

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **20/2020/DS-ST**

Ngày: 28 - 05 - 2020.

V/v: “**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất**”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* **Bà Huỳnh Kim Yến**

*Các Hội thẩm nhân dân:* **1. Bà Trần Lệ Nga**

**2. Ông Nguyễn Quốc Tiến**

**- Thư ký phiên tòa:** **Ông Nguyễn Nguyên Hưng** – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Rạch Giá.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá tham gia phiên tòa:** **Bà Vũ Thị Thu**- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 263/2016/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2016 về “**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất**” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2020/QĐXX-ST ngày 11 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* **Bà Nông Thị Thùy T**; sinh năm 1986 (*có mặt*)

Địa chỉ: A3 V, đường X, khu phố X, phường Q, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

*2. Bị đơn:* **Bà Tăng Thị T1**; sinh năm 1980 (*có mặt*)

HKTT: 12/13B đường Đ, phường V, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở: Số 17/10 đường Đ, khu phố H, phường T, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Ông Đào Tính N**, sinh năm 1986 (*có mặt*)

Địa chỉ: A3 V, đường X, khu phố X, phường Q, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **\* Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nông Thị Thùy T trình bày:**

Vào ngày 17/3/2016 bà T có thỏa thuận mua của bà Tăng Thị T1 căn nhà tại địa chỉ Lô 3 số 66 đường X, phường Q, thành phố G, tỉnh Kiên Giang với giá 140.000.000 đồng; hai bên chỉ lập Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 17/3/2016 có xác nhận của Trưởng khu phố X, phường Q chứ không có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật; vì căn nhà bà T1 bán cho bà là nhà tạm cư, bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng. Khi đến khu phố X ký xác nhận hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 17/3/2016 bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 140.000.000 đồng cho bà T1, bà T1 đã giao hết các giấy tờ có liên quan đến căn nhà cho bà. Sau đó, do bà T1 nói khó khăn về chỗ ở nên bà T đồng ý cho bà T1 ở nhờ tại nhà một thời gian để tìm chỗ ở mới, đến khi bà T cần sử dụng nhà thì bà T1 không đồng ý giao nhà nên hai bên phát sinh tranh chấp; tại buổi làm việc tại khu phố X vào ngày 19/9/2016, bà T1 không thừa nhận bán nhà cho bà mà cho rằng chỉ mượn tiền nhưng không có giấy tờ chứng minh, nên việc hòa giải không thành.

Do đó bà T khởi kiện yêu cầu bà T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2016, giao nhà đất tại Lô 3 số 66 X, khu phố X, phường Q, thành phố G, Kiên Giang cho bà T sử dụng. Tuy nhiên sau khi Tòa án thụ lý vụ án, bà T có đơn đề ngày 24/01/2018 thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 17/3/2016 giữa bà T và bà Tăng Thị T1 vô hiệu, buộc bà T1 trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng nhà 140.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu bồi thường thiệt hại và không yêu cầu gì khác.

Đồng thời bà T xác định số tiền 140.000.000 đồng dùng để mua nhà của bà T1 là tài sản chung của bà và chồng là ông Đào Tính N, việc thỏa thuận mua bán nhà ngày 17/3/2016 ông N biết và đồng ý để cho bà tự giao dịch, ký kết hợp đồng với cá nhân bà T1, nay bà yêu cầu bà T1 chịu trách nhiệm trả lại số tiền trên cho bà, ông N thống nhất với yêu cầu này của bà và không tranh chấp gì, ngoài ra sự việc không liên quan đến người nào khác.

#### **\* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Tăng Thị T1 trình bày:**

Vào khoảng cuối năm 2015, bà có hỏi vay của bà T số tiền 20.000.000 đồng, thỏa thuận đóng lãi 160.000 đồng/ngày; do bà T nói tiền này đi mượn giùm nên bà trả tiền công 800.000 đồng và đóng lãi ngày đầu 160.000 đồng cho bà T; số tiền thực tế bà chỉ nhận được 19.040.000 đồng; khi vay tiền bà T có kêu bà ký tên vào một tờ giấy tập học sinh nói là làm bằng chứng sau này thì bà ký tên chứ không biết nội dung là gì vì bà không biết chữ (có chữ đọc được có chữ không đọc được). Sau đó hơn 01 tháng bà hỏi vay của bà T thêm 15.000.000 đồng, thỏa thuận đóng lãi 120.000đồng/ngày; cũng như

lần vay trước bà trả tiền công cho bà T 600.000 đồng, trừ tiền lãi của khoản vay trước 7 ngày là 1.120.000 đồng; tổng cộng số tiền vay bà thực nhận là 13.280.000 đồng; bà T tiếp tục đưa tờ giấy tập lần trước cho bà ký tên thêm, bà cũng không biết nội dung là gì. Lần sau cùng tại khu phố X bà hỏi vay của bà T 10.000.000 đồng, giao nhận tiền tại khu phố X có trưởng khu phố chứng kiến; ngay sau đó bà trả tiền lãi cho bà T 2.800.000 đồng và bà T kêu bà cho ông Trưởng khu phố 400.000 đồng tiền nhờ ký giấy tờ. Lần vay này tại khu phố ông Trưởng khu phố có hỏi bà có mua nhà của chị Thu (chủ cũ) giá 140.000.000 đồng không, có mượn tiền của bà T không, bà nói có, sau đó ông Trưởng khu phố đưa tờ giấy kêu bà ký tên thì bà ký chứ không biết nội dung là gì; ngoài ra bà không có ký giấy bán nhà cho bà T.

Đối với tiền lãi của các khoản vay trên thì bà đóng liên tục cho bà T từ khi vay tiền lần đầu đến hơn 03 tháng thì ngưng không đóng nữa. Bà T1 xác định con bà tên Trần Thị Ngọc L, con dâu tên Ngô Thị Bé T2 và hàng xóm cũ tên Nguyễn Thị Thủy T3 (Bé D) biết việc bà vay tiền của bà T và từng nhờ Linh, Thơ đi đóng tiền lãi cho bà T giùm bà; ngoài ra bà không cung cấp được giấy tờ, tài liệu chứng minh việc vay tiền và đóng lãi vay cho bà T, các biên nhận nợ trước đây bà T đều giữ hết.

Về nguồn gốc căn nhà tại Lô 3 số 66 X, khu phố X, phường Q, thành phố G, tỉnh Kiên Giang là do bà hợp đồng mua lại của chị Lê Thị Ngọc T4 với giá 140.000.000 đồng; nhà này thuộc khu nhà tạm cư không có giấy tờ nên lúc mua nhà chị T4 chỉ giao cho bà giấy mua nhà của chủ trước và giấy bàn giao nhà tạm cư. Sau khi mua nhà bà có ở trong nhà một thời gian thì dọn ra ngoài thuê nhà trọ ở, còn căn nhà trên do chị bà tên Tăng Mỹ H và cháu nhỏ con của chị bà ở cùng. Ngoài ra bà xác định căn nhà trên được bà mua trước khi về chung sống với ông Kim Minh T5 (chung sống không đăng ký kết hôn), do đó ông T5 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đối với nhà đất nêu trên.

Bà T1 thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 17/3/2016 đúng là chữ ký và chữ viết tên của bà. Việc bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2016 vô hiệu bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật, vì thực tế bà không có chuyển nhượng nhà cho bà T. Đối với yêu cầu của bà T buộc bà trả lại số tiền 140.000.000 đồng bà không đồng ý, vì bà không có bán nhà cho bà T; bà chỉ thừa nhận còn nợ bà T tiền vay tổng cộng 3 lần vốn gốc là 45.000.000 đồng, đồng ý chịu trách nhiệm trả số tiền này cho bà T và xin bỏ lãi vì trước đây đã đóng lãi cho bà T với lãi suất cao.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Tính N trình bày:**

Ông là chồng của bà Nông Thị Thùy T, có đăng ký kết hôn từ năm 2005. Ông xác nhận vào năm 2016, vợ ông là bà Nông Thị Thùy T có thỏa thuận mua lại căn nhà tại địa chỉ Lô 3 số 66 X, khu phố X, phường Q, thành phố G, tỉnh Kiên Giang của bà Tăng Thị T1 với giá 140.000.000 đồng; số tiền dùng để trả cho bà T1 là tài sản chung của vợ

chồng nhưng việc thỏa thuận mua bán, ký hợp đồng và giao tiền ông thống nhất để bà T tự thực hiện với bà T1.

Nay việc chuyển nhượng không thành, bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 17/3/2016 vô hiệu và buộc bà T1 trả lại số tiền 140.000.000 đồng, ông hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà T; trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông thống nhất yêu cầu tuyên buộc bà T1 giao trả tiền cho bà T, ông không tranh chấp hay có yêu cầu gì khác về số tiền này.

**\* Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn bà Nông Thị Thùy T xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 17/3/2016 ký kết giữa bà T và bà T1 vô hiệu; yêu cầu bà T1 trả lại số tiền chuyển nhượng nhà đã nhận của bà T là 140.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn bà Tăng Thị T1 giữ nguyên ý kiến trình bày không thừa nhận bán nhà cho bà T, việc cùng bà T đến khu phố X là để yêu cầu ký xác nhận việc vay tiền và bà đưa giấy tờ liên quan đến căn nhà cho bà T giữ để làm tin, nội dung hợp đồng bà không đọc nên không biết; bà T1 chỉ thừa nhận có vay tiền của bà T tổng cộng 03 lần và còn nợ lại 45.000.000 đồng nợ gốc, nhưng giấy tờ vay mượn bà không có giữ và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh việc vay tiền, đóng lãi giữa bà và bà T; nay bà T1 đồng ý trả lại tiền vay gốc 45.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Tính N thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị Thùy T, thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà T1 trả số tiền 140.000.000 đồng cho bà T, ông N không có yêu cầu hay tranh chấp gì với bà T đối với số tiền nêu trên.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá phát biểu quan điểm:**

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên có vi phạm về thời hạn xét xử; diễn biến tại phiên tòa Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục theo luật định, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2016 giữa bà T và bà T1 không được công chứng theo quy định pháp luật; nội dung hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng nhà tạm cư không được cấp giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng và biên bản bàn giao nhà tạm cư quy định không được sang bán nhà; do đó hợp đồng giao kết giữa hai bên vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng và nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2016 được hai bên giao kết tự nguyện, bà T đã chứng minh được việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng và

đã trả đủ tiền chuyển nhượng 140.000.000 đồng cho bà T1 là có thật; tuy nhiên căn cứ Điều 127, 128 Bộ luật Dân sự 2005 hợp đồng trên đã bị vô hiệu ngay từ khi xác lập và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do hai bên cùng có lỗi.

Đối với việc bà T1 không thừa nhận chuyển nhượng nhà đất cho bà T, chỉ thừa nhận vay tiền của bà T 45.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc vay tiền và đóng lãi, bà T không thừa nhận việc cho vay tiền, lời khai của những người làm chứng thiếu thuyết phục, do đó không có cơ sở chấp nhận.

Xét việc bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2016 vô hiệu là phù hợp; đồng thời căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì việc bà T yêu cầu bà T1 trả số tiền chuyển nhượng đã nhận theo hợp đồng 140.000.000 đồng và không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà T.

### **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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Nông Thị Thùy T khởi kiện đối với bị đơn bà Tăng Thị T1, có địa chỉ cư trú tại địa bàn thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2016 vô hiệu, đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bà T1 trả lại số tiền chuyển nhượng nhà đã nhận là 140.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá.

[2] Về việc xác định tư cách đương sự trong vụ án: Tại đơn khởi kiện và thông báo thụ lý vụ án số 263/2016/TLST-DS ngày 12/12/2016 thì bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Vũ Tiến L, bà Lê Thị Ngọc T4 được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện nên việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Vũ Tiến L, bà Lê Thị Ngọc T4; vì vậy bà T, bà T1 thống nhất việc Tòa án xác định những người này không phải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đề nghị Tòa án không triệu tập những người này tham gia tố tụng nữa. Do đó, Tòa án xác định tư cách đương sự trong vụ án gồm có nguyên đơn bà Nông Thị Thùy T, bị đơn bà Tăng Thị T1; đồng thời bà T xác định số tiền dùng để mua nhà đất của bà T1 là tài sản chung của vợ chồng bà, do đó căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án đã bổ sung chồng bà T là ông Đào Tính N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Cả bà Nông Thị Thùy T và bà Tăng Thị T1 đều thống nhất xác định chữ ký trong hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 17/3/2016 đúng là chữ ký tên và chữ viết tên của bà T và bà T1; tuy nhiên bà T cho rằng do nhà đất thỏa thuận chuyển nhượng là nhà tạm cư, bà T1 không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nên hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật mà chỉ yêu cầu Trưởng khu phố X ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng cho hai bên, bà đã giao đủ tiền mua nhà cho bà T1 nhận 140.000.000 đồng, sau đó có cho bà T1 ở nhờ một thời gian để tìm chỗ ở mới, đến khi bà cần sử dụng nhà thì bà T1 không đồng ý giao nhà nên phát sinh tranh chấp; phía bà T1 thì cho rằng chỉ vay tiền của bà T 03 lần với tổng số tiền gốc còn nợ lại là 45.000.000 đồng, việc cùng bà T đến khu phố X là để yêu cầu Trưởng khu phố ký xác nhận cho việc bà vay tiền và bà đã đưa giấy tờ liên quan đến căn nhà cho bà T giữ để làm tin, bà T1 hoàn toàn không chuyển nhượng nhà cho bà T, nội dung hợp đồng bà T1 không đọc nên không biết.

Tại biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với ông Ngô Trung H (Trưởng khu phố X thời điểm từ tháng 11/2015 đến tháng 6/2017) - người ký xác nhận hợp đồng ngày 17/3/2016, thể hiện: Ngày 17/3/2016 bà T và bà T1 có đến trụ sở khu phố X yêu cầu xác nhận việc mua bán nhà giữa hai bên, khi đó hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 17/3/2016 đã được hai bên ký tên sẵn nhưng chưa ghi nội dung về giá mua bán, về phương thức thanh toán và phương thức giao kết lo thủ tục hồ sơ nhà đất nên ông hỏi rõ hai bên từng nội dung cụ thể của hợp đồng và trực tiếp ghi vào hợp đồng, hai bên khẳng định đã giao nhận tiền xong, xác nhận bà T đã giao đủ số tiền 140.000.000 đồng cho bà T1; sau khi ghi đầy đủ nội dung hợp đồng ông có đọc lại cho bà T, bà T1 cùng nghe và thống nhất nội dung hợp đồng nên ông ghi xác nhận và ký tên vào mặt sau của tờ hợp đồng; ngoài ra ông không biết việc vay mượn tiền giữa bà T và bà T1, hai bên cũng chưa từng yêu cầu xác nhận việc vay mượn tiền giữa hai bên.

[4] Căn cứ Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 17/3/2016 đối chiếu nội dung lời khai của ông Ngô Trung H, có cơ sở khẳng định việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 17/3/2016 giữa bà Nông Thị Thùy T và bà Tăng Thị T1 là có thật, tài sản hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là nhà đất tại địa chỉ Lô 3 số 66 đường X, phường Q, thành phố G, tỉnh Kiên Giang với giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng và có cơ sở xác định việc bà T đã trả đủ tiền chuyển nhượng nhà cho bà T1.

[5] Đối với lời khai của bà Tăng Thị T1 cho rằng chỉ vay tiền của bà T, việc lên khu phố là để yêu cầu xác nhận việc vay tiền chứ hoàn toàn không thỏa thuận bán nhà cho bà T. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T1 xác định không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc vay tiền của bà T và ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2016 để đảm bảo cho việc vay tiền, lời trình bày này của bà T1 cũng

không được bà T thừa nhận và cũng không phù hợp với lời khai của ông Ngô Trung H; ngoài ra bà T1 không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho lời trình bày của mình. Đối với lời khai của Trần Thị Ngọc L (con ruột bà T1), Nguyễn Thị Thủy T3 (hàng xóm cũ của bà T1), Ngô Thị Bé T2 (con dâu bà T1) chỉ xác định có chứng kiến việc bà T1 có vay tiền của bà T và đóng lãi cho bà T, không có căn cứ chứng minh những khoản tiền vay này là khoản tiền 140.000.000 đồng bà T ghi thành tiền mua bán nhà, mặt khác những người này đều có quan hệ là người nhà và hàng xóm của bà T1 nên chỉ có lời trình bày mà không có thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để so sánh, đối chiếu phù hợp nên không đảm bảo tính khách quan, thiếu thuyết phục. Do đó căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự về nghĩa vụ chứng minh của đương sự thì lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 17/3/2016 giữa bà T và bà T1 được ký kết trên cơ sở tự nguyện; tuy nhiên về hình thức của hợp đồng không được giao kết đúng theo trình tự luật định, cả hai đều thừa nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng biết rõ nhà đất thỏa thuận chuyển nhượng là nhà tạm cư, bà T1 không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất mà chỉ có giấy tờ bàn giao nhà tạm cư và theo nội dung hợp đồng bàn giao nhà tạm cư quy định không được sang bán; nhưng hai bên vẫn đồng ý tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giao kết giữa hai bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 128 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, đồng thời lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu là do lỗi của cả hai bên. Xét yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2016 vô hiệu là có cơ sở.

[7] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: “....*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*”. Theo đó, nhà đất thỏa thuận chuyển nhượng bà T chưa nhận nên không có nghĩa vụ giao trả lại cho bà T1; đồng thời bà T chứng minh được bà T1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 140.000.000 đồng nên buộc bà T1 phải trả lại số tiền trên cho bà T là phù hợp pháp luật; phía ông N thống nhất yêu cầu bà T1 giao trả tiền cho bà T, ông N không tranh chấp gì với bà T nên được ghi nhận. Ngoài ra đương sự không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại gì khác, nên không xem xét.

[8] Từ những phân tích nêu trên, qua xem xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, ý kiến trình bày của các đương sự; sau khi nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2016 vô hiệu, buộc bà T1 trả lại cho bà T số tiền chuyển nhượng nhà là 140.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*).

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vụ án được thụ lý ngày 12/12/2016, nên theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự được xác định theo quy định tại Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án, cụ thể:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Tăng Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là:  $140.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 7.000.000 \text{ đồng}$  (*Bảy triệu đồng*).

Nguyên đơn bà Nông Thị Thùy T được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*).

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Khoản 1 Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 127, 128, 137, 689 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 18, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị Thùy T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Tăng Thị T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 17/3/2016 giữa bà Nông Thị Thùy T và bà Tăng Thị T1 vô hiệu.

Buộc bà Tăng Thị T1 trả cho bà Nông Thị Thùy T số tiền **140.000.000 đồng** (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T1 không trả số tiền nêu trên thì còn phải trả cho bà T khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

#### **2. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Bị đơn bà Tăng Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*).

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nông Thị Thùy T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu tiền số 0003099 ngày 22/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

**3. Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 28/5/2020).

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Quốc Tiến**

**Trần Lệ Nga**

**Huỳnh Kim Yến**





