

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ SA ĐÉC  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 08/2022/DSST

Ngày: 22 - 02 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC-TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Hoàng Minh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Minh.

2. Ông Lê Thiện Đào Duyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Hoàng Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa:  
Ông Lê Tiến Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2021/DSST ngày 02 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2021/QĐST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Liêu Tú Q, sinh năm 1958. Nơi cư trú: Số 34/2, đường L, Khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1979. Nơi cư trú: 27/2A, Khu 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/01/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Liêu Tú Q: Bà Hồ Mỹ S1 - Luật sư Cộng tác viên Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đồng Tháp.

*Bị đơn:* Chị Cao Thanh P, sinh năm 1987. Nơi cư trú: 26, ấp B, xã U,

huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp. Trụ sở: Số 466, đường V, Khóm 5, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn P1 - Trưởng phòng; là đại diện theo pháp luật.

Chị N, chị P, Luật sư S1 có mặt tại phiên tòa. Đại diện Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp có đơn xin xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Quá trình tham gia tố tụng, chị Nguyễn Thị Hồng N là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Liêu Tú Q trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ của bà Q tên Liêu Kinh H (chết năm 1978), Huỳnh Thị C1 (chết năm 2006) để lại, không có lập di chúc. Cụ H, cụ C1 có 02 người con gồm bà Liêu Thị P2 (chết năm 2004) và bà Q. Năm 2011, các con của bà P2 gồm: Cao Tú T1, Cao Bửu C2, Cao Thanh P, Cao Kim H1 thống nhất cho bà Q được thừa kế toàn bộ phần đất cụ H, cụ C1 để lại nên ngày 08/8/2011 bà Q được Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 85, tờ bản đồ 18, diện tích 140,2m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 2, thành phố S.

Kể từ khi được đứng tên quyền sử dụng đất bà Q có tâm nguyện là sẽ tặng cho lại quyền sử dụng đất cho chị Cao Tú T1 và Cao Thanh P, đồng thời chị Cao Thanh P là người thường xuyên sinh sống cùng bà Q nên được bà tin tưởng giao toàn bộ giấy tờ đất cất giữ. Trong quá trình cất giữ chị P đã lợi dụng sự tin tưởng, tuổi già và thiếu hiểu biết để chuyển quyền sử dụng đất sang cho chị P đứng tên. Đến tháng 9/2020 khi chị Cao Tú T1 hỏi mượn giấy tờ đất thì bà Q mới biết phần đất tranh chấp đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp (Sở TNMT) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Cao Thanh P vào ngày 22/7/2020, diện tích được cấp là 152,4m<sup>2</sup>.

Bà Q xác định vào ngày 06/02/2020 có cùng chị P đến Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Đồng Tháp và có ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đại thành phố Sa Đéc có đến đo đạc phần đất tranh chấp. Tuy nhiên bà Q xác định khi ký tên, điểm chỉ bà không được Công chứng viên đọc, giải thích lại nên không biết việc ký tên, điểm chỉ là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P, bà Q nghĩ việc ký tên, điểm chỉ và đo đạc là để chỉnh sửa lại diện tích cho phù hợp. Bà Q xác định không có nhận bất cứ khoản tiền nào từ chị P.

Bà Q xác định phần đất tranh chấp hiện nay do bà đang quản lý sử dụng, hiện chỉ có một mình bà Q sống trên đất. Trên đất chỉ có căn nhà do cụ H, cụ C1 xây dựng từ trước năm 1975 để lại, hiện đã hư hỏng nặng, không còn giá trị. Ngoài ra không còn tài sản gì trên đất.

Nay bà Liêu Tú Q yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/02/2020 đối với phần đất thửa 85, tờ bản đồ 18, diện tích đo đạc thực tế 152,4m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 2, thành phố Sa Đéc (vị trí, kích thước thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 08/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc) giữa bà Liêu Tú Q và chị Cao Thanh P tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà Q yêu cầu chị Cao Thanh P làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng phần đất tranh chấp lại cho bà Q, toàn bộ chi phí do chị P chịu.

*\* Bị đơn chị Cao Thanh P trình bày:*

Chị Cao Thanh P thống nhất với phần trình bày của bà Q về nguồn gốc, hiện trạng và tài sản trên đất phần đất tranh chấp. Hiện đất không có thể chấp cho ai.

Chị P xác định từ năm 2015, bà Q có nói là tặng cho toàn bộ diện tích thửa 85 cho chị P nên giao toàn bộ giấy tờ đất cho chị P cất giữ. Tuy nhiên, do sinh con nhỏ không có thời gian nên đến ngày 06/02/2020 chị P mới chở bà Q đến Phòng công chứng số 02 tỉnh Đồng Tháp để làm hợp đồng chuyển nhượng với giá 10.000.000 đồng, nguyên nhân không làm hợp đồng tặng cho mà làm hợp đồng chuyển nhượng là nhằm giảm bớt thời gian trích lục các tài liệu, giấy tờ, đồng thời chị P cũng muốn hỗ trợ cho bà Q 01 số tiền để bà Q tiêu xài cá nhân.

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng, Công chứng viên có đọc lại nội dung và giải thích quyền, nghĩa vụ cho các bên nghe, bà Q đồng ý và ký tên. Đến ngày 22/7/2020, chị P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp (Sở

TNMT) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 85, tờ bản đồ 18, diện tích 152,4m<sup>2</sup> (diện tích tăng là do đo đạc chỉnh lý), loại đất ở tại đô thị và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 2, thành phố Sa Đéc, quá trình cấp giấy có tiến hành đo đạc lại, bà Q có mặt nhưng không phản đối gì.

Nguyên nhân bà Q yêu cầu chị P chuyển tên phần đất tranh chấp lại là do có người nói với bà Q là chị P có ý định bán phần đất tranh chấp và đuổi bà Q đi. Chị P xác định chị không có ý định bán phần đất tranh chấp cũng như đuổi bà Q đi, do căn nhà trên đất đã xuống cấp nên chị P muốn xây dựng lại để bà Q có điều kiện sinh hoạt tốt hơn đồng thời cũng để làm nơi thờ cúng ông, bà ngoại và mẹ của chị.

Tại phiên tòa chị P xác định không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Q. Ngoài ra, chị P không có yêu cầu gì khác đối với bà Q trong vụ án này.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 02 tỉnh Đồng Tháp có đơn vắng mặt nhưng có văn bản ý kiến:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà Liêu Tú Q với bà Cao Thanh P được Phòng Công chứng số 2, tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 06/02/2020 và vào sổ công chứng số 800, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 06/02/2020 đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Phòng công chứng số 2, tỉnh Đồng Tháp không có yêu cầu gì trong vụ án.

*\* Luật sư Hồ Mỹ S1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Liêu Tú Q trình bày:* Bà Q yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị P vào ngày 06/02/2020 là giao dịch dân sự vô hiệu, đồng thời yêu cầu chị P phải chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho bà Quyền và chịu mọi chi phí. Về căn cứ: Thứ nhất, chị P đã lợi dụng việc bà Q là người cao tuổi, thị giác kém để chở bà Q đến Phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng, đây là dấu hiệu lừa dối trong giao dịch dân sự; thứ hai, khi tiến hành đo đạc lại đất để cấp giấy cho chị P thì bà Q không ký tên trong biên bản đo đạc chỉnh lý; thứ ba, phần đất này bà Q đã được hưởng thừa kế từ cha mẹ, nên có quyền tự định đoạt mà không cần thông qua ý kiến của các thành viên trong gia đình, chị P cho rằng nếu để cho bà Q tiếp tục đứng tên quyền sử dụng đất thì sẽ bị người khác lừa dối dẫn đến thất thoát tài sản là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Q.

*\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Tuân thủ và chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách của người tham gia tố tụng, thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và bảo đảm thời hạn chuẩn bị xét xử cũng như chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Liêu Tú Q. Về án phí và chi phí tố tụng khác, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

- Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thành phố Sa Đéc nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quá trình tham gia tố tụng: Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt.

[2] Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, phía nguyên đơn bà Liêu Tú Q xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ bà Q tên Liêu Kinh H, Huỳnh Thị C1 chết để lại (không có di chúc). Năm 2011 bà Q được tất cả các đồng thừa kế còn lại thống nhất giao cho bà Q được thừa kế toàn bộ phần đất cụ H, cụ C1 để lại nên đến ngày 08/8/2011 bà Q được UBND thị xã S (nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18, diện tích 140,2 m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị. Ngày 06/02/2020, bà Q cùng chị P đến Phòng công chứng số 2, tỉnh Đồng Tháp để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp cho chị P với giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng, bà Q có ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng nên ngày 22/7/2020 chị P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 85, tờ bản đồ 18, diện tích 152,4m<sup>2</sup>, loại đất ở tại

đô thị và trồng cây lâu năm, trước khi cấp giấy chứng nhận có tiến hành đo đạc để chỉnh lý lại diện tích. Hiện nay, bà Q đang quản lý sử dụng và sống một mình trên đất. Trên đất chỉ có căn nhà do cha mẹ bà Q xây dựng từ trước năm 1975 để lại, hiện đã hư hỏng nặng, không còn giá trị. Bị đơn Cao Thanh P hoàn toàn thống nhất với phần trình bày của phía nguyên đơn nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo như nội dung chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 và văn bản ý kiến của đại diện Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp thì khi chứng thực, Công chứng viên có đọc, giải thích nội dung hợp đồng cho các bên nghe, hiểu rõ và đồng ý ký tên xác lập giao dịch. Do đó, việc bà Q cho rằng tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà Q không biết việc ký tên, điểm chỉ là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P là không có căn cứ.

[4] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà Q và chị P là hoàn toàn đúng theo quy định về điều kiện, về chủ thể, nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015.

[5] Bị đơn chị Cao Thanh P xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 chỉ là hình thức, còn trên thực tế là bà Q tặng cho quyền sử dụng đất này cho chị P, nên giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng không phù hợp với giá trị thực tế của phần đất tranh chấp. Lời trình bày của chị P tuy không có chứng cứ chứng minh, nhưng phù hợp với thực tế khách quan của vụ việc, vì chị P và bà Q đều thừa nhận do bà Q không có chồng, con nên chị P là người thường xuyên sinh sống và chăm sóc cho bà Q, bà Q cũng tin tưởng nên đã giao các loại giấy tờ liên quan đến phần đất tranh chấp cho chị P cất giữ, bà Q cũng có tâm nguyện sau này sẽ tặng cho phần đất tranh chấp cho các cháu của mình trong đó có chị P. Đồng thời, sau khi chị P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị P vẫn để cho bà Q quản lý sử dụng phần đất tranh chấp và trong vụ án này chị P vẫn không có yêu cầu tranh chấp gì với bà Q. Từ đó cho thấy, phần đất tranh chấp được bà Q tặng cho chị P chứ không phải là chuyển nhượng. Tuy nhiên điều này không làm thay đổi bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 đó là bà Q đồng ý chuyển giao quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ 18 cho chị P.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc bà Q yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà Q và chị P đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ 18, diện tích đo đạc thực tế 152,2 m<sup>2</sup> là giao dịch dân sự vô hiệu là chưa đủ căn cứ để chấp nhận.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Như đã phân tích ở trên, phát biểu bảo vệ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[9] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Cao Tú Q là người cao tuổi có đơn xin miễn, giảm án phí nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại Điều 12, 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, nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Chị Cao Thanh P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117 và khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Liêu Tú Q về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà Liêu Tú Q và chị Cao Thanh P đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ 18, diện tích đo đạc thực tế 152,2 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm 2, Phường 2, thành phố Sa Đéc là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 giữa bà Liêu Tú Q và chị Cao Thanh P đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ 18, diện tích đo đạc thực tế 152,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khóm 2, Phường 2, thành phố Sa Đéc có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Liêu Tú Q được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc là 3.250.000 đồng, chị Cao Thanh P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí. Bà Q đã nộp và chi xong, nên chị P có nghĩa vụ trả cho bà Q số tiền 3.250.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh ĐT;
- VKSND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT. (M)

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

**Đặng Hoàng Minh**