

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ CỬA LÒ  
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 13/2023/DSST  
Ngày 27/04/2023  
V/v 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 THỊ XÃ CỬA LÒ – TỈNH NGHỆ AN**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Trần Văn Khánh

***Các Hội thẩm nhân dân:*** Bà Phùng Thị Quỳnh Hòe

Ông Võ Minh Vỹ

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:*** Bà Phan Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/04/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 37/2022/TLST – DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/QĐXXST – DS ngày 18/04/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1945. Có mặt

Trú tại: Khối B, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948. Vắng mặt

Trú tại: Số nhà 91, đường P, thị xã C, tỉnh Nghệ An

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An. Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T – Chủ tịch

Địa chỉ: Đường P, khối T, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn H – Cán bộ địa chính UBND phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***- Trong Đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2022, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 15/12/2022, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:***

Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Đ có mối quan hệ quen biết. Ngày 23/06/2019, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ quyền sử

dụng đất thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11, diện tích 137m<sup>2</sup> tại khối H, phường N, thị xã Cửa Lò (Sau đây gọi tắt là thửa đất 186) với giá 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*). Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 186 nêu trên là giao dịch giữa cá nhân bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị H, không liên quan đến bất kỳ cá nhân nào. Để làm tin, bà Nguyễn Thị H có tự viết tay cho bà Nguyễn Thị Đ 03 văn bản:

Văn bản thứ nhất đề ngày 23/6/2019 dl, có nội dung xác nhận bà Nguyễn Thị H, vợ của ông Trần Hữu T (đã chết), có diện tích làm nhà máy đá từ năm 1987, diện tích 172m<sup>2</sup>. Nay bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ – Nguyễn Thị Đ, số tiền: 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*). Vậy bà H làm giấy này kể từ ngày hôm nay quyền lợi thuộc về bà Nguyễn Thị Đ sử dụng.

Văn bản thứ hai đề ngày 23/6/2019 dl, có nội dung xác nhận bà Nguyễn Thị H thuộc khối H, thị xã C có diện tích đất làm nhà máy đá từ năm 1987, diện tích đất 137m<sup>2</sup> nay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ. Cụ thể miếng đất đó có 01 nhà ngói 02 gian và diện tích đất như trên. Vậy bà H làm giấy này, kể từ ngày hôm nay trở đi, bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng diện tích đất và nhà trên. Bà H mong chính quyền địa phương và xã N tận tình giúp đỡ bà Đ.

Văn bản thứ ba không đề ngày tháng năm, có nội dung xác nhận bà Nguyễn Thị H, khối H, phường N, thị xã C có thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11, diện tích 137m<sup>2</sup>. Thửa đất này của vợ chồng bà H từ năm 1987 cho đến nay, sau đó chồng bà H mất năm 1997. Từ đó, bà H là chủ sở hữu của thửa đất. Hiện nay bà H nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Đ ở khối B, xã N (thuê nhà ở tại khối H, phường N, thị xã C). Mảnh đất này bà H chưa chuyển nhượng cho ai, chủ vẫn là bà H. Từ giờ bà H chính thức chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ. Đề nghị UBND phường và địa chính giúp đỡ bà Đ.

Cả 03 văn bản trên đều do tự tay bà Nguyễn Thị H viết và ký, ghi rõ họ tên. Bà Nguyễn Thị Đ đã giao đủ cho bà Nguyễn Thị H số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*). Sau khi nhận đủ số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*) từ bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị H có đưa cho bà Nguyễn Thị Đ sơ đồ hiện trạng lô đất xin mượn để xây dựng nơi sản xuất đá lạnh khi sử dụng không ảnh hưởng đến việc thoát nước Cửa Hội, phụ trách địa chính phường vẽ tay bằng mực bút bi đề ngày 26/02/99; có xác nhận của phòng địa chính thị xã đề ngày 30/3/1999. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H từ ngày 23/06/2019 do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà Đ chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 8 năm 2022, bà Đ mới cầm giấy tờ mua bán ra UBND phường N làm thủ tục nhưng không thực hiện được, lúc này bà Nguyễn Thị Đ mới biết bà H đã gian dối khi chuyển nhượng đất làm cho bà Đ hiểu sai lệch về nội dung của giao dịch nên đã xác lập giao dịch đó. Thửa đất bà H

chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là đất bà H mượn để xây dựng nơi sản xuất đá lạnh chứ không phải thuộc quyền sử dụng của bà H. Do vậy bà H không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 186. Các văn bản bà H tự viết cho bà Đ có khác nhau về diện tích đất nhưng đều là thửa 186. Bà H chưa bàn giao đất trên thực tế cho bà Đ, bà Đ chưa bao giờ nhận đất hay trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 186 nêu trên.

Bà Đ có trao đổi với bà H và bà H cam kết nếu không làm được giấy tờ đất sẽ trả lại tiền cho bà Đ. Sau nhiều lần, bà Đ ra UBND phường làm thủ tục nhưng không được, bà Đ có gặp bà H và xin lại số tiền đã đưa. Tuy nhiên, bà H không trả lại và nói rằng chưa nhận số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*) từ bà Nguyễn Thị Đ. Ngày 27/9/2022, UBND phường N đã mời bà H, bà Đ lên giải quyết nhưng không thành.

Để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11 (*Nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ 07*) tại khối H, phường N, thị xã C vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*) đã nhận từ bà Nguyễn Thị Đ. Trong mọi trường hợp, bà Nguyễn Thị Đ chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Đ số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*) và không có bất kỳ yêu cầu gì khác đối với bà Nguyễn Thị H (Về tiền lãi suất, về chênh lệch giá trị tài sản...).

**- Tại các biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:** Về nguồn gốc thửa đất số 186, bà Nguyễn Thị H công nhận cơ quan có thẩm quyền cho gia đình bà H mượn để làm nơi sản xuất đá lạnh chứ không phải cho gia đình bà H được hưởng quyền sử dụng đất. Việc gia đình bà H được mượn thửa đất số 186 để làm nơi xây dựng sản xuất đá lạnh được thể hiện rõ tại sơ đồ thửa đất do phụ trách địa chính phường Nghi Hải là ông Nguyễn Thân Mến lập ngày 26/02/1999 và các xác nhận, đóng dấu của trưởng phòng địa chính thị xã với nội dung: “*Sơ đồ hiện trạng lô đất xin mượn để xây dựng nơi sản xuất đá lạnh khi sử dụng không ảnh hưởng đến việc thoát nước Cửa Hội*”. Bà H khẳng định UBND thị xã C chưa bao giờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 186 cho gia đình bà H.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Đ: Bà H có mối quan hệ quen biết với bà Đ. Năm 2019, bà Đ có hỏi mua thửa đất số 186, bà H thống nhất bán cho bà Đ. Việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất 186 nêu trên là giao dịch cá nhân giữa bà Nguyễn Thị H và bà

Nguyễn Thị Đ, không liên quan đến cá nhân nào khác. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*).

Bà Nguyễn Thị H thừa nhận việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 186 cho bà Đ là trái quy định của pháp luật vì bà H không có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 186 nêu trên. Khi chuyển nhượng bà H có tự tay viết 03 tờ giấy viết tay mà bà Đ đã giao nộp trong hồ sơ vụ việc và đã được Tòa án công khai cho bà H tự kiểm tra, đối chiếu. Bà H khẳng định đó đúng là chữ ký, chữ viết của bà và công nhận bà H đã nhận đủ số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Đ giao. Một thời gian sau, bà H không nhớ thời gian cụ thể, bà Đ đã đến nhà hỏi tiền và bà H đã trả cho bà Đ đủ số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*). Việc bà H trả tiền cho bà Đ không lập thành văn bản, giấy tờ cũng không có ai chứng kiến vì bà H tin tưởng bà Đ nên không lập văn bản, không nhờ ai chứng kiến.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11 tại khối H, phường N, thị xã C vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*) đã nhận từ bà Nguyễn Thị Đ, bà H có ý kiến như sau:

Bà H chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Do bà H không có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 186 nên bà H không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 186 cho bà Đ. Do vậy, đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất số 186, vô hiệu. Về yêu cầu của bà Đ buộc bà H trả lại số tiền 60.000.000 đồng, bà H không chấp nhận vì bà H đã trả lại đầy đủ số tiền 60.000.000 đồng cho bà Đ. Bà Nguyễn Thị H không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cũng như không có ai làm chứng việc bà H trả lại tiền cho bà Đ.

**- *Tại các biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hoàng Văn Hà trình bày:***

Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11, tại khối H, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An (Nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ 07) thuộc quyền quản lý của UBND phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An.

Ngày 30/03/1999, Phòng địa chính thị xã C đã cho bà Nguyễn Thị H (Hiện trú tại số nhà 91, đường P, thị xã C, tỉnh Nghệ An) mượn để xây dựng nơi sản xuất đá lạnh, khi sử dụng không được ảnh hưởng đến việc thoát nước của Cửa Hội. Tại thời điểm hiện tại, thửa đất số 186 là đất trống, chưa sử dụng, không có tài sản gì trên đất do UBND phường N, thị xã C quản lý.

Về quan điểm giải quyết vụ án giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị H: Do thửa đất số 186, tờ bản đồ 11 (Nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ 07) thuộc quyền quản lý của UBND phường N, thị xã C nên bà Nguyễn Thị H không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất 186, tờ bản đồ 11 (Nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ 07) vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, UBND phường Ns không có yêu cầu độc lập.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2023, thửa đất số 186 tờ bản đồ 11 (Nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ 07) tại khối H, phường N có diện tích 127,3m<sup>2</sup> có tứ cận: Phía Đông giáp đất lưu không đường ven Sông Lam, phía Tây giáp ODT 703, BCS 331, phía Nam giáp đường nhựa; phía Bắc giáp đất lưu không mương. Thửa đất thuộc quyền quản lý của UBND phường N, thị xã C, đất chưa sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất không có tài sản gì.

**Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cửa Lò phát biểu ý kiến theo quy định tại Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự như sau:**

- Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác minh và thu thập chứng cứ, tổ chức hòa giải cũng như thời hạn xét xử.

Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định về thành phần, nguyên tắc xét xử, trình tự tố tụng tại phiên tòa.

Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn chấp hành không đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 127, 274, 275, 131, 132 của Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; điểm đ Điều 12 Nghị quyết 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. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 186, tờ bản đồ 11 (Nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ 07) tại khối Hải Giang II, phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị H vô hiệu. Buộc bà Nguyễn

Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền chuyển nhượng đã nhận là 60.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

- Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

- Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1]. Về tố tụng:**

[1.1]. Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện tranh chấp với bị đơn bà Nguyễn Thị H, trú tại số nhà 91, đường P, thị xã C, tỉnh Nghệ An về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ 11(Nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ 07), tại khối H, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An. Vì vậy, Tòa án nhân dân thị xã Cửa Lò thụ lý, giải quyết vụ án là đúng với quy định tại khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Đ xác lập vào ngày 23/6/2019. Đến tháng 8 năm 2022, bà Đ mới biết việc bị bà H lừa dối khi thiết lập giao dịch. Căn cứ Điều 132 Bộ luật dân sự 2015, việc bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối đảm bảo thời hiệu khởi kiện theo quy định.

[1.3]. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập hợp lệ lần một, lần hai cho bị đơn nhưng bà Nguyễn Thị H đều vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4]. Về sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

#### **[2]. Về nội dung khởi kiện:**

[2. 1]. *Về nguồn gốc, quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 186, tờ bản đồ 11 tại khối Hải Giang II, phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.*

Bà Nguyễn Thị H công nhận cơ quan có thẩm quyền cho gia đình bà H mượn thửa đất số 186 để làm nơi sản xuất đá lạnh chứ không phải cho gia đình bà H được hưởng quyền sử dụng đất. Việc gia đình bà H được mượn thửa đất số

186 để làm nơi xây dựng sản xuất đá lạnh được thể hiện rõ tại Sơ đồ thửa đất do phụ trách địa chính phường Nghi Hải là ông Nguyễn Thân M lập ngày 26/02/1999 và các xác nhận, đóng dấu của trưởng phòng địa chính thị xã với nội dung: “*Sơ đồ hiện trạng lô đất xin mượn để xây dựng nơi sản xuất đá lạnh khi sử dụng không ảnh hưởng đến việc thoát nước Cửa Hội*”. Bà H khẳng định UBND thị xã C chưa bao giờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 186 cho gia đình bà H.

Tại biên bản xác minh ngày 27/02/2023, bản tự khai của UBND phường N, thửa đất số 186 (Nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ 07) thuộc quyền quản lý của UBND phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An. Do đó, đủ cơ sở pháp lý khẳng định nguồn gốc, quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 186 (Nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ 07) là của UBND phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An.

[2. 2]. *Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 186 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Đ:*

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Đ đều thừa nhận năm 2019, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 186 cho bà Đ. Việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất 186 nêu trên là giao dịch cá nhân giữa bà H và bà Đ, không liên quan đến cá nhân nào khác. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*). Cơ sở thể hiện việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Đ là 03 văn bản viết tay do bà Đ giao nộp cho Tòa án gồm: Văn bản thứ nhất đề ngày 23/6/2019 dl, văn bản thứ hai đề ngày 23/6/2019 dl, văn bản thứ ba không đề ngày tháng năm. Cả 03 văn bản đều có nội dung xác nhận bà H đã nhượng lại cho bà Đ diện tích thể hiện khác nhau nhưng đều là thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11 tại khối H, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An.

Bà H thừa nhận cả 03 văn bản trên đều do tự tay bà H viết và ký, viết rõ họ tên và đưa cho bà Đ sơ đồ hiện trạng lô đất số 186, tờ bản đồ số 11 do phụ trách địa chính phường vẽ tay bằng mực bút bi đề ngày 26/02/99; có xác nhận của phòng địa chính thị xã đề ngày 30/3/99. Thửa đất số 186 là đất UBND phường Nghi Hải cho gia đình bà H mượn để xây dựng nơi sản xuất đá lạnh chứ không phải thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H. Bà H khẳng định UBND thị xã Cửa Lò chưa bao giờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 186 cho gia đình bà H, việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 186 cho bà Đ là trái quy định của pháp luật vì bà H không có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 186 nêu trên.

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 186, tờ bản đồ 11 giữa bà H và bà Đ ngày 23/06/2019 là có thật, bà Đ đã giao đủ số tiền

60.000.000 đồng cho bà H. Đây là giao dịch riêng giữa cá nhân bà H, bà Đ, không liên quan đến cá nhân nào khác. Do bà H không phải là chủ sử dụng hợp pháp nên không có quyền chuyển nhượng thửa đất số 186 cho bà Đ. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng 03 văn bản viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên không hợp pháp.

[2. 3]. *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Bà Nguyễn Thị H biết mình không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 186 nhưng gian dối khi xác lập giao dịch với bà Đ, đã nhận tiền và chuyển nhượng thửa đất 186 cho bà Đ, vi phạm Điều 188 Luật đất đai nên lỗi chính thuộc về bà H. Bà Đ cũng có một phần lỗi không tìm hiểu rõ nguồn gốc đất khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng với bà H. Bà H không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 186 nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Bà H, bà Đ đều xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 186 giữa bà H, bà Đ vô hiệu. Do vậy, đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ về việc xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 186, tờ bản đồ 11 (Nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ 07) tại khối Hải Giang II, phường Nghi Hải, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu do bị lừa dối.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị H đều thừa nhận hai bên thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 186 (Nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ 07) là 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*), được thể hiện ở văn bản viết tay đề ngày 23/6/2019 dl. Bà Nguyễn Thị Đ khẳng định đã giao đủ số tiền 60.000.00 đồng cho bà H, chưa nhận lại bất kỳ số tiền nào từ bà H. Bà H khẳng định đã nhận đủ số tiền 60.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị Đ giao, tuy nhiên đã trả lại đầy đủ số tiền 60.000.000 đồng cho bà Đ. Việc các bên thống nhất bà Đ đã giao cho bà H số tiền 60.000.000 đồng là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc bà H khai nại đã trả lại số tiền 60.000.000 đồng cho bà Đ nhưng không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự nên không có cơ sở để chấp nhận.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất 186 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do bà Đ chỉ yêu cầu bà H phải trả lại số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*) và không có bất kỳ yêu cầu gì khác đối với bà H (về tiền lãi suất, về chênh lệch giá trị tài sản...) nên



Hội đồng xét xử không xem xét hậu quả giao dịch khi giải quyết vụ án. Vì vậy, cần buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) đã nhận cho bà Nguyễn Thị Đ.

[3]. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.966.000 đồng. Do bà Nguyễn Thị Đ đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ.

[4]. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nhưng bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 127, 274, 275, 131, 132 của Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; điểm đ Điều 12 Nghị quyết 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:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11 (Nay là thửa đất số 376, tờ bản đồ 07) tại khối H, phường N, thị xã C, tỉnh Nghệ An giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu do bị lừa dối.

[2]. Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Đ được nhận số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) do bà Nguyễn Thị H giao trả.

KO từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3]. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.966.000đ (Hai triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

[4]. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

[5]. Quyền yêu cầu thi hành án: 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 thoả thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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.

[6]. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND TX Cửa Lò;
- Chi cục TX Cửa Lò;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Văn Khánh**