

**TÒA ÁN NHÂN DÂN**  
**HUYỆN V**  
**TỈNH NAM ĐỊNH**

Bản án số: 01/2019/DS-ST

Ngày: 16-10-2019

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN V, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Gấm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Bá Vạn.

2. Ông Phạm Văn Cầm.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện  
Vụ Bản, tỉnh Nam Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh Nam Định tham gia  
phiên tòa:** Ông Nguyễn Tiến Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh  
Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2019/TLST-TCDS  
ngày 18 tháng 3 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất” giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** 1. Ông Vũ Văn H, sinh năm 1953 (Có mặt);

2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1957 (Có mặt);

Đều ĐKKHKT (Nơi cư trú): Xóm 2, thôn T, xã L, huyện V, tỉnh Nam  
Định.

**- Bị đơn:** 1. Ông Đàm Văn N, sinh năm 1964 (Có mặt);

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1964 (Vắng mặt);

Đều ĐKKHKT (Nơi cư trú): Xóm 3, thôn Đ, xã L, huyện V, tỉnh Nam  
Định.

**+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Trần Văn N, sinh năm  
1966. Nơi ĐKKHKT (Nơi cư trú): Bản 2, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai (Vắng  
mặt).

**- Người tham gia tố tụng khác:**

**+ Người làm chứng:** Ông Lý Văn H, sinh năm 1959 (Vắng mặt).

Nơi ĐKKHKT (Nơi cư trú): Xóm 2, thôn T, xã L, huyện V, tỉnh Nam Định.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 15-3-2019, bản tự khai ngày 18-3-2019 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Vũ Văn H và bà Phạm Thị N trình bày:

Năm 2007, khi biết gia đình ông bà có nhu cầu mua đất cho con trai, ông N, bà L đã đến nhà chào bán thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 đứng tên Trần Văn N, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định. Ông H, bà N có hỏi vì sao diện tích đất lại đứng tên ông Trần Văn N thì ông N, bà L có nói thửa đất này là của vợ chồng ông N, bà L mua nhưng ông N, bà L nhờ ông N là em trai bà L đứng tên hộ. Ông N và bà L còn cam đoan sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật về thửa đất nói trên. Vì thời điểm đó, do chủ trương chính sách cấp đất giãn dân, những gia đình đã có đất ở thì không được cấp tiếp, nếu gia đình nào muốn có thêm đất thì phải nhờ anh em họ hàng đứng tên hộ. Gia đình ông bà trước đó cũng mua diện tích đất cho con trai thứ 2 nhưng đã phải nhờ ông nội đứng tên hộ, chính vì thế ông bà đã tin diện tích đất này là của ông N, bà L. Ngày 02-5-2007, sau khi tham khảo giá thị trường, ông H, bà N cùng ông N, bà L thống nhất mua bán thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định với giá 120.000.000 đồng. Bà L trực tiếp viết giấy nhượng đất với nội dung: “Tên em là Đàm Văn N, hiện nay tôi có mảnh đất đứng tên ông Trần Văn N. Hiện nay đang ở ga B, huyện B, tỉnh Lào Cai là em trai ruột của chị là Trần Thị L: thôn Đ, Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định có nhượng lại cho ông Vũ Văn H thôn T, Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định chuyển quyền sử dụng đất: số tờ 13, số thửa 108+113, diện tích 108m<sup>2</sup>, số G346447, mục đích đất ở, thời gian lâu dài cấp ngày 20-6-1998, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0070/QSDD108QĐ-UB” đồng thời cả ông N, bà L đều ký tên vào giấy nhượng đất. Cùng ngày 02-5-2007 bà N đã giao đủ số tiền 120.000.000 đồng cho ông N, bà L. Bà L nhận tiền 120.000.000 đồng và ký tên vào giấy biên nhận giao tiền. Khi bà N giao tiền xong thì ông N, bà L giao cho vợ chồng ông H, bà N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 là Trần Văn N. Hiện nay ông H, bà N vẫn đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Sau khi giao tiền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H, bà N đã rất nhiều lần yêu cầu ông N, bà L làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà nhưng ông N, bà L luôn thất hẹn, khất lần hoặc viện lý do khác để không làm thủ tục chuyển nhượng. Khoảng tháng 8 năm 2016 (âm lịch) ông

N về quê ăn giỗ có qua nhà ông bà chơi, ông N có nói rằng thửa đất này là của ông N, không phải của ông N, bà L. Ngay sau đó, ông H, bà N đã trực tiếp nói chuyện với ông N, bà L nếu không làm được các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất cho ông bà thì phải trả lại cho ông bà số tiền 120.000.000đ cộng thêm tiền lãi theo lãi 1%/tháng (mỗi năm lãi cộng dồn gốc 01 lần) tính từ tháng 5 năm 2007 đến tháng 5 năm 2018 thì ông bà sẽ trả lại cho ông N, bà L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên nhưng ông N, bà L không đồng ý và cho rằng ông bà yêu cầu lãi nhiều quá.

Ông H, bà N làm đơn trình báo cơ quan Công an huyện V về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông N, bà L nhưng vì thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự đã hết nên Công an huyện V đã chuyển hồ sơ sang Tòa án nhân dân huyện V đồng thời ông bà cũng có đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện V giải quyết về dân sự theo quy định của pháp luật.

Ông H, bà N khởi kiện yêu cầu ông N, bà L phải làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 là Trần Văn N cho ông H, bà N. Nếu ông N, bà L không làm được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì phải phải thanh toán cho ông bà trị giá đất theo giá trị hiện tại của thửa đất là 810.000.000đ (tám trăm mười triệu đồng).

Tại bản tự khai ngày 18-3-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đàm Văn N và bà Trần Thị L đều trình bày như sau:

Thời điểm tháng 5-2007, ông N, bà L cần tiền cho con đi nước ngoài nhưng không có chỗ nào để vay tiền và cũng không có tài sản nào cầm cố để được vay tiền. Bà L điện thoại cho em trai là ông Trần Văn N hỏi vay tiền nhưng ông N không có tiền, ông N đã cho ông N, bà L mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447, tên người sử dụng đất là Trần Văn N để mang đi thế chấp vay tiền. Ông bà biết nếu đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đến Ngân hàng để thế chấp - vay tiền thì không được chấp nhận vì thửa đất đó đứng tên ông N nên ông bà đã mang Giấy chứng nhận đó đến nhà ông H, bà N để thế chấp và vay tiền. Tại nhà ông H, ông bà có nói sự thật với ông H bà N về việc mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N để cầm cố vay tiền. Ông H, bà N nhất trí cho thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N để vay tiền. Sau khi xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H nói rằng thửa đất này trên thị trường giá trị khoảng 150.000.000đ đến 160.000.000đ nhưng ông H, bà N chỉ cho ông bà vay 120.000.000đ, trường hợp ông bà không làm ăn được và không trả được tiền lãi, tiền gốc thì thửa đất nói trên sẽ được chuyển tên sang cho ông H, bà N. Do thời gian đó ông bà rất

cần tiền để lo công việc cho con nên ông bà cũng đồng ý. Sau đó ông H đọc cho bà L viết giấy nhượng đất và ông bà cùng ký tên vào giấy nhượng đất. Ông bà không nói bán thửa đất cho ông H, bà N mà chỉ là cầm cố để vay tiền. Bà N giao tiền 120.000.000đ và viết giấy giao tiền, bà L nhận tiền và ký, ghi nhận đủ 120.000.000đ vào giấy giao tiền của bà N, nhưng thực tế ông H, bà N chỉ đưa cho ông bà 110.000.000đ, còn 10.000.000đ thì ông H, bà N giữ lại để trừ vào tiền lãi 03 tháng tiếp theo (tháng 6-2007, 7-2007 và 8-2007). Từ tháng 9-2007 ông bà tiếp tục nộp tiền lãi 3.600.000đ/tháng của số tiền gốc vay 120.000.000 đồng đến hết tháng 12-2016, hàng tháng ông bà trả tiền lãi trực tiếp cho ông H, bà N bằng tiền mặt. Việc vay nợ, trả lãi suất hàng tháng từ năm 2007 đến tháng 12 năm 2016, ông bà không ghi chép thành văn bản hoặc lưu giữ tài liệu chứng cứ về việc trả lãi do đó ông bà không có chứng cứ để xuất trình. Đến khoảng đầu năm 2017, do ông bà làm ăn kinh tế khó khăn nên đã đến nhà ông H, bà N xin giảm tiền lãi suất hàng tháng nhưng ông H, bà N không đồng ý. Sau đó ông H, bà N đã gửi đơn xuống Công an huyện V tố cáo ông bà tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Do hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự nên chỉ hòa giải dân sự. Tại cơ quan Công an ông bà đề nghị trả nợ gốc 120.000.000đ + 80.000.000đ tiền lãi cho ông H, bà N và đề nghị ông H, bà N trả lại cho ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N nhưng ông H, bà N không đồng ý.

Ông H, bà N khởi kiện yêu cầu ông bà phải làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 là Trần Văn N cho ông H, bà N. Nếu không làm được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì phải phải thanh toán cho ông H, bà N trị giá đất theo giá trị hiện tại của thửa đất là 810.000.000đ (tám trăm triệu đồng), ông N, bà L không chấp nhận. Lý do ông bà chỉ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích vay số tiền 120.000.000đ, ông bà không bán thửa đất cho ông H, bà N. Từ tháng 6-2007 đến hết năm 2016, hàng tháng ông bà vẫn trả tiền lãi 3.600.000 đồng/tháng của số tiền gốc vay 120.000.000đ cho ông H, bà N. Ngày 02-5-2007 ông bà viết và ký giấy nhượng đất cho ông H bà N vì lúc đó ông bà quá cần tiền nên ông bà đã viết giấy bán đất, ông bà biết diện tích đất này không phải của ông bà nên ông bà không được phép bán.

Quan điểm của ông N, bà L: Chỉ chấp nhận trả cho ông H, bà N số tiền gốc vay 120.000.000 đồng và tiền lãi suất từ tháng 01-2017 đến nay theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không lý do. Tại biên bản lấy lời khai ngày 10-7-2019 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Hà, tỉnh Lào Cai, ông Trần Văn N trình bày:

Ông xác định thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 đứng tên Trần Văn N thuộc quyền sử dụng, quản lý của ông. Nguồn gốc đất là do ông đấu giá được của Nhà nước, hiện nay chị gái ông là bà L đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Ông không biết bà L và ông N có vay tiền của ông H, bà N, còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ông không nhất trí vì thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông, ông N và bà L không có quyền chuyển nhượng. Ông không có bất kỳ giao dịch chuyển nhượng, mua bán diện tích đất này cho ai. Ông có cho vợ chồng chị gái ông mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn việc anh chị mượn làm gì thì ông không biết. Ông H, bà N khởi kiện yêu cầu buộc ông N, bà L phải làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho ông H, bà N ông không nhất trí vì thửa đất trên là thuộc quyền quản lý của ông.

Tại biên bản xem xét, thẩm định và định giá tài sản ngày 30-7-2019, xác định thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định tại thời điểm năm 2007 giá thị trường là 120.000.000đ, theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại là 7.500.000 đồng/m<sup>2</sup> x 108m<sup>2</sup> = 810.000.000đ.

Tại biên bản xác minh thu thập chứng cứ, Ủy ban nhân dân xã L cung cấp như sau: Thời điểm năm 2007, Nhà nước có chủ trương chính sách cấp đất giãn dân tại địa phương và chỉ những hộ gia đình chưa có đất ở mới được tham gia đấu giá. Ông Trần Văn N tham gia đấu giá được thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 ngày 20-6-1998 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Trần Văn N. Thửa đất này hiện nay vẫn người sử dụng đất là ông Trần Văn N.

Tại phiên tòa:

Ông Vũ Văn H và bà Phạm Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Buộc ông N, bà L phải làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 là ông Trần Văn N cho ông H, bà N. Nếu ông N, bà L không làm được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì phải phải thanh toán cho ông bà trị giá đất theo giá thị trường hiện tại của thửa đất là 810.000.000đ (tám trăm mười triệu đồng).

Ông Đàm Văn N giữ nguyên quan điểm chỉ chấp nhận trả cho ông H, bà N số tiền gốc vay 120.000.000 đồng và tiền lãi suất từ tháng 01-2017 đến nay theo lãi suất của Ngân hàng nhà nước, tổng cộng là 200.000.000 đồng vì ông

xác định vợ chồng ông chỉ vay ông H, bà N số tiền 120.000.000đ, vay và nhận bằng tiền mặt, từ tháng 5-2007 đến hết tháng 12-2016 hàng tháng ông bà vẫn phải trả lãi suất 3.600.000 đồng/tháng của số tiền vay 120.000.000 đồng. Việc ghi giấy mua bán đất là do ông H, bà N yêu cầu. Về yêu cầu của ông H, bà N yêu cầu ông bà phải làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 là ông Trần Văn N cho ông H, bà N thì đây là đất của ông N nên ông bà không có quyền chuyển nhượng. Về yêu cầu phải thanh toán cho ông bà trị giá đất theo giá thị trường hiện tại của thửa đất là 810.000.000đ (tám trăm mười triệu đồng) ông không chấp nhận vì bản chất ông bà chỉ vay tiền mặt 120.000.000 đồng chứ không bán đất nên không phải bồi thường trị giá đất theo giá thị trường hiện tại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng.

- Về yêu cầu khởi kiện của đương sự:

- + Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Trần Văn N, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 ngày 20-6-1998 cho nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn H và bà Phạm Thị N với bên chuyển nhượng là ông Đàm Văn N và bà Trần Thị L theo giấy nhượng đất ngày 02-5-2007 thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số quyền sử dụng đất số G346447 ngày 20-6-1998 đứng tên ông Trần Văn N trên giấy chứng nhận là vô hiệu.

- + Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền đã nhận 120.000.000 đồng và phải thanh toán tiền chênh lệch giá đất do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 460.000.000 đồng. Tổng cộng buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi nghìn đồng).

- + Ông Vũ Văn H và bà Phạm Thị N có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số

G346447 ngày 20-6-1998 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Trần Văn N.

- Về án phí: Nguyên đơn được miễn vì là người cao tuổi, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 là ông Trần Văn N cho nguyên đơn theo giấy nhượng đất ngày 02-5-2007, do đó xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Nam Định thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về việc áp dụng pháp luật: Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 2007 nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 để xem xét, giải quyết. Tuy nhiên, giao dịch dân sự chưa được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

[3]. Về nội dung vụ án:

- Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Năm 2007, Nhà nước có chủ trương chính sách cấp đất giãn dân tại địa phương nhưng chỉ những hộ gia đình chưa có đất ở mới được tham gia đấu giá. Ông Trần Văn N tham gia đấu giá được thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định và được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 ngày 20-6-1998 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Trần Văn N. Ông N cũng xác định diện tích đất này là của ông, ông chỉ cho bà L mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ ông không giao dịch chuyển nhượng, mua bán cho bất kỳ ai do đó xác định diện tích đất là tài sản hợp pháp thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Văn N.

- Về tính hợp pháp của giấy nhượng đất ngày 02-5-2007:

+ Về hình thức: Theo quy định tại điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; Điều 500, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm

2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2015 thì hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được thể hiện bằng văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Ở đây việc mua bán đất giữa ông H, bà N với ông N, bà L mới được viết tay, chưa được công chứng, chứng thực do đó căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L với ông H, bà N theo giấy nhượng đất ngày 02-5-2007 vô hiệu về hình thức.

+ Về nội dung: Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đất được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 ngày 20-6-1998 đứng tên ông Trần Văn N, đây là tài sản hợp pháp của ông N nên chỉ ông N mới có quyền mua bán, chuyển nhượng. Ông N, bà L không có đủ điều kiện chuyển nhượng mà lại tự ý viết giấy chuyển nhượng thửa đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và nhận tiền 120.000.000 đồng, tương đương với giá chuyển nhượng thửa đất vào thời điểm năm 2007 cho ông H, bà N, khi không được sự đồng ý của ông N là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm các Điều 500, 501, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và điểm a.5) tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Do đó xác định nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L với ông H, bà N theo giấy nhượng đất ngày 02-5-2007 đã vô hiệu về mặt nội dung.

Như vậy, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhượng đất ngày 02-5-2007, thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đất được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 ngày 20-6-1998 đứng tên Trần Văn N giữa ông N, bà L với ông H, bà N đã vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung. Do đó Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02-5-2007 giữa ông Vũ Văn H, bà Phạm Thị N với ông Đàm Văn N, bà Trần Thị L là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự 2015.

- Về lỗi của các bên: Trong vụ án này Hội đồng xét xử xác định cả hai bên đều có lỗi. Phía bị đơn mặc dù không thừa nhận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng lại viết giấy nhượng đất, trong giấy còn ghi rõ “Hiện nay tôi có mảnh đất ...”, đồng thời còn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và nhận tiền 120.000.000đ của nguyên đơn do đó xác định lỗi chủ yếu do bị đơn nên phía bị đơn ông N bà L phải chịu trách nhiệm 2 phần lỗi. Đối với ông H, bà N khi giao dịch mua bán đất, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất biết rõ thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa

đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 là Trần Văn N, không phải của ông N, bà L nhưng ông bà vẫn đồng ý mua, do đó xác định ông H, bà N cũng phải chịu trách nhiệm 1 phần lỗi.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Về yêu cầu buộc ông N, bà L phải làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 ngày 20-6-1998 đứng tên trên giấy chứng nhận là ông Trần Văn N cho ông H, bà N. Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã nhận định ở phần trên, do xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định giữa ông N, bà L với ông H, bà N là vô hiệu nên yêu cầu này của ông H, bà N là không được chấp nhận.

+ Về yêu cầu buộc ông N, bà L phải thanh toán trị giá đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại của thửa đất là 810.000.000đ (tám trăm mười triệu đồng). Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thì đối với giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường thiệt hại. Trong vụ án này nguyên đơn chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ hoàn trả lại đất cho bị đơn. Bị đơn đã nhận số tiền 120.000.000 đồng phải có nghĩa vụ hoàn trả 120.000.000 đồng cho nguyên đơn. Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định và định giá tài sản thì trị giá thửa đất tại thời điểm hiện tại là 810.000.000 đồng, như vậy tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường so với giá tại thời điểm chuyển nhượng đã giao tiền được xác định: 810.000.000 đồng – 120.000.000 đồng = 690.000.000 đồng. Đồng thời, để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, căn cứ vào lỗi của các bên, buộc ông N, bà L phải chịu 2 phần lỗi của số tiền chênh lệch giá đất 690.000.000 đồng là 460.000.000 đồng. Phía ông H, bà N phải chịu 1 phần lỗi của số tiền chênh lệch giá đất là 230.000.000đ.

Như vậy, phía ông N, bà L phải thanh toán cho ông H, bà N các khoản tiền gồm: Số tiền đã nhận khi giao dịch 120.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá đất do lỗi của bị đơn dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu 460.000.000 đồng, tổng cộng là 580.000.000 đồng.

\* Ông H, bà N đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn N phải có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông Trần Văn N.

\* Ông N, bà L chỉ thừa nhận thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N cho ông H, bà N để vay số tiền 120.000.000 đồng, ông bà không bán thửa đất, hàng tháng ông bà đã phải trả lãi 3.600.000đ/tháng của số tiền gốc vay từ tháng 5 năm 2007 đến hết năm 2016 nhưng thực tế ông bà lại viết giấy nhượng đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông H, bà N và ký xác nhận đã lấy số tiền 120.000.000đ, tương đương với số tiền giao dịch mua bán đất tại thời điểm năm 2007. Ông bà cũng không xuất trình được chứng cứ vay tiền, trả tiền lãi hàng tháng từ năm 2007 đến hết năm 2016, do đó lời trình bày của ông N, bà L là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 của Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Vũ Văn H và bà Phạm Thị N phải chịu án phí của phần yêu cầu không được chấp nhận, nhưng do ông Vũ Văn H và bà Phạm Thị N đều là người cao tuổi nên ông H, bà N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Đàm Văn N và bà Trần Thị L phải chịu án phí của số tiền 580.000.000 đồng là 27.200.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 119, 122, 127, 131, 500, 501, 502, 503, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167; điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai 2013; Điều 2 của Luật người cao tuổi, 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. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Vũ Văn H và bà Phạm Thị N về việc yêu cầu ông Đàm Văn N và bà Trần Thị L phải làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Trần Văn N, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G346447 ngày 20-6-1998 cho ông Vũ Văn H, bà Phạm Thị N.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn H và bà Phạm Thị N với bên chuyển nhượng là ông Đàm Văn N và bà Trần Thị L theo giấy nhượng đất ngày 02-5-2007 thừa

đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số quyền sử dụng đất số G346447 ngày 20-6-1998 đứng tên ông Trần Văn N trên giấy chứng nhận là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N về việc buộc ông N, bà L phải thanh toán cho ông H, bà N các khoản tiền gồm: Hoàn trả lại số tiền đã nhận 120.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu 460.000.000 đồng. Tổng cộng là 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng).

3. Buộc ông Đàm Văn N và bà Trần Thị L phải thanh toán cho ông Vũ Văn H và bà Phạm Thị N số tiền đã nhận 120.000.000 đồng và phải thanh toán tiền chênh lệch giá đất do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 460.000.000 đồng. Tổng cộng buộc ông N, bà L phải thanh toán cho ông H, bà N số tiền là 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng). Chia phần, ông N phải thanh toán 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng), bà L phải thanh toán 290.000.000 đồng (hai trăm chín 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, 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 năm 2015.

4. Ông Vũ Văn H và bà Phạm Thị N có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 108+113, tờ bản đồ số 13, diện tích 108 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện V, tỉnh Nam Định, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số G346447 ngày 20-6-1998 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Trần Văn N. Trường hợp ông H, bà N cố tình không trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Trần Văn N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Văn H và bà Phạm Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm vì đều là người cao tuổi.

Số tiền 17.000.000 đồng ông H, bà N đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BB/2012/09911 ngày 18-3-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Nam Định được trả lại cho ông H, bà N.

Ông Đàm Văn N và bà Trần Thị L phải chịu 27.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chia phần, ông N phải nộp 13.600.000 đồng, bà L phải nộp 13.600.000 đồng.

4. Ông H, bà N, ông N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà L, ông N có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật (ông N chỉ được quyền kháng cáo những vấn đề có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- UBND xã L;
- Lưu hồ sơ.

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

**Bùi Thị Gấm**