

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 50/2025/DS-ST
Ngày 05 – 5 – 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 THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đỗ Huy Sơn.

2. Ông Hoàng Văn Thái.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 4 và 05 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 376/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị L**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Thị L: Anh **Đương Phúc N**, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 15-9-2023, có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông **Phan Văn Đ**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trần Văn Đ1**, sinh năm 1948. Địa chỉ: Số A, khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông **Trịnh Cuối K**. Địa chỉ: Ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng

mặt).

3. Ông **Trịnh Văn Đ2**. Địa chỉ: Ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Bà **Trần Thị L1**, sinh năm 1953. Địa chỉ: Khóm T, Phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5. Ông **Trần Văn N1 (Ngây A)**, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số A, khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

6. Bà **Trần Thị Đ3**, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số B, khóm V, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

7. Bà **Trần Thị L2**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Liên hệ địa chỉ: E Ấp E, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

8. Bà **Trần Thị Mỹ L3**, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số H, Hẻm B Đường B, Khu phố B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

9. Bà **Trần Thị Tố Q**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

10. Ông **Phan Văn D**, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

11. Bà **Phan Thị M**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

12. Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đỗ Thị L, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Dương Phúc N trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 09-4-2023, bà Đỗ Thị L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C một phần đất có chiều ngang khoảng 17 m, chiều dài khoảng 64 m. Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của Ủy ban nhân dân Phường C1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng vào ngày 06-11-2023 thì phần đất này thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 04, tổng diện tích 12.407 m², loại đất LNK, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; tên Nguyễn Thị T1, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận là 420.000.000 đồng, bà Đỗ Thị L đã giao cho ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C tổng cộng 370.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng thỏa thuận khi nào ông Đ, bà C làm thủ tục tách thửa xong cho bà L thì bà L sẽ giao đủ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có lập giấy viết tay và có ký nhận. Đồng thời, một số người quen lân cận phần đất chứng kiến, gồm có: Bà Hồ Thị Hồng S, bà Phan Thị T2, ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị B, ông Võ Văn K1, bà Nguyễn Thị T3, ông Trần Thanh D1; cùng địa

chi: Khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Kể từ lúc sang nhượng thì bà Đỗ Thị L đã quản lý và sử dụng phần đất trên cho đến nay. Tuy nhiên, đến ngày 28-7-2023, bà L có đến nhà yêu cầu ông Đ, bà C ký tên chuyển quyền sử dụng đất cho bà L thì ông Đ, bà C không đồng ý. Do đó, các bên phát sinh tranh chấp với nhau. Bà L đã gửi đơn đến Ban N4, Phường C, thị xã N để hòa giải nhưng kết quả hòa giải ngày 24-8-2023 không thành.

Nay nguyên đơn bà Đỗ Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09-4-2023, giữa bà Đỗ Thị L và ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C đối với phần đất ngang 17 m x dài 64 m, thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19-4-2024, bị đơn bà Trần Thị C trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 197 là do bà sang của ông Trần Văn N1 (N) và vợ bà Trần Thị L2 bằng giấy tay vào khoảng năm 2000. Hiện tại, đất này đang tranh chấp về thừa kế và được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết chưa xong, vợ chồng bà chỉ có giấy tay, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tranh chấp thừa kế giữa ông Trần Văn N1 với ông Trần Văn Đ1 xảy ra thì bà mới biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này đứng tên mẹ của ông N1 là cụ Nguyễn Thị T1. Nguyên vì bà có thiếu tiền hui của bà L 307.000.000 đồng, sau đó bà L yêu cầu vợ chồng bà sang cho bà L một phần đất trừ nợ nhưng thỏa thuận giá cả không được nên bà không đồng ý bán. Bà L với ông Đ đã lén ký giấy bán đất ngày 09-4-2023 nên bà không hay biết, bà không có ký tên. Tuy nhiên, sau này ông Đ có nói lại cho bà biết là ông Đ đã ký giấy bán và bà L đã đưa 30.000.000 đồng vào ngày 09-4-2023 âm lịch, đến ngày 10-4-2023 âm lịch đưa thêm 33.000.000 đồng, cần trừ tiền hui 307.000.000 đồng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L: Bà chỉ đồng ý chuyển nhượng với giá là 40.000.000 đồng/mét ngang đất, còn không được giá đó thì bà không đồng ý. Bà đồng ý trả lại cho bà L số tiền mà ông Phan Văn Đ đã nhận của bà L 63.000.000 đồng. Riêng số tiền 307.000.000 đồng là tiền hui, nếu bà L kiện đòi tiền hui thì bà đồng ý trả số tiền này.

Ý kiến của bị đơn ông Phan Văn Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, thông báo nội dung yêu cầu khởi kiện và kết quả kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho các đương sự này, nhưng họ không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến phản đối các tài liệu, chứng cứ do các đương sự khác cung cấp và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09-4-2023, giữa bà Đỗ Thị L và ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 978,4 m², thuộc một phần thửa số 197,

tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp không đủ căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền đã nhận là 370.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn tương ứng với khoản tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng, kể từ ngày 10-4-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm, tổng số tiền là 75.546.600 đồng.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, về việc chấp hành quy định của pháp luật tố tụng đối với những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng. Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX): Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09-4-2023, giữa bà Đỗ Thị L và ông Phan Văn Đ đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 978,4 m², thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong đó, bà Đỗ L giao trả cho các bị đơn ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C phần đất và tài sản gắn liền trên đất có diện tích đo đạc thực tế là 978,4 m² thuộc một phần thửa số 197; các bị đơn ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C có trách nhiệm liên đới trả lại cho nguyên đơn bà Đỗ Thị L số tiền 63.000.000 đồng. Dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác nếu có tranh chấp về số tiền 307.000.000 đồng đã thỏa thuận cầm giữ tiền tại văn bản chuyển nhượng ngày 09-4-2023 giữa ông Phan Văn Đ và bà Đỗ Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn cư trú tại thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng có thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật cần giải quyết được xác định về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, là đúng theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định đương sự trong vụ án: Thông báo số 138/TB-TA ngày 12-8-2024, Tòa án đưa những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị T1 (1923-1994) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong đó, bà Trần Thị Mỹ N2 là thừa kế thế vị, con ông Trần Văn N1 (N, 1965-2002), đã chết ngày 26-01-2021. Do đó, tại thời điểm thụ lý vụ án, bà N2 không còn là thừa kế thế vị của cụ T1 nên HĐXX không xác định bà N2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị C, ông Phan Văn Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có

lý do. HĐXX căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện nhưng không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận và xem xét, giải quyết yêu cầu đã được thay đổi của nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn thống nhất được sự việc vào ngày 09-4-2023, bà Đỗ Thị L và ông Phan Văn Đ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập văn bản viết tay. Theo đó, hai bên thỏa thuận ông Phan Văn Đ đồng ý chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị L phần đất vườn có chiều dài 64 m, chiều ngang 17 m với tổng số tiền là 420.000.000 đồng. Cùng ngày, bà Đỗ Thị L đưa trước cho ông Phan Văn Đ 30.000.000 đồng và ngày 10-4-2023, bà Đỗ Thị Loan L đưa thêm 33.000.000 đồng. Các đương sự khác không ai có ý kiến phản đối. Đây được xem là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[7] Phần đất mà ông Phan Văn Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị L có diện tích đo đạc thực tế 978,4 m² thuộc một phần của thửa đất số 197, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc phần đất của cụ Nguyễn Thị T1 tạo lập và sử dụng đến ngày 16-7-1994 thì cụ T1 chết. Vào các năm 1998 – 1999, ông Trần Văn Ngây E (là con ruột của cụ T1) đứng ra chuyển nhượng phần đất này cho cụ Phan Văn N3 (là cha ruột của ông Phan Văn Đ) mà chỉ lập giấy chuyển nhượng viết tay. Sau đó, cụ Phan Văn N3 cho lại ông Phan Văn Đ sử dụng, cũng không lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Đến ngày 07-11-2000, ông Trần Thanh D1 (là cháu nội của cụ T1) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ T1 sang tên cho ông D1 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số thửa mới là thửa 601, tách ra từ một phần của thửa số 197 nêu trên. Riêng phần còn lại đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho cụ Phan Văn N3 thì vẫn do ông Phan Văn Đ và vợ là bà Trần Thị C tiếp tục sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó, ông Đ và bà C cất nhà ở trên một phần của thửa số 197; còn phần diện tích 978,4 m² đang tranh chấp trong vụ án này là đất vườn (LNK) được ông Đ lập thỏa thuận viết tay để chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị L vào ngày 09-4-2023.

[8] Ngoài ra, do quá trình sử dụng đất có sự chuyển giao, chuyển dịch quyền sử dụng đất như nêu trên nên giữa những người thừa kế của cụ T1 đã phát sinh tranh chấp về thừa kế. Vụ việc được Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng thụ lý số 11/2019/TLST-DS ngày 11-01-2019, chuyển theo thẩm quyền cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng ngày 12-12-2023. Trong vụ án này, ông Phan Văn Đ và bà Trần Thị C đã tham gia tố tụng và có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất thuộc thửa số 197 mà ông, bà đang sử dụng bao gồm cả phần mà

ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L ngày 09-4-2023. Đến ngày 08-7-2024, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đình chỉ giải quyết vụ án.

[9] Đến nay, đối tượng quyền sử dụng đất được ông Phan Văn Đ ký thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị L vào ngày 09-4-2023 vẫn còn đứng tên cụ Nguyễn Thị T1. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất đang có tranh chấp về thừa kế và cho đến thời điểm giải quyết vụ án này, dù tranh chấp về thừa kế đã được đình chỉ giải quyết tại Tòa án nhưng quyền sử dụng đất này là di sản vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết, công nhận hoặc những người thừa kế thỏa thuận thuộc về ai. Do đó, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Đ và bà Đỗ Thị L ngày 09-4-2023 đã vi phạm các điều kiện quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a, b khoản 1 Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[10] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giao dịch đã được thực hiện xong theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự là không đủ căn cứ để HĐXX chấp nhận. Bởi vì, những người làm chứng do nguyên đơn cung cấp như ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị B chỉ xác định việc bàn giao đất, thể hiện giá trị hình thức giao dịch có thể chấp nhận mặc dù có vi phạm. Tuy nhiên, hình thức của giao dịch chỉ là một trong các điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Trường hợp này, giao dịch giữa ông Đ và bà L ngay từ khi xác lập đã vi phạm điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Do đó, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Đỗ Thị L không được HĐXX chấp nhận.

[11] Xét yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[12] Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, 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. Nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả lại cho bị đơn phần đất đã nhận chuyển nhượng; đồng thời, các bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận cho nguyên đơn. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[13] Về trách nhiệm giao trả đất, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, phần đất bà Đỗ Thị L có nghĩa vụ giao trả cho ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C có diện tích đo thực tế là 978,4 m², có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị T4 có số đo 58,11 m + 0,87 m.
- Hướng Tây giáp đất còn lại của ông Phan Văn Đ có số đo 61,70 m.
- Hướng Nam giáp lộ bê tông có số đo 16,93 m.
- Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị T4 có số đo 17 m.

[14] Ngoài ra, trên phần đất buộc giao trả có các tài sản gồm: Tràm bông

vàng, dừa nước, dừa loại A, dừa loại B, chuối loại A, chuối loại B là do ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C trồng nên buộc bà Đỗ Thị L giao trả cùng với quyền sử dụng đất và không đặt ra trách nhiệm hoàn trả giá trị tài sản.

[15] Về trách nhiệm trả lại tiền, theo giấy chuyển nhượng viết tay ngày 09-4-2024, bổ sung ngày 10-4-2024 có nội dung thể hiện rõ: Khi lập văn bản chuyển nhượng, bà L giao trước cho ông Đ số tiền mặt 30.000.000 đồng; căn trừ vào tiền nợ hui 307.000.000 đồng; đến ngày 10-4-2023, bà L giao thêm cho ông Đ 33.000.000 đồng; còn 50.000.000 đồng thỏa thuận khi nào thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng thì bà L sẽ giao đủ. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng đã giao tiền mặt cho ông Đ tất cả 370.000.000 đồng; không có việc căn trừ tiền hui 307.000.000 đồng vì giữa bà L và vợ chồng ông Đ, bà C không có nợ nhau tiền hui.

[16] HĐXX xét thấy, giấy chuyển nhượng viết tay ngày 09-4-2023 là chứng cứ do chính nguyên đơn cung cấp. Theo mạch nội dung trình bày trong văn bản này, ngày 09-4-2023, bà L giao cho ông Đ 30.000.000 đồng, ký và viết tên người sang đất “Phan Văn Đ”. Sau đó, phần ghi chú trước tiên ghi nội dung căn trừ tiền hui còn thiếu 307.000.000 đồng; tiếp đến nội dung giao thêm 33.000.000 đồng ngày 10-4-2023 và cuối cùng thỏa thuận thời điểm giao số tiền 50.000.000 đồng còn lại, đủ với giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng. Nội dung văn bản này phù hợp với nội dung biên bản hòa giải ở cơ sở ngày 24-8-2023, phù hợp với lời khai của bị đơn bà Trần Thị C và sự thật khách quan bà C là chủ hui ở địa phương (thể hiện qua chứng cứ là các bản án, quyết định của Tòa án đã giải quyết tranh chấp giao dịch hui giữa bà C và các hui viên).

[17] Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn cho rằng đã giao tiền mặt cho ông Phan Văn Đ tổng cộng 370.000.000 đồng là mâu thuẫn với chính tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp; không phù hợp với sự thật khách quan mà không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh. HĐXX căn cứ vào lời thừa nhận của bị đơn, các chứng cứ hiện có trong hồ sơ vụ án, xác định sau khi lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-4-2023, bà Đỗ Thị L đã giao cho ông Phan Văn Đ số tiền 63.000.000 đồng. Khi giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu, ông Phan Văn Đ và vợ là bà Trần Thị C có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền này cho nguyên đơn bà Đỗ Thị L.

[18] Đối với số tiền 307.000.000 đồng ông Đ và bà L thỏa thuận căn trừ nghĩa vụ là một phần nội dung của thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu toàn bộ nên nội dung này cũng bị vô hiệu. Nếu có tranh chấp mà hai bên không thỏa thuận được, bà Đỗ Thị L có quyền khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn Đ và bà Trần Thị C trả lại khoản tiền này trên cơ sở giao dịch về hui đã được bị đơn bà Trần Thị C thừa nhận hoặc khởi kiện đòi lại tài sản theo quy định của pháp luật.

[19] Về lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm xác lập giao dịch, phía bị đơn đang quản lý thực tế phần đất chuyển nhượng; không cung cấp các thông tin về đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn không biết, giao dịch vô hiệu do lỗi của các bị

đơn. Nay giao dịch vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải bồi thường tiền lãi của số tiền đã nhận 370.000.000 đồng, với mức lãi suất bằng 0,83%/tháng, từ ngày 10-4-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là 75.546.600 đồng. HĐXX xét thấy, bên nhận chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin trung thực, đảm bảo các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai trước khi thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn không cung cấp chứng cứ thể hiện mình đã yêu cầu và phía bị đơn đã không cung cấp hoặc cố tình cung cấp sai thông tin, lừa dối hoặc gây nhầm lẫn về việc thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi yêu cầu bồi thường thiệt hại, nguyên đơn có nghĩa vụ chứng minh về lỗi và mức thiệt hại thực tế nhưng không chứng minh được nên HĐXX không có cơ sở để xem xét. Trường hợp này giao dịch bị vô hiệu do không đảm bảo các điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai nên cả hai bên tham gia giao dịch đều có lỗi. Yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi thường thiệt hại là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

[20] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận. Đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[21] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được Tòa án chấp nhận; các đương sự là người có nghĩa vụ phải thực hiện khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của 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, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 của 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.

[22] Chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên nguyên đơn bà Đỗ Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 7 Điều 11, Điều 45, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; khoản 3 Điều 26 của

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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09-4-2023 âm lịch, giữa bà Đỗ Thị L và ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 978,4 m², thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09-4-2023, giữa bà Đỗ Thị L và ông Phan Văn Đ đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 978,4 m², thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

1.1. Buộc nguyên đơn bà Đỗ Thị L giao trả cho các bị đơn ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C phần đất đã nhận chuyển nhượng, có diện tích đo đạc thực tế là 978,4 m² thuộc một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị T4 có số đo 58,11 m + 0,87 m.
- Hướng Tây giáp đất còn lại của ông Phan Văn Đ có số đo 61,70 m.
- Hướng Nam giáp lộ bê tông có số đo 16,93 m.
- Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị T4 có số đo 17 m.

(Sơ đồ hiện trạng phần đất kèm theo bản án)

Trường hợp có cây trồng và tài sản khác gắn liền trên đất thì buộc bà Đỗ Thị L giao trả cho ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C cùng với việc giao trả quyền sử dụng đất có diện tích 978,4 m² thuộc một phần thửa số 197, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, Phường C, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

1.2. Buộc các bị đơn ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C có trách nhiệm liên đới trả lại cho nguyên đơn bà Đỗ Thị L số tiền 63.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự.

Dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác nếu có tranh chấp về số tiền 307.000.000 đồng đã thỏa thuận cầm trừ tiền hui tại văn bản chuyển nhượng ngày 09-4-2023 giữa ông Phan Văn Đ và bà Đỗ Thị L.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Đỗ Thị L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm 600.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002477 ngày 07-12-2023 của Chi cục Thi hành

án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Bà Đỗ Thị L còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 300.000 đồng.

- Các bị đơn ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị C có trách nhiệm liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.150.000 đồng.

3. Chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn bà Đỗ Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 32.410.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà L đã nộp 32.410.000 đồng nên phần nghĩa vụ này bà L đã thực hiện xong.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa mà không có người đại diện thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Lâm