

Bản án số: 08/2025/DS-ST

Ngày: 15-8-2025

V/v: *Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5, TỈNH HƯNG YÊN

- Thành phần hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Trác.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Tô Thị Thanh Tâm

2. Bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Long - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Hưng Yên tham gia phiên tòa:
Bà Quách Thị Phương - Kiểm sát viên

Trong các ngày 26 tháng 6 năm 2025, và ngày 15 tháng 8 năm 2025 tại Trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 5 - Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2025/QĐXX-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025; Thông báo thay đổi thời gian xét xử vụ án số 06/TB-TA ngày 18/6/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 26/6/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 04/TB-TA ngày 25/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2025/QĐST-DS ngày 05/8/2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Vũ Trọng K, sinh năm 1986 và chị Phạm Thị T, sinh năm 1990.

Nơi cư trú: xóm B, thôn T, xã N, tỉnh Hưng Yên (trước đây là: xóm B, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Bình).

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1940

Địa chỉ: thôn L, phường T, tỉnh Hưng Yên (trước đây là: thôn L, xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình).

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

- Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1950

Nơi cư trú: thôn T, phường T, tỉnh Hưng Yên (trước đây là: thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình).

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1956

Nơi cư trú: thôn Q, phường T, tỉnh Hưng Yên (trước đây là thôn Q, xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình).

- Anh Nguyễn Xuân H, sinh năm 1978

Địa chỉ: thành phố Hải Phòng

- Chị Nguyễn Thị Thu H1 (không rõ năm sinh)

Địa chỉ: thành phố Hải Phòng

- Chị Nguyễn Thị Thu H2 (không rõ năm sinh)

Địa chỉ: thành phố Hải Phòng

* Người làm chứng: Anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1984

Nơi cư trú: xóm A, thôn H, phường T, tỉnh Hưng Yên (trước đây là: xóm A, thôn H, xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình).

(Anh K, chị T, bà B có mặt; ông V, ông C, anh H, chị H1, chị H2, anh G đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Vũ Trọng K và chị Phạm Thị T đều trình bày:

Ngày 25/3/2022, vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 08, diện tích 244,5m², loại đất ở lâu dài, địa chỉ thửa đất tại thôn L, phường T, tỉnh Hưng Yên (trước đây là thôn L, xã Đ, thành phố T) với số tiền là: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) đối với ông Nguyễn Xuân V; cùng ngày 25/3/2025 vợ chồng anh chị đã giao đầy đủ số tiền 500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Xuân V. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy giao nhận tiền đều có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và người làm chứng là anh Nguyễn Văn G. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh chị đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Xuân V làm thủ tục bàn giao đất cùng các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, đồng thời thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền sang tên vợ chồng anh chị. Tuy nhiên ông Nguyễn Xuân V không thực hiện những cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng, không bàn giao đất và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh chị.

Ngày 18/12/2022, ông Nguyễn Xuân V viết giấy hẹn bàn giao đất có nội dung: “Tôi hẹn đúng ngày 08/02/2023 tôi sẽ bàn giao đất cho vợ chồng ông K, nếu không bàn giao được đất thì tôi sẽ trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông K”. Đến nay đã quá thời hạn mà ông Nguyễn Xuân V vẫn không thực hiện đúng cam kết của mình.

Vợ chồng anh K, chị T đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị với ông Nguyễn Xuân V do vô hiệu và buộc ông Nguyễn Xuân V phải trả lại cho vợ chồng anh chị số tiền 500.000.000 đồng. Anh, chị không có yêu cầu nào khác với ông V.

** Tại biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ngày 26/6/2025, bị đơn ông Nguyễn Xuân V đều trình bày:*

Ông quen biết vợ chồng anh K, chị T là thông qua anh Nguyễn Văn G. Ngày 25/3/2022, ông có chuyển nhượng cho vợ chồng anh K, chị T thửa đất số 69, tờ bản đồ số 08, diện tích 244,5m², loại đất ở lâu dài, địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã Đ,

thành phố T với số tiền là: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), cùng ngày 25/3/2022 ông đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng của vợ chồng anh K, chị T.

Ngày 28/12/2022, ông có viết giấy hẹn bàn giao đất cho anh K, chị T với nội dung: “Tôi hẹn đúng ngày 08/02/2023 tôi sẽ bàn giao đất cho vợ chồng ông K, nếu không bàn giao được đất thì tôi sẽ trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông K”. Lý do chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh K, chị T là do ông chưa biết phải làm thủ tục như thế nào.

Nguồn gốc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 08, diện tích 244,5m², loại đất ở lâu dài, địa chỉ thửa đất tại thôn L, phường T, tỉnh Hưng Yên (trước đây là thôn L, xã Đ, thành phố T) là do bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn U và Hà Thị B1 tạo lập từ xa xưa (đo đạc bản đồ 299 năm 1984 mang tên Phạm Văn U1 (thực tế bố ông là cụ Nguyễn Văn U, ghi tên Phạm Văn U1 là do có sự sai sót); khi cụ U1, cụ B1 chết đều không để lại di chúc; các con của cụ U1, cụ B1 đều chưa phân chia di sản thừa kế. Theo bản đồ hiện trạng Vlap 2013 thì thửa đất số 69 hiện nay mang tên ông (Nguyễn Xuân V).

Ông thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 08, diện tích 244,5m², loại đất ở lâu dài, địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình cho vợ chồng anh K, chị T. Do hiện nay ông không có tiền để trả cho vợ chồng anh K, chị T nên ông đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/3/2022.

* Biên bản xác minh UBND xã Đ: Nguồn gốc thửa đất số 69 theo bản đồ 299 năm 1984 mang tên cụ U1 (bố đẻ ông V); khi còn sống thì vợ chồng cụ U1, cụ B1 không lập di chúc hay tặng cho ai, sau khi chết thì các con của cụ U1, cụ B1 chưa phân chia di sản, UBND xã Đ chưa xác nhận bất kỳ văn bản nào về việc thừa kế, tặng cho tài sản liên quan đến cụ U1, cụ B1 cho cá nhân, tổ chức nào.

* Ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị B: Nguồn gốc đất là ông V chuyển nhượng cho anh K, chị T là của bố mẹ bà để lại, bà không đồng ý việc ông V bán đất.

* Ý kiến trình bày của ông Nguyễn Xuân C1: Ông không nhất trí về việc ông V bán đất vì nguồn gốc đất ông V bán cho anh K chị T là của bố mẹ ông để lại, các anh chị em chưa phân chia rõ ràng về thừa kế.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Bình phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Toà án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: theo bản đồ đo đạc 299 năm 1984, tờ số 03 thì thửa đất số 66 có diện tích 686 m²; theo sổ mục kê, số tờ bản đồ 03 L thì thửa đất số 66 có diện tích 437 m², loại đất thổ cư.

Đến năm 2013 đo VLAP thì thửa đất số 66 được tách thành 03 thửa: thửa số 45, tờ số 08 diện tích 180,9 m², tên người sử dụng là cụ Nguyễn Văn U; thửa số 46, tờ số 8 diện tích 225,5 m² tên người sử dụng là anh Phạm Văn L và chị Nguyễn Thị H3 (con ông V); thửa số 69, tờ số 8, diện tích 244,5 m² tên người sử dụng là ông Nguyễn Xuân V. Thửa đất số 69, tờ số 8, diện tích 244,5 m² là thửa đất ông V bán cho anh K, chị T. Như vậy xác định nguồn gốc đất đối với những thửa đất trên là của cụ Nguyễn Văn U trong đó có thửa đất số 69, trước khi mất cụ không để lại di chúc, chưa phân chia cụ thể cho ai.

Về hình thức của hợp đồng: ngày 25/3/2022, ông V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh K, chị T thửa đất số 69, tờ bản đồ số 8, diện tích 244,5 m² tại thôn L, xã Đ, thành phố T (nay là thôn L, phường T, tỉnh Hưng Yên). Nhưng việc chuyển nhượng không công chứng, không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm quy định về hình thức hợp đồng quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về đối tượng chuyển nhượng: Đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng vì ông V không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 69, tờ số 8, diện tích 244,5 m² nhưng vẫn thực hiện giao dịch hợp đồng là vi phạm Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 thuộc trường hợp đối tượng không thể thực hiện được.

Do anh K, chị T yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với ông V vào ngày 25/3/2022 và buộc ông V phải trả anh chị số tiền 500.000.000 đồng đã mua thửa đất số 69 thì thấy hợp đồng vi phạm về hình thức, đối tượng chuyển nhượng không đúng nên yêu cầu của anh K là có căn để chấp nhận.

Vì các lẽ trên áp dụng Điều 123, Điều 131, Điều 385, Điều 398, Điều 407, Điều 408, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K, chị T tuyên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông V phải trả cho anh K, chị T số tiền 500.000.000 đồng.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí và chi phí thẩm định, định giá và chi phí giám định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng. Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Anh K, chị T khởi kiện tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Xuân V; ông V cư trú tại thôn L, phường T, tỉnh Hưng Yên. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5, tỉnh Hưng Yên.

[3] Anh K, chị T, bà B đều có mặt; ông V, ông C1, anh H, chị H1, chị T đều vắng mặt lần thứ hai; vì vậy Tòa án mở phiên tòa xét xử có mặt anh K, chị T, bà B; vắng

mặt ông V, ông C1, anh H, chị H1, chị H2 là đúng quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Các đương sự đều trình bày thống nhất về nguồn gốc đất ông V chuyển nhượng cho vợ chồng anh K, chị T và nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án và sơ đồ đo đạc, kết quả định giá tài sản.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh K, chị T và yêu cầu của bị đơn ông V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C1, bà B thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 8, diện tích 244,5m², loại đất ở lâu dài tại thôn L, phường T, tỉnh Hưng Yên theo bản đồ 299 năm 1984 mang tên chủ sử dụng là cụ U (bố đẻ ông V). Ngày 25/3/2022 ông V chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh K, chị T khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 69 và đang có tranh chấp với ông C1, bà B (là các em của ông V); ông C1, bà B đều cho rằng thửa đất số 69 là của bố mẹ đẻ lại, là di sản chưa chia; mặt khác UBND phường T (trước đây là UBND xã Đ) cũng xác định nguồn gốc thửa đất số 69 theo bản đồ 299 năm 1984 mang tên cụ U (bố đẻ ông V); khi còn sống thì vợ chồng cụ U, cụ B1 không lập di chúc hay tặng cho ai, sau khi chết thì các con của cụ U, cụ B1 chưa phân chia di sản, UBND xã Đ chưa xác nhận bất kỳ văn bản nào về việc thừa kế, tặng cho tài sản liên quan đến cụ U, cụ B1 cho cá nhân, tổ chức nào. Trong giao dịch dân sự nói trên, hai bên đã cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc phải biết. Như vậy có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2022 giữa vợ chồng anh K, chị T với ông V là vô hiệu. Vì vậy, các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh K, chị T, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông V về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh K, chị T, cụ thể: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2022 giữa anh K, chị T với ông V là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Xuân V phải trả lại cho vợ chồng anh K, chị T số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), không chấp nhận yêu cầu của ông V về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2025.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản có tranh chấp (đo đạc hiện trạng thửa đất, định giá tài sản; xem xét, thẩm định tại chỗ) tổng số tiền là 6.000.000 đồng; anh K, chị T đã tạm ứng số tiền này để chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, do yêu cầu của anh K, chị T được chấp nhận nên anh K, chị T không phải chịu tiền chi phí trên. Buộc ông V phải trả cho ông anh K, chị T số tiền 6.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[8] Về án phí: Đây là tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do yêu cầu khởi kiện của anh K, chị T được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí dân sự có giá ngạch; tuy nhiên ông V là người cao tuổi nên miễn tiền án phí cho

ông V; trả lại anh K, chị T tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng tại biên lai số 0000906 ngày 10/02/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 - Hưng Yên (trước là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Bình).

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 158; Điều 164; Điều 165; Điều 166; Điều 235; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 407, Điều 408 Bộ luật Dân sự. Điều 166 Luật đất đai. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Trọng K và chị Phạm Thị T, cụ thể:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2022 giữa vợ chồng anh Vũ Trọng K, chị Phạm Thị T với ông Nguyễn Xuân V là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Xuân V phải trả lại cho vợ chồng anh Vũ Trọng K, chị Phạm Thị T số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân V về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2022.

2. Chi phí tố tụng: Buộc ông V phải trả cho anh K, chị T số tiền 6.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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 và Điều 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.

3. Về án phí: Miễn tiền án phí cho ông V; trả lại anh K, chị T tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng tại biên lai số 0000906 ngày 10/02/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 - Hưng Yên (trước là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Bình).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Quyền kháng cáo: Anh Khiêm, chị T, bà B có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông V, ông C1, anh H, chị H1, chị H2 có quyền

kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND tỉnh Hưng Yên;
- VKSND Khu vực 5 - Hưng Yên;
- Các đương sự;
- Phòng THADS Khu vực 5-Hưng Yên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quang Trác