ngày 01/01/1970. Như vậy, ông D và bà V xác lập quan hệ vợ chồng và tạo dựng tài sản là quyền sử dụng thửa đất 699 trước ngày 03/01/1987 là thời điểm có hiệu lực của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986; trường hợp này việc xem xét tài sản chung, tài sản riêng của vợ chồng cần áp dụng Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959, đó là *“Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới”*. Đối chiếu với quy định này thì quyền sử dụng thửa đất số 699 phải được xác định là tài sản chung của vợ chồng, điều này phù hợp với quá trình sử dụng đất, ông D và bà V chung sống với nhau một thời gian dài, cùng sử dụng thửa đất này, ông D và bà V chưa ly hôn, giữa ông D và bà V không có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông D đứng ra chuyển nhượng là chưa đúng điều kiện về chủ thể.

Xét về ý chí của bà V trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 699 thấy rằng:

Ông D trình bày cho rằng, khi thực hiện việc chuyển nhượng, ông D có thông báo cho bà V được bà V đồng ý, trong khi đó bà V không thừa nhận có sự đồng ý. Căn cứ vào quá trình chuyển nhượng thấy rằng, ông D lập giấy tay biên nhận nhận tiền chuyển nhượng đất vào ngày 27/02/2020, ngày 17/3/2020, ông D lập cam kết

xác nhận thửa đất 699 là tài sản riêng của ông D, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Trong biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2020 và tại phiên toà, ông D trình bày cho rằng, mặc dù ông D và bà V không ly thân nhưng khoảng từ 10 năm nay, ông D và bà V sống riêng hai nhà khác nhau, ông D ở nhà ở Ấp X, xã M để canh tác ruộng, bà V sống ở nhà ngoài để buôn bán, khi nào có việc vợ chồng mới gặp nhau nói chuyện. Trong biên bản lấy lời khai ngày 24/6/2021, người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn Minh H là người nhận chuyển nhượng trình bày cho rằng, khi giao dịch chuyển nhượng chỉ giao dịch với ông D, không biết ông D có vợ hay không, khi đến nhà của ông D không nhìn thấy bà V, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D đứng tên nên xác lập giao dịch chuyển nhượng với ông D. Như vậy, ông D đã không chứng minh được có sự đồng ý của bà V trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông D cho rằng bà V đồng ý việc chuyển nhượng là chưa có cơ sở. Sau khi các bên giao dịch hợp đồng vào ngày 16/4/2020, thì ngày 11/5/2020 bà V đã làm đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2020 của Toà án nhân dân huyện T thì hiện trạng thửa đất số 699 hiện nay đang để trống, đất bị ngập nước, nên không thể khẳng định đất hiện do bên nhận chuyển nhượng canh tác, sử dụng, đồng thời bà V không nhận tiền nên không thể xác định bà V dùng tiền để sửa chữa nhà.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông D cho rằng sau khi ông D chuyển nhượng đất cho ông H, ông D không thông báo cho bà V giá chuyển nhượng, chỉ thông báo cho con chung của ông D bà V là Nguyễn Lê D là người sống cùng nhà với ông D, tuy nhiên tại biên bản làm việc ngày 02/12/2022 ông Nguyễn Lê D trình bày cho rằng khi ông D chuyển nhượng đất, ông D không thông báo cho bà V cùng các con biết, khoảng nửa tháng sau khi chuyển nhượng ông D có nói cho ông biết việc chuyển nhượng nhưng chuyển nhượng bao nhiêu tiền thì ông không biết, ông cũng không báo lại cho bà V, mà bà V nghe những người chung quanh nói lại. Ông D dùng một phần tiền để sửa chữa nhà ông D đang ở, việc sửa nhà chỉ sơ sài không nhiều tiền và bà V cũng không biết việc này. Đồng thời con chung của ông D bà V là Nguyễn Lê G cũng trình bày không biết việc ông D chuyển nhượng đất cho ông H, bà V cũng không biết gì về việc chuyển nhượng.

Với những tình tiết khách quan của vụ án, không có căn cứ áp dụng Án lệ số 04/2016 với những nội dung của Án lệ như: người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì để xác định ý chí của bà V là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy việc ông D định đoạt đối với quyền sử dụng thửa đất số 699 là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng mà không được sự đồng ý của bà V là vi phạm điều cấm của pháp luật theo điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông H. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng 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. Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại phiên toà đề nghị sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong vụ án, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng, vì vậy Tòa án không xem xét giải quyết, trường hợp có tranh chấp được giải quyết trong vụ án khác.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận hợp đồng vô hiệu nên ông D ông Minh H phải chịu án phí không có giá ngạch. Tuy nhiên ông D là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 miễn án phí cho ông D. Bà V không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Xuân N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 78/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959; Điều 12, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng V tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn Minh H đối với thửa đất số 699 tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Ấp X, xã M, huyện T, tỉnh Long An được chứng nhận của Văn phòng công chứng T vào ngày 16/4/2020, số công chứng 2103, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC.HĐGD là vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Hồng V và ông Lê Văn Minh H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ vào quyết định của Tòa án để giải quyết thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Lê Văn Minh H có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Hồng V để ông D, bà V điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.



Trong 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 kê khai đăng ký và yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 10.750.000 đồng, bà Lê Thị Hồng V phải chịu và đã nộp xong.

Về án phí: Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn D.

Ông Lê Văn Minh H phải chịu 300.000 đồng án phí do vô hiệu hợp đồng.

Trong 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Lê Thị Kim Nga**