

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 68/2025/DS-ST

Ngày: 27-6-2025.

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 THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Kim Thu.
- Ông Lê Văn Công.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Sao Mai – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Năm – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 25 và 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 349/2023/TLST-DS ngày 27/10/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2025, Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 53/2025/TB-TA ngày 25/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Lệ N, sinh năm 1977; Nơi thường trú: I khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1971; địa chỉ: A, đường C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương – là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 05/6/2023), có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1967; địa chỉ: I khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: I khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1972; địa chỉ: I khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Ngọc Thùy A, sinh năm 1976; địa chỉ: I khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp S, thị xã P (huyện T cũ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1996; Nơi thường trú: I khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ngân hàng TMCP B; trụ sở: Tầng A và tầng 5, Tòa nhà C, số A, đường P, phường P, Quận H, thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: Số B, đường Đ, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Minh H1, sinh năm 1979 – là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 8841/2022/UQ-BVB ngày 20/12/2022), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**) Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Năm 2011 bà Phan Lê N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Ngọc Thùy A một phần đất nền nhà có diện tích khoảng 100m² (ngang 5m, dài 12m, nở hậu 4m theo hình chữ L, có lối đi chung), đất tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trong diện tích 100m² đất có 66m² thuộc một phần của thửa đất số 185, tờ bản đồ số 4(B1)-40 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ HO 3240/TTAT do Ủy Ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 19/11/2008 cho bà Nguyễn Thị T và 34m² thuộc một phần thửa đất số 1852, tờ bản đồ 4(B1)-40 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ HO 3241/TTAT do Ủy Ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 19/11/2008 cho bà Nguyễn Ngọc Thùy A. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận là 115.000.000đ (Một trăm mười lăm triệu đồng) và bà N đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng bà T, bà Thùy A ngay tại thời điểm làm giấy tờ sang nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà N đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2011 cho đến nay, tài sản trên đất là nhà ở cấp 4 do bà N xây dựng, thuộc quyền sở hữu của bà N.

Tại Giấy sang nhượng nền nhà lập vào ngày 06/12/2011, vợ chồng bà T ông S và bà Thùy A có cam kết trong thời hạn 03 năm sẽ làm thủ tục sang nhượng tách sổ cho bà N. Tuy nhiên trong suốt quá trình sử dụng đất bà N đã liên hệ vợ chồng bà T ông S và bà Thùy A nhiều lần để yêu cầu tách thửa nhưng các ông bà này cứ hên lần với lý do giấy tờ đất đã thế chấp ngân hàng. Đến năm 2020 bà N mới hay biết vợ chồng bà T, ông S và bà Thùy A đã chuyển quyền sử dụng đất cho người em gái là bà Nguyễn Thị M đứng tên từ năm 2014. Sau khi biết thông tin trên bà N đã liên hệ với bà Nguyễn Thị M yêu cầu tách sổ sang tên vì bà M biết rõ sự việc chuyển nhượng đất từ người thân của bà và bà M cũng hên sẽ tách sổ nhưng rồi không thực hiện. Phần đất bà Phan Lê N nhận chuyển nhượng như trên hiện tại do bà Nguyễn Thị M đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 03532 do Ủy Ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 29/04/2014

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo Giấy sang nhượng nền nhà) ngày 06/12/2011.

- Công nhận cho bà Phan Lê N được quyền sử dụng diện tích đất khoảng 100m² thuộc một phần thửa đất số 185 và một phần của thửa số 1852, tờ bản đồ 4(B1)-40 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số vào sổ CH 03532 do Ủy Ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 29/04/2014 cho bà Nguyễn Thị M.

Nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn thống nhất toàn bộ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, thống nhất giá trị mà Hội đồng định giá đã định và lấy giá này làm căn cứ giải quyết vụ án, thống nhất với bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 17/6/2024.

Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bị đơn phải chịu cho nguyên đơn.

Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh yêu cầu khởi kiện:

Giấy sang nhượng nền nhà lập vào ngày 06/12/2011.

**) Theo Bản trình bày ý kiến, các lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Thanh S là vợ chồng. Vào ngày 06/12/2011, bà Phan Lệ N và ông Nguyễn Văn T1 (là chồng bà N) có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất (ngang 5m, dài 12m, nở hậu 4 m (hình chữ L) thuộc một phần thửa đất số 185, tờ bản đồ số 4 (b1)-40 cấp cho bà Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2008 và một phần thửa đất số 1852, tờ bản đồ số 4 (b1)-40 cấp cho bà Nguyễn Ngọc Thùy A (là em ruột của bà T) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03241/TTAT ngày 19/11/2008, đất tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất do cha, mẹ của bà T để lại.

Phần diện tích đất trên do vợ chồng ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị T tự thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phan Lệ N và ông Nguyễn Văn T1, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng), hai bên đã lập giấy tay sang nhượng nền nhà, có bà Nguyễn Ngọc Thùy A và bà Nguyễn Ngọc T2 có ký vào giấy này với tư cách người làm chứng, bà Nguyễn Thị T đã nhận toàn bộ số tiền trên của bà N giao.

Sau khi chuyển nhượng, bà N có xây nhà và sinh sống trên đất đến nay. Nguyên nhân không ra sổ được cho bà N vì chị em bà T không làm thủ tục tách thửa được.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, trường hợp bà N yêu cầu nhận lại tiền thì bà T đồng ý trả lại, tuy nhiên số tiền cần hai bên thương lượng lại. Trường hợp các đương sự không thống nhất đề nghị tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định.

Bà T thống nhất toàn bộ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, thống nhất giá trị mà Hội đồng định giá đã định và lấy giá này làm căn cứ giải quyết vụ án, thống nhất với bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 17/6/2024, bà T xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

**) Theo Bản trình bày ý kiến, các lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Ngọc Thùy A trình bày:*

Bà Nguyễn Ngọc Thùy A là em ruột của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Ngọc T2. Ông Nguyễn Văn S1 là chồng của bà Nguyễn Thị T. Bà A thống nhất toàn bộ quá trình chuyển nhượng diện tích đất cho bà Phan Lệ N như bà Nguyễn Thị T đã trình bày, thống nhất nguồn gốc đất do cha, mẹ để lại.

Phần diện tích đất trên do ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị T tự thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phan Lệ N và ông Nguyễn Văn T1, hai bên thỏa thuận giá

chuyển nhượng là 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng), hai bên đã lập giấy tay sang nhượng nền nhà, bà Nguyễn Ngọc Thùy A và bà Nguyễn Ngọc T2 có ký vào giấy sang nhượng với tư cách người làm chứng. Bà A có chứng kiến việc bà N giao tiền cho ông S1, bà T, còn số tiền giao như thế nào, cụ thể là bao nhiêu thì bà N không biết. Bà Nguyễn Ngọc Thùy A cũng không được hưởng lợi gì từ việc làm chứng này, bà A không nhận số tiền nào từ bà N, ông T1.

Sau đó, bà N đã yêu cầu bên bà T, ông S1 làm thủ tục tách thửa để bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được. Sau này, do bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị M có làm ăn gì đó, bà T thua lỗ nên đã nói bà A chuyển nhượng cả đất của bà A và đất của bà T cho bà Nguyễn Thị M, tuy nhiên sau đó bà A không nhận được tiền nào từ việc chuyển nhượng này, bà T có nói sau này sẽ cất cho bà A một chỗ ở khác nhưng đến nay chưa thực hiện.

Việc bà N nhận chuyển nhượng là có thật, do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà N bà A không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết cho bà N. Bà A xác định không còn liên quan gì đến vụ việc này, toàn bộ do ông S1, bà T, bà M có trách nhiệm và nghĩa vụ với bà N. Bà A thống nhất toàn bộ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, thống nhất giá trị mà Hội đồng định giá đã định và lấy giá này làm căn cứ giải quyết vụ án, thống nhất với bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 17/6/2024. Bà A không có yêu cầu phản tố trong vụ án này, yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

**) Theo Bản trình bày ý kiến, các lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Bà Nguyễn Thị M là em ruột của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Ngọc T2; là chị gái của bà Nguyễn Ngọc Thùy A. Bà M thống nhất toàn bộ quá trình chuyển nhượng diện tích đất cho bà Phan Lệ N như bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị A1 đã trình bày, thống nhất nguồn gốc đất do cha, mẹ để lại.

Phần diện tích đất trên do vợ chồng Nguyễn Văn S1, Nguyễn Thị T tự thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phan Lệ N và ông Nguyễn Văn T1, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 115.000.000 đồng (một trăm mười lăm triệu đồng), hai bên đã lập giấy tay sang nhượng nền nhà, có hai em bà Nguyễn Ngọc Thùy A và bà Nguyễn Ngọc T2 có ký vào giấy này với tư cách người làm chứng. Bà Nguyễn Thị T đã nhận toàn bộ số tiền trên của bà N. Sau khi chuyển nhượng, bà N có xây nhà và sinh sống trên đất đến nay. Nguyên nhân không ra sổ được cho bà N vì phần diện tích đất bà N mua tại vị trí này không làm thủ tục tách thửa được.

Sau khi chuyển nhượng cho bà N, do gia đình có sự đổ bể trong làm ăn nên bà M đứng ra giải quyết và mua lại toàn bộ diện tích đất đứng tên bà T và bà A, do đó toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 4 (b1)-40 cấp cho bà Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2008 và thửa đất số 1852, tờ bản đồ số 4 (b1) - 40 cấp cho bà Nguyễn Ngọc Thùy A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03241/TTAT ngày 19/11/2008, đất tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Toàn bộ diện tích đất trên (bao gồm cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà N) đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH03532/AT ngày 29/4/2014 cho bà Nguyễn Thị M, diện tích tổng 02 thửa là 488m², tọa lạc khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, trường hợp tách thửa được đề công nhận cho bà N thì bà M đồng ý, trường hợp bà N yêu cầu nhận lại tiền thì bà M đồng ý trả lại, tuy nhiên số tiền cần hai bên thương lượng lại.

**) Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Thanh S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt và không nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thanh S vắng mặt.*

**) Tại bản tự khai ngày 22/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Ngày 06/12/2011, ông T1 và bà Phan Lệ N cùng đứng tên trên giấy sang nhượng nền nhà với diện tích ngang 5m, dài 12m, nở hậu 4m hình chữ L, có lối đi chung. Nền nhà trên do ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T đã đồng ý sang nhượng với giá tiền 115.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ số tiền trên. Gia đình bà N đã nhận đất, xây dựng nhà cấp 4 để ở, trong thời gian chờ bà N xây dựng nhà ông S, bà T có hẹn đúng ngày 06/12/2014 sẽ tách sổ và sang tên quyền sử dụng đất cho bà N nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Ông T1 xác định số tiền mua đất là tiền của bà N, ông T1 chỉ đứng tên cùng bà N trên giấy sang nhượng nền nhà nên không có liên quan quyền lợi gì trong tài sản nêu trên. Ông T1 cam kết không khiếu nại bất cứ vấn đề gì về đất và tài sản trên đất của bà N trong hiện tại và sau này. Ông T1 xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

**) Tại bản tự khai ngày 16/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn P trình bày:*

Ông P là con của bà Phan Lệ N, đang sống chung nhà với bà N, căn nhà cấp 4 xây dựng trên phần đất do bà N nhận sang nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T. Thời điểm năm 2011 ông P còn nhỏ, không có đóng góp tiền bạc hay công sức đóng góp trong việc sang nhượng đất và xây dựng nhà. Ông P thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, không có yêu cầu độc lập trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

**) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B trình bày:*

Ngày 06/12/2018, Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Thành phố H và bà Nguyễn Thị M ký Hợp đồng tín dụng số 2027/2018/HĐTD2/BVB12 với số tiền duyệt vay là 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, mục đích vay mua bất động sản, lãi suất vay 7,77%/năm, áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó được điều chỉnh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ.

Ngày 06/12/2018, Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Thành phố H đã giải ngân cho bà M số tiền 1.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 2027.01/2018/KUNN2/BVB12. Tạm tính đến ngày 11/12/2024, tổng số nợ của bà Nguyễn Thị M tại Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Thành phố H là 699.935.419 đồng, trong đó nợ gốc là 699.760.000 đồng và nợ lãi 175.419 đồng.

Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất tổng số thửa đất 2, tổng diện tích 488m² tọa lạc tại khu P, phường A, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03532/AT do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/4/2014 cho bà Nguyễn Thị M. Bà M đã thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Thành phố H theo Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số 1303880.A.18.HĐTC.HCM ngày 06/12/2018, việc thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng TMCP B có ý kiến như sau:

Việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03532/AT do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/4/2014 cho bà Nguyễn Thị M là đúng quy định của pháp luật. Việc bà M dùng Giấy chứng nhận trên thế chấp cho Ngân hàng TMCP B đúng quy định. Yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Lệ N về việc công nhận diện tích 100m² theo nội dung khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Ngọc Thùy A, ông Nguyễn Thanh S chỉ dựa trên hoạt động mua bán, chuyển nhượng bằng giấy tay của các bên không được pháp luật công nhận, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở nên Ngân hàng TMCP B không có ý kiến gì. Yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP B theo đúng quy định. Ngân hàng TMCP B không có yêu cầu độc lập trong vụ án, yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

**) Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diễn biến tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự 2005, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003, điểm a.6, khoản 2.3, Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 131, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Lệ N, tuyên Giấy sang nhượng nền nhà ngày 06/12/2011 giữa bà Phan Lệ N, với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh S vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại giấy sang nhượng nền nhà ngày 06/12/2011 các bên thỏa thuận “Bên A hứa sau 3 năm sẽ làm thủ tục sang nhượng sổ kể từ ngày 06/12/2011 đến ngày 06/12/2014, bên A đồng ý cho bà N xây nhà để ở, nếu có gì trở ngại bên A chịu hoàn toàn trách nhiệm”, tuy nhiên, việc chuyển nhượng không thực hiện được do việc tách thửa không đúng quy định, quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị M tự nguyện nhận trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.300.000.000 đồng để nguyên đơn giao lại diện tích đất và tài sản trên đất, tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý theo ý kiến của bà M về việc đồng ý nhận số tiền 1.300.000.000 đồng, khi nào bà M giao tiền thì bà N sẽ trả lại đất và tài sản trên đất nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định, cần buộc bà M có nghĩa vụ thanh toán cho bà N số tiền nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất (theo Giấy sang nhượng nền nhà) ngày 06/12/2011 và công nhận cho bà Phan Lê N được quyền sử dụng diện tích đất khoảng 100m² thuộc một phần thửa đất số 185 và một phần của thửa số 1852, tờ bản đồ 4 (B1)-40 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 03532 do Ủy Ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 29/04/2014 cho bà Nguyễn Thị M.

Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không áp dụng quy định về thời hiệu theo Điều 149 Bộ luật Dân sự và Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Bị đơn bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Ngọc Thùy A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt; bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T đã được tòa án triệu tập hợp lệ đối với việc xét xử nhưng vắng mặt, căn cứ Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận có sự việc bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Ngọc Thùy A giao kết chuyển nhượng cho bà Phan Lê N phần diện tích đất có chiều ngang 5m, dài 12m, nở hậu 4m theo chữ L, có lối đi chung, thuộc một phần thửa đất số 158 và thửa số 1852, tờ bản đồ 4 (B1) – 40 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy sang nhượng nền nhà ngày 06/12/2011 (giấy tay) với giá 115.000.000 đồng, bà N đã giao đủ tiền và đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2011 cho đến nay, tài sản trên đất do bà N xây dựng, thuộc quyền sở hữu của bà N.

Toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 158 và thửa số 1852, tờ bản đồ 4 (B1) – 40 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương hiện do bà Nguyễn Thị M đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03532 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 29/04/2014.

Các đương sự thống nhất toàn bộ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, thống nhất giá trị mà Hội đồng định giá đã định và lấy giá này làm căn cứ giải quyết vụ án, thống nhất với bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 17/6/2024, không yêu cầu định giá lại.

Sự thừa nhận của đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là “*Giấy sang nhượng nền nhà ngày 06/12/2011*” được lập bằng giấy tay giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh S với bà Phan Lê N, ông Nguyễn Văn T1, căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự 2005, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003, điểm a.6, khoản 2.3, Điều 2 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định việc “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân*”

cấp có thẩm quyền”. Do đó, Giấy sang nhượng nền nhà ngày 06/12/2011 đã vi phạm điều kiện về hình thức.

Về nội dung: Ngày 06/12/2011, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh S và bà Phan Lệ N có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 5m, dài 12m, nở hậu 4m theo chữ L, có lối đi chung, diện tích đất khoảng 100m² thuộc một phần thửa đất số 185 và một phần thửa 1852, tờ bản đồ 4(B1)-40 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất 185 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T, thửa đất số 1852 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Thùy A. Sau khi nhận đất năm 2011 bà N đã xây dựng nhà trên đất để ở, các đương sự đã biết và đồng ý, không có sự tranh chấp gì, bà N vẫn ở và sử dụng ổn định đất từ năm 2011 đến nay.

Theo tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thể hiện năm 2014, bà T, ông S và bà A đều ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích hai thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị M và bà M được cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH 03532 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 29/04/2014.

Tại bản đồ đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 17/6/2024 thể hiện, phần đất tranh chấp có 64.8m² thuộc một phần thửa đất số 1852 và 29.4m² thuộc một phần thửa đất số 185, tờ bản đồ 4(B1)-40 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, vị trí đất tranh chấp ở giữa các thửa đất và không tiếp giáp đường. Căn cứ Điều 3 Quyết định 38/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành về việc quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, thửa đất bà Phan Lệ N nhận chuyển nhượng của bà T, ông S và bà A thuộc một phần diện tích đất bà M đã được cấp GCNQSDĐ là không đủ điều kiện tách thửa. Do đó, thỏa thuận chuyển nhượng đất tại giấy sang nhượng nền nhà ngày 06/12/2011 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh S và bà Phan Lệ N là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Phan Lệ N được quyền sử dụng diện tích đất khoảng 100m² thuộc một phần thửa đất số 185 và một phần của thửa số 1852, tờ bản đồ 4 (B1)-40 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 03532 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 29/04/2014 cho bà Nguyễn Thị M là chưa phù hợp quy định chính sách quản lý đất đai tại địa phương.

Xét về lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu: Cả hai bên đều biết quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không tuân thủ đúng quy định dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được đều do lỗi của cả hai bên, ngoài ra, do chính sách quản lý đất đai tại địa phương nên mặc dù các bên thống nhất chuyển nhượng phần đất trên cho nguyên đơn nhưng không thể thực hiện được.

Tuy nhiên, để giải quyết vụ án được toàn diện khi tuyên vô hiệu hợp đồng cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng vô hiệu các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, bà Phan Lệ N có trách nhiệm giao trả toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất đang sử dụng, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 27/3/2024, bản đồ đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 17/6/2024 thì tài sản trên đất gồm có: Căn nhà 01 tầng, cột xây gạch, mái tole có trần do bà N xây dựng năm 2011; 01 diện kế chính, 01 đồng hồ nước và phần đất có

diện tích 64.8m² thuộc thửa đất số 1852 và 29.4m² thuộc thửa số 185, tờ bản đồ 4(B1)-40 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T không tiếp giáp đường, bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất và tài sản trên đất theo Biên bản định giá ngày 27/3/2024 được các đương sự thống nhất. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2024, bà Nguyễn Thị M tự nguyện chịu trách nhiệm thanh toán cho bà N số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) để bà N hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất để bà M được sử dụng trọn các thửa đất, quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Ngọc Thùy A cũng thống nhất bà M là người toàn quyền quyết định đối với diện tích đất và không có tranh chấp gì. Tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý với ý kiến ngày 14/10/2024 của bà M đối với số tiền nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở buộc bà M phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phan Lệ N giá trị nhà và đất số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), bà N có trách nhiệm giao trả toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất đang sử dụng nêu trên cho bà M.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định đối với số tiền thanh toán cho nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản hết số tiền 4.692.365 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26; Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147; Điều 184, Điểm b Khoản 2 Điều 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 121, 122, 124, 134 Bộ luật Dân sự 2005;
- Điều 131, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003;
- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- 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, lệ phí Tòa án.
- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Lệ N về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo Giấy sang nhượng nền nhà) ngày 06/12/2011 và công nhận cho bà Phan Lệ N được quyền sử dụng diện tích đất khoảng 100m² thuộc một phần thửa đất số 185 và một phần của thửa số 1852, tờ bản đồ 4(B1)-40 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 03532 do Ủy Ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 29/04/2014 cho bà Nguyễn Thị M.

2. Tuyên bố Giấy sang nhượng nền nhà ngày 06/12/2011 giữa bà Phan Lệ N, với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh S vô hiệu.

3. Buộc bà Phan Lệ N có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích 94,2m² thuộc một phần thửa đất số 185 và một phần của thửa số 1852, tờ bản đồ 4(B1)-40 tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 03532 do Ủy Ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 29/04/2014 cho bà Nguyễn Thị M.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Buộc bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phan Lệ N số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

Sau khi bà Nguyễn Thị M thanh toán xong số tiền trên cho bà Phan Lệ N. Bà Nguyễn Thị M được quyền quản lý sử dụng diện tích 94,2m² đất cùng toàn bộ công trình có trên đất, gồm: Căn nhà 01 tầng, cột xây gạch, mái tole có trần do bà N xây dựng năm 2011; 01 điện kế chính, 01 đồng hồ nước, (ký hiệu A, B).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Phan Lệ N phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, trả lại cho bà N số tiền 4.400.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013246 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M phải chịu 51.000.000 đồng (Năm mươi một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Phan Lệ N phải chịu số tiền 4.692.365 đồng (Bốn triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi lăm đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp, bà N đã thực hiện xong.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Nguyễn Thị Tuyết Ánh