

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13-LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 27/2025/DS-ST
Ngày: 10-9-2025
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 KHU VỰC 13 - LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Xuân Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bá Đình Tâm, ông Trần Ngọc Đồi

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hoàng Bảo Vân, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 99/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2025/QĐXX-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bích L, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Uyên T, sinh năm 1989 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Thái Hòa, xã Hồng Thái, tỉnh Lâm Đồng

2. Bị đơn:

- Ông Phạm Thế T1, sinh năm 1974 (Có mặt)

- Bà Lê Thị T2, sinh năm 1973 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Thái Hòa, xã Hồng Thái, tỉnh Lâm Đồng

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm K, sinh năm 1942 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng

- Ông Phạm Thế M, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn X, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1965 (Có mặt)

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1966 (Có mặt)

- Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1998 (Có mặt)

- Ông Đặng Văn H, sinh năm 1954 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Chung Văn C, sinh năm 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã L, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn bà Dương Thị Uyên T trình bày: Vào ngày 22/6/2021 vợ chồng ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 có lập giấy bán đất cho bà diện tích đất là 1700m² (theo Giấy bán đất lập ngày 22/6/2021) có tứ cận như sau: Phía Nam đường xe bò, phía Bắc đường đi lên, phía Tây giáp ông Trung L1, phía Đông giáp ông Phạm Thế T1 (diện tích đất theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số CQ 977587 ngày 25/12/2019 là 1678,3m²) với giá bán là 60.000.000 đồng, bà đã giao đầy đủ cho vợ chồng ông T1, bà T2 số tiền 50.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng vợ chồng ông T1, bà T2 bảo bà giữ lại để làm thủ tục cấp sổ cho người khác (người mua đất của vợ chồng ông T1, bà T2) và trên thực tế bà cũng đã nhận đất từ năm 2019, đã tiến hành rào đất để dễ quản lý. Vợ chồng ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 cam kết ngày 22/6/2021 sẽ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, cho đến nay vợ chồng ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 vẫn không thực hiện. Bà đã nhiều lần liên hệ trực tiếp với vợ chồng ông T1, bà T2 để tìm cách giải quyết sự việc cho dứt điểm nhưng bà T2, ông T1 không hợp tác.

Việc mua bán đất giữa bà và vợ chồng ông T1, bà T2 là có thực, tiến hành mua bán đất là tự nguyện và trên thực tế từ khi mua đất thì ông T1, bà T2 đã giao đất cho bà, hiện nay bà là người trực tiếp quản lý và sử dụng, vợ chồng ông T1 bà T2 không có ý kiến gì. Hiện nay, trên đất mà vợ chồng ông T1, bà T2 bán cho bà có ngôi mộ của con gái bà. Vì bà với Phạm Thế T1 là chị em trong gia đình nên bà không muốn sự việc phải đưa đến pháp luật giải quyết, nhưng vì vợ chồng ông T1, bà T2 không thiện chí nên tại đơn khởi kiện đề ngày 25/5/2022 gửi đến Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1678,3m² theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CQ 977587 ngày 25/12/2019 giữa bà với vợ chồng ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 lập ngày 22/6/2021.

Do có sự nhầm lẫn trong việc chuyển nhượng, bà muốn nhận chuyển nhượng thửa đất theo Sơ đồ vị trí tranh chấp do Chi nhánh văn phòng Đ2 cấp ngày 27/02/2023 có diện tích $S1+S2=1678,3$ m² trên thửa đất có ngôi mộ của con gái bà. Tuy nhiên, bà T2 ông T1 lại chuyển nhượng diện tích S4 là 1565,6m² (có tứ cận phù hợp với giấy bán đất lập ngày 22/6/2021) lại không có ngôi mộ của con gái bà. Do đó, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng lập ngày 22/6/2021 giữa bà và vợ chồng bà T2, ông T1 là vô hiệu do nhầm lẫn.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông T1, bà T2 trả cho bà số tiền 50.000.000 đồng và bà trả diện tích S4 là 1565,6m² theo sơ đồ vị trí tranh chấp do Chi nhánh văn phòng Đ2 cấp ngày 27/02/2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Thế T1 và bà Lê Thị T2 trình bày: Diện tích vợ chồng bà bán cho nguyên đơn là diện tích S4=1565,6 m² tại bản đồ vị trí khu đất tranh chấp quyền sử dụng do Chi nhánh văn phòng Đ2 đo đạc ngày 27/02/2023, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thế M. Đây chính là diện tích vợ chồng bà đã bán cho bà L nhưng không hiểu sao lại sang tên ông Phạm Thế M, vợ chồng bà không chuyển nhượng đất cho ông Phạm Thế M.

Diện tích đất vợ chồng bà bán cho nguyên đơn diện tích là 1 sào 7 theo giấy bán đất ngày 22/6/2021 (theo bản vẽ vị trí khu đất tranh chấp quyền sử dụng do Chi nhánh văn phòng Đ2 đo đạc ngày 27/02/2023 là 1565,6m²), có tứ cận: Phía nam giáp đường xe bò, phía bắc giáp đường đi lên, phía tây giáp đất ông Trung L1, phía đông giáp đất ông Phạm Thế T1 mua của ông Đặng Văn H cách đây gần 20 năm (không nhớ thời gian cụ thể) với giá 10.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng bà có bán cho nguyên đơn diện tích này nhưng không hiểu vì lý do gì mà nguyên đơn sang tên cho em trai là Phạm Thế M.

Việc các bên lập giấy ngày 22/6/2021 và giấy không tên đề ngày 30/11/2019 hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Sau khi các bên ký giấy bán đất ngày 22/6/2021 thì bị đơn có giao đất cho nguyên đơn trên thực địa và là diện tích S4=1565,6 m² tại bản đồ vị trí khu đất tranh chấp quyền sử dụng do Chi nhánh văn phòng Đ2 đo đạc ngày 27/02/2023.

Thời điểm các bên lập giấy bán đất thì thửa đất với diện tích (1 sào bảy) thì thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng là phí làm giấy chuyển nhượng. Các bên đã giao nhận tiền ngày 22/6/2021.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm K, Phạm Thế M đều trình bày: Thửa đất S4 diện tích 1565,5m² theo sơ đồ ngày

27/02/2023 có nguồn gốc do ông Phạm K khai hoang đến năm 2022 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2022 tặng cho ông Phạm Thế M, hiện thửa đất bỏ trống không ai canh tác. Thửa đất S4 đang đứng tên ông Phạm Thế M và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K là người khai hoang, ông T1, bà T2 không canh tác sử dụng. Thời điểm bà L và bà T2, ông T1 làm giấy mua bán đất S1 ai cũng biết mục đích là thửa có ngôi mộ (mộ con bà L) còn bà T2, ông T1 cho rằng bán thửa S4 là không đúng vì diện tích này đứng tên ông M, ông K là người khai hoang diện tích này.

Trình bày của những người làm chứng trong quá trình giải quyết vụ án:

- Ông Nguyễn Văn D: Ông là hàng xóm của bà T2, ông T1, bà L và người có đất gần với đất của bà T2, ông T1, bà L. Năm 1993 thửa đất trên là do ông Đặng Văn H khai hoang sau đó bán cho bà T2, ông T1 (không nhớ năm), sau đó bà T2, ông T1 trồng thanh Long và trồng đào trên đất. Sau đó bà T2, ông T1 sang nhượng một phần thửa đất của bà T2, ông T1 cho ông Nguyễn Hữu Đ1, còn bà T2, ông T1 có bán cho bà L không và bán vị trí nào thì ông không biết.

- Ông Chung Văn C: Ông là người có đất liền kề với đất của bà T2, ông T1, bà L. Năm 1993 thửa đất trên là do ông Đặng Văn H khai hoang sau đó bán cho bà T2, ông T1 (không nhớ năm), sau đó bà T2, ông T1 bán cho bà L thửa đất S4 = 1563,6m² theo Sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 27/02/2023 mà Tòa án đo vẽ. Ông biết việc bán đất do hàng xóm nói lại chứ ông không chứng kiến. Việc sử dụng thửa đất sau khi ông H bán cho bà T2, ông T1 thì ông không biết do đã chuyển về Lương Sơn sống. Ông không biết ai canh tác thửa đất S4 = 1563,6m².

- Ông Nguyễn Hữu Đ: Ông là hàng xóm của bà T2, ông T1, bà L và người có đất gần với đất của bà T2, ông T1, bà L. Ông là người có đất liền kề với bà T2, ông T1, bà L. Thửa đất của ông giáp ranh với thửa đất của bà T2, ông T1 thửa đất S1 theo sơ đồ vị trí đất tranh chấp do Tòa án đo vẽ ngày 27/02/2023 (thửa đất có ngôi mộ của con bà L); mảnh đất ông đang sử dụng do ông mua của bà T2, ông T1 vào khoảng năm 2017-2018. Đến năm 2020, ông tiếp tục mua của bà T2, ông T1 một phần diện tích đất S2 theo sơ đồ vị trí đất tranh chấp do Tòa án đo vẽ ngày 27/02/2023. Người thường xuyên qua lại thửa S4 là ông K1 (ba của bà L, ông T1), còn thửa S1 có ngôi mộ thì bà lệ thường xuyên qua lại để thăm ngôi mộ. Ông không biết việc mua bán hay chỉ ranh giữa bà L, bà T2 và ông T1.

- Ông Nguyễn Văn T3: Năm 1993 ông Đặng Văn H khai hoang đất, sát ranh giới của ông Nguyễn Văn T3, ông H có trồng cây điều và làm hoa màu. Năm 2003, 2004 sang lại cho bà T2, còn giữa bà T2, bà L có tranh chấp thì ông không biết.

- Ông Đặng Văn H: Ông là họ hàng với ông Phạm Khỏe. Vào năm 2006 có bán cho vợ chồng bà T2, ông T1 một mảnh đất giá tiền 10.000.000 đồng, đất này do ông khai hoang năm 1993 diện tích khoảng 3 sào và là diện tích S4 = 1565,6m² là một phần diện tích ông bán cho bà T2, ông T1. Có tứ cận phía Bắc giáp đường đi lên, tây

giáp ông Trung L1, nam giáp đường xe bò, đông giáp ông Phạm Thế T1. Hiện trạng đất khi bán trên đất có cây đào do ông trồng. Hiện đất do ông T1, bà T2 quản lý. Khi bán thì giao đất thực địa vào ngày 15/5/2006.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định, tại chỗ: Theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do chi nhánh Văn phòng Đ3 vẽ ngày 27/02/2023 theo sự chỉ ranh của nguyên đơn xác định vị trí đất mà bị đơn đã bán là S1 = 1473,6 m² trên S1 có 01 ngôi mộ tên Dương Thị Bích H1, một số cây cối do nguyên đơn trồng, 01 giếng khoan tay, 02 cột đèn, 21 trụ rào bê tông còn theo bị đơn vị trí đất bán cho nguyên đơn là phần S4 = 1565,6 m², thời điểm bán cho nguyên đơn chưa có sổ, trên đất không có tài sản. Ngoài ra còn phần đất S3 không tranh chấp, có 01 ngôi mộ đất và 03 ngôi mộ xây.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng lập ngày 22/6/2021 giữa bà và vợ chồng bà T2, ông T1 là vô hiệu do nhầm lẫn; yêu cầu ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 trả cho cho bà Phạm Thị Bích L số tiền 50.000.000 đồng. Không yêu cầu xem xét giấy không tên đề ngày 30/11/2019.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc chuyển nhượng là tự nguyện và sau khi chuyển nhượng đã giao đất cho nguyên đơn, chỉ đồng ý trả số tiền 50.000.000 đồng khi ông K, ông M chuyển lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 485149 cấp ngày 21/01/2022 sang tên ông T1, Không yêu cầu xem xét giấy không tên đề ngày 30/11/2019.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan: Ông K, ông M vắng mặt, không có ý kiến.

Kiểm sát viên 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án, tiến hành lập hồ sơ, hoà giải, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Về thời gian giải quyết vụ án đảm bảo đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 227, Điều 229 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 126, Điều 129, Điều 131, Điều 502 Bộ luật Dân sự; điểm a, d khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Phạm Thị Bích L và ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 ngày 22/6/2021 vô hiệu. Buộc ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 trả lại cho bà Phạm Thị Bích L số tiền 50.000.000 đồng; Về án phí, chi phí tố tụng: giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Phạm Thị Bích L và ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 ngày 22/6/2021 vô hiệu. Bị đơn có nơi cư trú tại xã H, tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng.

Về việc vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm K, ông Phạm Thế M: Trong quá trình giải quyết vụ án ông K, ông M đã có lời khai đầy đủ nên việc vắng mặt ông K, ông M không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Hơn nữa, ông K, ông M đã có đơn xin xét xử vắng mặt căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm K, ông Phạm Thế M.

[2]. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/6/2021 sang yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng lập ngày 22/6/2021 là vô hiệu do nhầm lẫn việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu, phạm vi khởi kiện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét.

[3] Xét giấy bán đất ngày 22/6/2021 (Gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/6/2021) nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đất diện tích 1 sào 7 trong giấy bán đất ngày 22/6/2021: Diện tích thửa đất có địa chỉ tại thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng; thửa đất có tứ cận phía Nam đường xe bò, phía Bắc đường đi lên, phía Tây giáp ông Trung L1, phía Đông giáp ông Phạm Thế T1. Theo mô tả và xác minh thực tế thì diện tích $S_4 = 1565,6 \text{ m}^2$ tại sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do chi nhánh Văn phòng Đ3 vẽ ngày 27/02/2023 chính là thửa đất các đương sự đã thoả thuận để chuyển nhượng. Thửa đất này có nguồn gốc do hộ ông Phạm K khai hoang trước năm 1975 và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 485149 ngày 21/01/2022 cho hộ ông Phạm K và bà Nguyễn Thị Á sau đó đã tặng cho ông Phạm Thế M. Như vậy thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên bà T2, ông T1 không phải là chủ sở hữu của thửa đất, đồng thời thửa đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 giữa bà Phạm Thị Bích L với ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2:

Tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: *“Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định”*.

Khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”*.

Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: *“Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: Hợp đồng chuyển nhượng... quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”*.

Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu...”*.

Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 giữa bà Phạm Thị Bích L với ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 được lập thành văn bản viết tay và không có công chứng hoặc chứng thực, nên đối chiếu với các quy định nêu trên thì hợp đồng (giao dịch) chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 trên bị vô hiệu về mặt hình thức.

Điều 168 Luật Đất đai 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất *“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, ... quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận.”*

Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

Nhận thấy, tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1 sào 7 trong giấy bán đất ngày 22/6/2021 thì thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối chiếu với các quy định trên thì thửa đất nêu trên không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mua bán đất). Việc các đương sự thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của luật.

Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội: “Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định”.

Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn: “Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu...”

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời khai của nguyên đơn bà L có ý chí muốn nhận chuyển nhượng đối với diện tích 1676,3 m² (được giới hạn bởi các điểm tọa độ 4, 5, 6, 7, 17, 15, 16) tại sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do chi nhánh Văn phòng Đ3 vẽ ngày 27/02/2023, phần diện tích này có nguồn gốc do hộ ông Phạm Thế T1 quản lý sử dụng để sản xuất đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm và được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 429864 cấp ngày 22/8/2003 và được cấp đổi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 977587 cấp ngày 25/12/2019, do trên thửa đất hiện có ngôi mộ của con bà L.

Theo trình bày của bị đơn thì bị đơn cho rằng chuyển nhượng phần diện tích S4= 1565,6 m² (được giới hạn bởi các điểm tọa độ 1, 2, 3, 12, 13, 14) tại sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do chi nhánh Văn phòng Đ3 vẽ ngày 27/02/2023, vào năm 2021 diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là thửa đất không có ngôi mộ của con bà L, do bị đơn cho rằng thửa đất hiện có ngôi mộ của con bà L thì bị đơn đã tự nguyện dùng đất cho mục đích của nghĩa trang gia đình nên không cần thiết phải chuyển nhượng cho bà L, nên giữa bị đơn và nguyên đơn đã có sự nhầm lẫn về đối tượng chuyển nhượng do đó mục đích chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn chưa đạt được.

Qua phân tích, đánh giá nêu trên thấy rằng, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Bích L với ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 thể hiện qua giấy bán đất ngày 22/6/2021 không những vô hiệu về mặt hình thức mà còn vô hiệu do nhầm lẫn, vi phạm điều cấm của pháp luật. Theo quy định hợp đồng bị vô hiệu do nhầm lẫn nên các đương sự có quyền, nghĩa vụ ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật đối với diện tích, vị trí đất các bên mong muốn chuyển nhượng, tuy nhiên hiện nay thửa đất mà bị đơn muốn chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác và nguyên đơn không mong muốn tiếp tục ký kết lại hợp đồng nên việc ký lại hợp đồng không thực hiện được.

[2.3] Xét về hậu quả của hợp đồng (giấy mua bán đất) vô hiệu: Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Mặc dù đã được giải thích nhưng bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn không ghi cụ thể là yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn là ông T1, bà T2 trả lại số tiền 50.000.000 đồng và nguyên đơn trả lại diện tích S4 là 1565,6m² theo Sơ đồ vị trí tranh chấp do Chi nhánh văn phòng Đ3 vẽ ngày 27/02/2023, chính là giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận đã tự nguyện thực hiện việc giao, nhận số tiền 50.000.000 đồng, do đó đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hợp đồng (giấy mua bán đất) về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 giữa bà Phạm Thị Bích L với ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 vô hiệu, nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc bà Lê Thị T2, ông Phạm Thế T1 trả lại cho bà Phạm Thị Bích L số tiền 50.000.000 đồng. Đối với phần diện tích S4 là 1565,6m² theo sơ đồ vị trí tranh chấp do Chi nhánh văn phòng Đ2 cấp ngày 27/02/2023 hiện nay bà L không quản lý sử dụng do đó không buộc bà L trả diện tích S4 là 1565,6m² theo sơ đồ vị trí tranh chấp do Chi nhánh văn phòng Đ2 cấp ngày 27/02/2023 cho bị đơn là phù hợp.

Xét về lỗi, các bên tham gia giao dịch đều có lỗi như nhau trong việc làm cho Hợp đồng (giấy mua bán đất) chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 vô hiệu, mặt khác các bên tham gia giao dịch không yêu cầu bồi thường thiệt hại, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với giấy không tên đề ngày 30/11/2019, nguyên đơn và bị đơn đều khai đã thống nhất huỷ bỏ nên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà các bên đều không đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết nên căn cứ vào Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc là 6.064.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nói trên và không đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157, khoản 2 Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 235; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 126; Điều 129; Điều 131; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 27, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình.

Điều 167; Điều 168 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L:

- Tuyên bố giấy bán đất lập ngày 22/6/2021 giữa bà Phạm Thị Bích L với ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 phải trả lại cho bà Phạm Thị Bích L số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể 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 án xong,

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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Ông Phạm Thế T1, bà Lê Thị T2 phải chịu 2.800.000 đồng (Hai triệu tám trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Phạm Thị Bích L số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002468 ngày 01 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.

3. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: 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, người phải thi hành án 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, 7B, 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.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 10/9/2025). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Xuân Ngọc