

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 99/2024/DS-ST
Ngày: 24-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất,
hợp đồng tặng cho QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lâm Thị Ngọc Huệ
- Ông Huỳnh Tấn Cường

- **Thư ký phiên Tòa:** Bà Phan Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Xuân Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Vũ Thụy Cốt M, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số B Cách mạng tháng 8, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Trần Triệu T, sinh năm 1988;
Địa chỉ: Số B Cách mạng tháng 8, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Giấy ủy quyền ngày 9/8/2023).

- **Bị đơn:** Ông Đỗ Văn Trần Lâm Duy T1, sinh năm 1985;

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1:

Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm: 1973;

Bà Dương Đoàn Mỹ H, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: [Số F, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An](#). (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/9/2024)

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

1. Bà [Trần Thị Hồng A](#), sinh năm 1960;

2. Chị [Đỗ Hồng Yên L](#), sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: [Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An](#).

3. [Văn Phing C](#);

Địa chỉ: [Số B, Quốc lộ E, Khu phố C, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An](#).

4. [Văn phing C1](#);

Địa chỉ: [Số C, tổ C, ường N, Khu phố C, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An](#).

(Ông [T](#), bà [H](#), bà [A](#) có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại nội dung đơn khởi kiện ngày 20/02/2023 của nguyên đơn bà [Trần Vũ Thụy Cát M](#), biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2023 của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông [Vũ Lạc H1](#) trình bày:* Ông [Đỗ Văn Trần Lâm Duy T1](#) có chuyển nhượng cho bà [Trần Vũ Thụy Cát M](#) thửa đất số 39, tờ bản đồ số 1, diện tích 210,2m² loại đất ở tại đô thị với giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Ngày 12/10/2022, tại [Văn phòng C1](#), hai bên ký kết hợp đồng, bà [M](#) đã giao đủ số tiền 1.700.000.000 đồng cho ông [T1](#) (việc giao nhận tiền không lập biên bản riêng, chỉ thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng), giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng bao gồm cả nhà và quyền sử dụng đất, không phân biệt cụ thể giá nhà và đất là bao nhiêu. Việc ký kết hợp đồng hoàn toàn hợp lệ, ông [T1](#) có đủ năng lực hành vi dân sự để tự mình đọc, hiểu các nội dung của hợp đồng khi ký và bà [M](#) đã được cập nhật biến động đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/02/2023. Do ký hợp đồng vào dịp gần tết nguyên đán nên bà [M](#) cho ông [T1](#) ở thêm một thời gian (giao kết bằng lời nói), khi qua tết ông [T1](#) sẽ giao nhà cho bà [M](#). Tuy nhiên qua tết bà [M](#) đến yêu cầu ông [T1](#) bàn giao nhà thì ông [T1](#) không thực hiện và lẩn tránh. Do đó, bà [M](#) khởi kiện yêu cầu ông [T1](#) giao nhà đất thuộc thửa đất số 39, TĐĐ số 1, diện tích 210,2m² cho bà [M](#). Bà [M](#) được biết hiện tại trong nhà có mẹ và em gái ông [T1](#) cùng sinh sống, nên bà [M](#) yêu cầu ông [T1](#) cùng với bà [A](#) và chị [L](#) phải dọn ra khỏi nhà để bàn giao nhà cho bà [M](#).

- *Tại biên bản ghi lời khai ngày 23/2/2022 đối với bị đơn ông [Đỗ Văn Trần Lâm Duy T1](#), và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông [Huỳnh Văn T2](#) trình bày:* Thửa đất số 39 có nguồn gốc của ông [Đỗ Văn P](#), là cha ruột của ông [T1](#). Do nhu cầu vay vốn làm kinh tế gia đình nhưng Ngân hàng từ chối không cho vay đối với người trên 60 tuổi nên ngày 25/11/2019 ông [Đỗ Văn P](#) cùng vợ là bà [Trần Thị Hồng A](#) đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản) tại thửa đất số 39 cho ông [T1](#) và ông [T1](#) được [Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/12/2019. Vào đầu năm 2022, ông [T1](#) có vay tiền của người đàn ông tên [H1](#) với số tiền vay là 1.700.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận 3%/tháng. Ông [T1](#) trả lãi cho ông [H1](#) đầy đủ, đến tháng 10/2022 ông [H1](#) yêu cầu ông [T1](#) trả vốn cho ông [H1](#) và giới thiệu cho ông [T1](#)

vay tiền của bà [M](#) để trả cho ông [H1](#). Ông [T1](#) tiếp tục vay của bà [M](#) số tiền là 1.700.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng và dùng số tiền đó trả cho ông [H1](#). Khi vay tiền của bà [M](#) có lập hợp đồng vay tiền nhưng bà [Minh g](#), không đưa cho ông [T1](#) giữ bản vay tiền nào. Bà [M](#) yêu cầu ông [T1](#) ra phòng công chứng ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà [M](#) hứa nếu ông [T1](#) có tiền trả thì không ai lấy nhà đất của ông [T1](#). Từ tháng 10/2022, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà [M](#) đến nay ông [T1](#) chưa trả cho bà [M](#) được khoản tiền nào.

Nay bà [M](#) khởi kiện yêu cầu ông [T1](#) giao nhà đất thuộc thửa đất số 39 thì ông [T1](#) không đồng ý vì ông [T1](#) không bán nhà đất mà chỉ vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích đảm bảo khoản nợ vay nên phía bà [M](#) không giao cho ông [T1](#) tiền nhà đất và phía ông [T1](#) cũng không bàn giao nhà cho bà [M](#). Đồng thời, ông [T1](#) yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022 giữa ông [T1](#) và bà [M](#); hủy cập nhật biến động ngày 03/02/2023 của Chi nhánh [Văn phòng Đ](#) tại [huyện C](#); yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/11/2019 giữa ông [P](#), bà [A](#) với ông [T1](#); Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CU035100 ngày 11/12/2019 cấp cho ông [T1](#). Ông [P](#) đã chết, hiện hàng thừa kế thứ nhất của ông [P](#) chỉ bao gồm bà [A](#), ông [T1](#) và chị [L](#).

- *Tại nội dung bản tự khai ngày 20/9/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Trần Thị Hồng A](#) trình bày:* Thửa đất số 39 có nguồn gốc của vợ chồng bà. Do vợ chồng bà có nhu cầu cần vay vốn ngân hàng để chữa trị bệnh cho ông [P](#), nhưng [ngân hàng T4](#) vì lý do ông [P](#) và bà trên 60 tuổi nên ngày 25/11/2019, ông [P](#) cùng bà đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 39 cho ông [T1](#). Mặc dù ông [T1](#) được đứng tên trên Giấy chứng nhận nhưng đây là Hợp đồng tặng cho có điều kiện mục đích để vay vốn ngân hàng nên bà không thực hiện bất cứ điều khoản nào trong Hợp đồng tặng cho mà bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất. Do ông [T1](#) vi phạm hợp đồng nên bà yêu cầu Tòa án vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/11/2019 giữa ông [P](#), bà [A](#) và ông [T1](#), dẫn đến vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022 giữa ông [T1](#) và bà [M](#). Do nhà đất chưa giao nhận nên bà [A](#) không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc vô hiệu các Hợp đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị [Đỗ Hồng Yến L](#) đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến trình bày và vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- *Tại văn bản số 50/CV.VPCCCD ngày 31/8/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan [Văn phòng C1](#) trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [T1](#) và bà [M](#) được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Văn phòng công chứng không có ý kiến, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Tại văn bản số 28/CV ngày 03/10/2023, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan [Văn phòng C](#) trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa ông [P](#), bà [A](#) với ông [T1](#) được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Văn phòng công chứng không có ý kiến, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa:

- *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông [Trần Triều T](#) trình bày:* việc ông [T1](#) cho rằng bà [M](#) chỉ cho ông [T1](#) vay tiền là không đúng và bà [M](#) cũng không có người anh trai nào tên [H1](#). Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông [T1](#) thì bà [M](#) chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông [T1](#) để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà [M](#) không đi xem nhà và đất. Hợp đồng chuyển nhượng được lập đúng thủ tục tại Phòng công chứng để xác lập giao dịch, bà [M](#) không quan tâm đến các tài sản trên đất vì cho rằng hợp đồng giữa hai bên đã đảm bảo đúng quy định pháp luật nên hợp đồng mới được công chứng và bà [M](#) đã được công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này, khi ông [T1](#) không giao nhà đất cho bà [M](#) thì bà [M](#) mới biết trong nhà có mẹ và em ông [T1](#) đang cùng sinh sống. Do đó, ông đề nghị hội đồng xét xử căn cứ vào hợp đồng để giải quyết để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà [M](#), buộc ông [T1](#) cùng với bà [A](#), bà [L](#) phải ra khỏi nhà để giao nhà, đất cho bà [M](#). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà [M](#) có thực hiện các chi phí đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông xác định bà [M](#) tự nguyện không yêu cầu giải quyết đối với các chi phí này.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, bà [Dương Đôn Mỹ H](#) trình bày:* bà yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022 giữa ông [T1](#) và bà [M](#) vì ông [T1](#) chỉ vay tiền của bà [M](#) chứ không chuyển nhượng đất cho bà [M](#), việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biến động vào ngày 03/02/2022 cho bà [M](#) trong khi bà [M](#) ký hợp đồng vào ngày 12/10/2022 là trái pháp luật. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông [P](#), bà [A](#) với ông [T1](#) là hợp đồng tặng cho có điều kiện, ông [T1](#) đã vi phạm điều kiện của hợp đồng nên ông [T1](#) yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho để trả đất về cho bà [A](#) được đăng ký kê khai cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các chi phí thực hiện các thủ tục sang bộ do bà [M](#) thực hiện nên bà không có ý kiến.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Trần Thị Hồng A](#) trình bày:* vợ chồng bà chỉ sang tên thửa đất 39 cho ông [T1](#) để ông [T1](#) vay tiền tại Ngân hàng chữa bệnh cho ông [P](#), vợ chồng bà không tặng nhà, đất cho ông [T1](#), việc ông [T1](#) vay tiền của bà [M](#) bà cũng không biết nên bà không đồng ý giao nhà đất cho bà [M](#). Hiện tại chồng bà đã mất, hàng thừa kế thứ nhất của ông [P](#) chỉ hiện gồm bà, ông [L1](#) và chị [L](#). Do ông [T1](#) đã có yêu cầu phản tố và yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông [T1](#) nên bà cũng thống nhất với ý kiến của ông [T1](#). Bà cũng yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [T1](#) với bà [M](#), yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông [P](#), bà [A](#) với ông [T1](#) để bà được đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thửa đất 39, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc vô hiệu các Hợp đồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: từ khi thụ lý vụ án ở cấp sơ thẩm cho đến thời điểm hiện tại thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo pháp luật tố tụng và các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung:

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng giao kết ngày 12/10/2022 giữa ông T1 và bà M là đảm bảo về mặt hình thức. Ông T1 cho rằng thực tế giao dịch giữa các bên là hợp đồng vay tiền. Cụ thể, ngày 12/10/2022 ông T1 có vay của bà M số tiền 1.700.000.000 đồng. Bà M không thừa nhận lời trình bày của ông T1. Ông T1 không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh giao dịch trên là hợp đồng vay tài sản. Do đó có đủ cơ sở xác định giao dịch này là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nội dung của Hợp đồng: Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng và ông T1 cũng thừa nhận có nhận 1.700.000.000 đồng nên có căn cứ xác định ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà M với số tiền 1.700.000.000 đồng. Bà M cho rằng hai bên có thỏa thuận miệng với nhau giá chuyển nhượng trên là bao gồm cả quyền sử dụng đất và công trình trên đất. Tuy nhiên xét thấy công trình được xây dựng kiên cố là nhà chính, các công trình khác như mái che, nhà vệ sinh, cổng rào, hàng rào. Tài sản gắn liền với đất được hình thành trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu nên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên không xác định tài sản gắn liền với đất, nhưng cần xác định tài sản này là vật không thể tách rời của đất. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ đề cập đến quyền sử dụng đất mà không đề cập đến các tài sản có trên đất là không đảm bảo, mặt khác hai bên cũng không xác lập biên bản riêng thể hiện việc chuyển nhượng tài sản trên đất.

Do đó, căn cứ vào Điều 408 của Bộ luật dân sự xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022 được ký kết giữa ông T1 với bà M là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Do đó, cần buộc ông T1 trả cho bà M số tiền 1.700.000.000 đồng đã nhận.

Về bồi thường thiệt hại: bà M trình bày là trước khi ký hợp đồng bà M có đến xem xét thực tế thửa đất và biết có các tài sản gắn liền trên đất nhưng hợp đồng không đề cập đến các tài sản này dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Vì vậy lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại. Giá trị thiệt hại được xác định là giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá sau khi trừ số tiền đã giao khi giao kết hợp đồng là 1.069.804.000 đồng. Mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là 534.902.000 đồng. Buộc ông T1 trả cho bà M tổng cộng số tiền 2.234.902.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông T1: yêu cầu vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/11/2019 giữa ông Đỗ Văn P, bà Trần Thị Hồng A và ông Đỗ

[Văn Trần Lâm Duy T1](#) do đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện nhưng ông [T1](#) đã vi phạm điều kiện. Ông [T1](#) thừa nhận và đồng ý vô hiệu tuy nhiên xét thấy trong nội dung hợp đồng tặng cho ngày 25/11/2019 không thể hiện điều kiện của hợp đồng nên yêu cầu này của ông [T1](#) là không có căn cứ chấp nhận

Từ những phân tích đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [Trần Vũ Thụy Cút M](#), chấp nhận yêu cầu phản tố của ông [Đỗ Văn Trần Lâm Duy T1](#) về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông [T1](#) về việc vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị [Đỗ Hồng Yến L](#) đã được tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; Văn phòng công chứng [L Hồng Bảo T3](#), [Văn phình C2](#) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa bà [Trần Vũ Thụy Cút M](#) với ông [Đỗ Văn Trần Lâm Duy T1](#) là vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, thửa đất tọa lạc tại [Khu A, thị trấn C](#) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Bà [M](#) khởi kiện yêu cầu ông [T1](#) cùng với bà [A](#), chị [L](#) phải giao nhà, đất cho bà [M](#) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022, được công chứng tại [Văn phình C1](#) số công chứng 2.745, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 1, diện tích 210,2m², loại đất ở tại đô thị. Ông [T1](#) không đồng ý yêu cầu của bà [M](#) vì cho rằng chỉ vay tiền của bà [M](#), và có yêu cầu phản tố, yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022 giữa ông [T1](#) và bà [M](#); đồng thời, ông [T1](#) yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/11/2019 giữa ông [P](#), bà [A](#) với ông [T1](#) để trả đất về cho bà [A](#) đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 39.

[3.2] Phần tài sản tranh chấp là nhà và đất tại thửa đất số 39, TĐĐ số 1, diện tích 210,2m², tọa lạc tại [Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU035100 ngày 11/12/2019 do [Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L](#) cấp cho ông [T1](#) và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật biến động chuyển nhượng qua cho bà [M](#) vào ngày 03/02/2023 (Tại nội dung Công văn số 8635/CNVPĐK-ĐKCG ngày 20/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại [huyện C](#) đã xác định ngày cập nhật

nội dung biến động chuyển nhượng qua bà [M](#) là ngày 03/02/2023, nhưng do sai sót nên đã ghi ngày cập nhật là ngày 03/02/2022)

[3.3] Vị trí khu đất được thể hiện tại Mảnh trích đo số 102/TTCD-2023 của [Công ty TNHH Đ1](#) về ngày 24/10/2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại [huyện C](#) phê duyệt ngày 27/10/2023. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/6/2023, trên thửa đất số 39 có các tài sản trên gồm nhà chính và các công trình phụ gồm mái che, nhà vệ sinh, hàng rào...

[3.4] Theo chứng thư thẩm định giá Số Vc 23/11/121/BĐS-LA ngày 02/11/2023 của [Công ty cổ phần T5](#), thửa đất 39 có giá trị là 2.403.217.000 đồng và tổng giá trị các tài sản trên đất là 366.587.000 đồng. Tổng giá trị đất và các tài sản trên đất là 2.769.804.000 đồng. Các đương sự trong vụ án đều xác định đồng ý sử dụng Chứng thư thẩm định giá Số Vc 23/11/121/BĐS-LA ngày 02/11/2023 làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3.5] Xét tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà [Trần Vũ Thụy Cút M](#) với ông [Đỗ Văn Trần Lâm Duy T1](#):

[3.5.1] Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: ngày 12/10/2022, ông [T1](#) có ký với bà [M](#) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 39. Hợp đồng được lập thành văn bản, nội dung thể hiện đầy đủ các bên giao dịch, đối tượng của hợp đồng, giá trị hợp đồng, phương thức thanh toán, các điều khoản khác và được công chứng tại [Văn phòng C1](#) nên hợp đồng là đảm bảo về mặt hình thức. Ông [T1](#) cho rằng thực tế giao dịch giữa các bên là hợp đồng vay tiền (cụ thể, ngày 12/10/2022 ông [T1](#) vay của bà [M](#) số tiền 1.700.000.000 đồng và ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ). Bà [M](#) không thừa nhận lời trình bày của ông [T1](#). Tòa án đã thông báo cho ông [T1](#) việc cung cấp chứng cứ chứng minh nhưng ông [T1](#) không cung cấp được chứng cứ thể hiện giao dịch trên là hợp đồng vay tài sản. Do đó Hội đồng xét xử xác định giao dịch này là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.5.2] Tại nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng thửa đất là 1.700.000.000 đồng và ông [T1](#) cũng thừa nhận có nhận 1.700.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ông [T1](#) đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà [M](#) với số tiền 1.700.000.000 đồng. Tuy việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa bà [M](#) và ông [T1](#) về hình thức là đúng quy định của pháp luật nhưng trên phần đất thuộc thửa 39 có các công trình được xây kiên cố là nhà chính, các công trình khác như mái che, nhà vệ sinh, cổng rào, hàng rào nhưng nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ đề cập đến quyền sử dụng đất mà không đề cập đến các tài sản có trên đất. Mặt khác, tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không tài sản) ngày 25/11/2019 giữa ông [P](#), bà [A](#) với ông [T1](#) thể hiện ông [T1](#) chỉ được tặng cho quyền sử dụng thửa đất, không được tặng cho các tài sản trên đất. Do đó, căn cứ vào Điều 408 của Bộ luật dân sự xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2022 được ký kết giữa ông [T1](#) với bà [M](#) là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, các bên phải hoàn trả cho nhau

những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Do đó, cần buộc ông [T1](#) trả cho bà [M](#) số tiền 1.700.000.000đ đã nhận.

[3.5.3] Về bồi thường thiệt hại: người đại diện theo ủy quyền của bà [M](#) trình bày khi ký hợp đồng bà [M](#) có đến xem xét thực tế các thửa đất và biết có các tài sản gắn liền trên đất nhưng hợp đồng không đề cập đến các tài sản này (Tại phiên tòa, người đại diện của bà [Minh Ớc](#) khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà [M](#) không quan tâm đến tài sản trên đất vì cho rằng hợp đồng đã được công chứng là hợp lệ). Ông [T1](#) và người đại diện theo ủy quyền của ông [T1](#) đều trình bày khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng ông [T1](#) cũng không thông báo hay đề cập gì đối với các tài sản trên đất không thuộc quyền sở hữu của ông [T1](#), từ đó hai bên ký hợp đồng nhưng không đề cập đến các tài sản trên đất, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Vì vậy lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại.

Giá trị thiệt hại được xác định là giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá Số Vc 23/11/121/BĐS-LA ngày 02/11/2023 của [Công ty cổ phần T5](#) sau khi trừ số tiền đã giao khi giao kết hợp đồng, được tính cụ thể như sau: 2.769.804.000 đồng – 1.700.000.000 đồng = 1.069.804.000 đồng. Mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là 1.069.804.000 đồng : 2 = 534.902.000 đồng. Cần buộc ông [T1](#) trả cho bà [M](#) tổng cộng số tiền 1.700.000.000 đồng + 534.902.000 đồng = 2.234.902.000 đồng.

[3.6] Xét tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/11/2019 giữa ông [P](#), bà [A](#) với ông [T1](#):

Hội đồng xét xử xét thấy: ông [T1](#) và bà [A](#) đều cho rằng khi ông [P](#), bà [A](#) ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/11/2019 với ông [T1](#) là hợp đồng tặng cho có điều kiện nhưng tại nội dung hợp đồng không thể hiện việc tặng cho có điều kiện như các đương sự trình bày. Mặt khác, trong vụ án này đang thể hiện ông [T1](#) phải chịu nghĩa vụ thanh toán cho bà [M](#) số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại từ việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng tại thửa đất 39, do đó việc ông [T1](#) và bà [A](#) đều yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho để bà [A](#) được đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 39 sẽ ảnh hưởng quyền lợi của bà [M](#) trong giai đoạn thi hành án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông [T1](#).

[3.7] Từ những nhận định trên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

[3.8] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 29.300.000 đồng do bà [M](#) đã tạm nộp. Do lỗi dẫn đến việc vô hiệu hợp đồng giữa bà [M](#) và ông [T1](#) là của cả 02 nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí, cần buộc ông [T1](#) hoàn trả lại bà [M](#) $\frac{1}{2}$ là số tiền 14.650.000 đồng.

[3.9] Về án phí: các đương sự phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Cụ thể: bà [M](#) phải chịu án phí đối với nội dung vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông [T1](#) phải chịu án phí đối với nội dung hoàn trả tiền chuyển nhượng, bồi thường thiệt hại và án phí do không chấp nhận hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[3.10] Về quyền, thời hạn kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 131, 408, 459 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [Trần Vũ Thụy Cút M](#) về việc yêu cầu ông [Đỗ Văn Trần Lâm Duy T1](#) giao nhà và đất cho bà [M](#) tại thửa đất số 39, TĐĐ số 1, diện tích 210,2m², tọa lạc tại [Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An](#).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông [Đỗ Văn Trần Lâm Duy T1](#) về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Đỗ Văn Trần Lâm Duy T1](#) với bà [Trần Vũ Thụy Cút M](#) được [Văn phình C1](#) công chứng ngày 12/10/2022, số công chứng 2.745, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 1, diện tích 210,2m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc [thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An](#).

3. Ông [Đỗ Văn Trần Lâm Duy T1](#) được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 1, diện tích 210,2m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc [thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An](#).

Khi Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà [Trần Vũ Thụy Cút M](#) có nghĩa vụ giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông [T1](#) liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 39. Ông [T1](#) có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 39 nêu trên.

Trường hợp bà [M](#) không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông [T1](#) được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 39 nêu trên.

Kiến nghị cơ quan đăng ký đất đai căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Buộc ông [Đỗ Văn Trần Lâm Duy T1](#) trả cho bà [Trần Vũ Thụy Cút M](#) số tiền đã nhận khi chuyển nhượng đất là 1.700.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại là 534.902.000 đồng, tổng cộng là 2.234.902.000 đồng (*bằng chữ: hai tỉ, hai trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm lẻ hai ngàn đồng*).

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/11/2019 giữa ông P, bà A và ông T1 tại Văn phòng C.

6. Về chi phí tố tụng: buộc ông T1 hoàn trả lại bà B M1 số tiền 14.650.000 đồng.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về án phí: bà M1 phải chịu 300.000 đồng án phí, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà M1 đã nộp tại biên lai số 0005105 ngày 03/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; bà M1 đã nộp xong án phí.

Ông T1 phải chịu 76.998.000 đồng án phí, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0005959 và 300.000 đồng tại biên lai số 0005958 cùng ngày 28/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; ông T1 phải nộp tiếp 76.398.000 đồng.

9. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo đối với bản án: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

10. Về việc thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 được quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS H.C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

Phạm Thị Thùy Trang

