

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 42/2025/DS-ST

Ngày: 22 – 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 HUYỆN TÁNH LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Hồ Văn Khánh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Đồng .

2. ông Phan Duy bản.

- Thư ký phiên tòa: ông Đoàn Bá Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: bà Dương Thị Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 247/2022/TLST-DS, ngày 14/12/2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2025/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 4 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 17/TB-TAS, ngày 06 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Thanh P, sinh năm: 1974; nơi cư trú: số B đường T, khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Thị C, sinh năm: 1978; nơi cư trú: xóm D, khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

2. Bị đơn: bà Phan Thị H, sinh năm: 1967 và ông Nguyễn Văn A, sinh năm: 1965; cùng nơi cư trú: xóm D, khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Điều vắng mặt không có lý do.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1988 và chị Tô Ngọc L, sinh năm 1991; cùng nơi

cư trú: số C, đường Đ, xóm D, khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Điều vắng mặt không có lý do.

- Bà Mai Thị H1, sinh năm: 1963; nơi cư trú: khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thị C trình bày:

Trước đây ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị C là vợ chồng nhưng đã được giải quyết cho ly hôn theo Bản án số 76/2020/HNGĐ-ST ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh. Ông P, bà C không có quan hệ bà con huyết thống gì với bị đơn ông Nguyễn Văn A, bà Phan Thị H mà chỉ quen biết nhau.

Ngày 25/7/2004, ông P và ông A, bà H đã tự nguyện xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông A, bà H chuyển nhượng cho ông P quyền sử dụng diện tích đất 6m ngang x 34m dài, tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận; có tứ cạnh: phía Đông giáp đường liên thôn, phía Tây giáp đất ông Huỳnh H2, phía Nam giáp đất bị đơn ông Nguyễn Văn A, phía Bắc giáp đất ông Đỗ Đức H3; giá chuyển nhượng là 9.000.000đồng; thanh toán theo phương thức trả 01 lần bằng tiền mặt khi ký giấy chuyển nhượng. Do tin tưởng lẫn nhau nên hai bên chỉ viết tay giấy chuyển nhượng ghi tiêu đề “Giấy sang nhượng đất thổ cư” chứ không lập hợp đồng đầy đủ và cũng không công chứng chứng thực; giấy chuyển nhượng viết tay này chính là giấy ghi tự đề “Giấy sang nhượng đất thổ cư” mà ông P cung cấp trong hồ sơ vụ án. Thời điểm đó, hai bên tiến hành đo đạc bằng phương thức kéo thước dây để xác định kích thước đất rồi đóng cọc gỗ làm mốc giới; chứ không có tiến hành đo đạc bằng phương pháp kỹ thuật để xác định kích thước, diện tích đất cụ thể.

Sau khi ký giấy chuyển nhượng thì ông P đã thanh toán 9.000.000đồng cho ông A, bà H trực tiếp nhận; đồng thời ông A, bà H cũng đã bàn giao đất chuyển nhượng này cho ông P sử dụng. Tuy nhiên ông P chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để đất trống. Đến năm 2012, ông P đi chấp hành án phạt tù. Trong thời gian ông P chấp hành án thì không có ai quản lý đất chuyển nhượng này. Tháng 4/2021, ông P chấp hành xong hình phạt và trở về địa phương thì được biết ông A, bà H đang sử dụng đất chuyển nhượng này. Ông P yêu cầu bà H, ông A trả lại quyền sử dụng đất này và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông A, bà H không đồng ý nên ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông P không rõ nguồn gốc đất chuyển nhượng này. Thời điểm ông P nhận chuyển nhượng thì trên đất chuyển nhượng không có tài sản gì có giá trị. 9.000.000đồng tiền chuyển nhượng đã trả cho ông A, bà H là tài sản của cá nhân ông P, không phải là tài sản chung của ông P, bà C; do đó bà C không có quyền, nghĩa vụ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Hiện nay, ông P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông A, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã xác lập năm 2004; cụ thể là chuyển nhượng cho cá nhân ông P quyền sử dụng diện tích đất 161,6m², thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 76, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 998460 cấp ngày 07/8/2020, có các điểm tọa độ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 3 theo Mảnh chính lý thửa đất ngày 09/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì ông P yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; buộc bà H, ông A trả lại cho cá nhân ông P tiền chuyển nhượng đã thanh toán và bồi thường cho cá nhân ông P thiệt hại phát sinh theo quy định của pháp luật. Ông P yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Ông P không yêu cầu giải quyết đối với việc chuyển quyền sử dụng đất mà bà H, ông A và anh T, chị L đã xác lập đối với diện tích đất 161,6m² này. Ngoài ra ông P không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

[2]. Theo lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Phan Thị H trình bày:

Bà Phan Thị H và bị đơn ông Nguyễn Văn A là vợ chồng; ông A, bà H không có quan hệ bà con huyết thống gì với ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị C mà chỉ quen biết nhau.

Ngày 25/7/2004, bà H, ông A và ông P đã tự nguyện xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông A, bà H chuyển nhượng cho ông P quyền sử dụng diện tích đất 6m ngang x 34m dài, tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận; tứ cận: phía Đông giáp đường liên thôn, phía Tây giáp đất H, phía Nam giáp đất bị đơn ông Nguyễn Văn A và phía Bắc giáp đất ông Đỗ Đức H3; giá chuyển nhượng là 9.000.000đồng; thanh toán theo phương thức trả 01 lần bằng tiền mặt khi ký giấy chuyển nhượng viết tay. Hai bên chỉ viết tay giấy chuyển nhượng ghi tiêu đề “Giấy sang nhượng đất thổ cư” chứ không lập hợp đồng đầy đủ và cũng công chứng, chứng thực. Giấy chuyển nhượng viết tay này chính là giấy ghi tựa đề “Giấy sang nhượng đất thổ cư” mà ông P đã nộp trong hồ sơ vụ án. Sau khi ký giấy chuyển nhượng thì ông P đã thanh toán 9.000.000đồng cho ông A, bà H; đồng thời ông A, bà H cũng đã bàn giao đất cho ông P. Tuy nhiên ông P chưa sử dụng mà vẫn để đất trống.

Đến năm 2012, ông P phạm tội, bị xử phạt tù và đi chấp hành án. Sau khi ông P đi chấp hành án, bà Phạm Thị C chuyển nhượng đất này lại cho ông C1 nhưng cụ thể việc chuyển nhượng này thì bà H không rõ. Sau đó bà Mai Thị H1 đến gặp ông C1; nói ông P có nợ tiền vay của bà H1, đã cản trở quyền sử dụng đất này cho bà H1; do đó ông C1 không tiếp tục nhận chuyển nhượng và chị C đã trả lại tiền đặt cọc cho ông C1. Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự đến điều tra, xác minh về thửa đất này để thực hiện nghĩa vụ thi hành án dân sự của ông P. Bà H hỏi cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh thì được trả lời bằng lời nói là đất này bà H, ông A có thể chuộc lại. Đến năm 2017, bà H liên hệ với bà Mai Thị H1 để chuộc lại đất này; hai bên thỏa thuận thống nhất thực hiện: bà H1 chuyển nhượng đất này lại cho bà H với giá 20.000.000đồng và bà H đã thanh toán 20.000.000đồng này cho bà H1; tuy nhiên hai bên không có viết giấy tờ gì để

ghi nhận việc chuyển nhượng và thanh toán nên hiện nay bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đến năm 2019; bà H, ông A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có diện tích đất trước đây đã chuyển nhượng cho ông P. Sau đó ông A, bà H đã tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Tô Ngọc L và anh T, chị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 998460, ngày 07/8/2020, thể hiện thửa đất số 67 tờ bản đồ số 76, trong đó có diện tích đất trước đây đã chuyển nhượng cho ông P.

Đất chuyển nhượng nêu trên có nguồn gốc do cha mẹ của ông An T1 cho ông A, bà H từ năm 1987. Thời điểm chuyển nhượng; hai bên không có tiến hành đo đạc để xác định diện tích đất cụ thể mà chỉ ước lượng đất chuyển nhượng có kích thước 6m ngang x 34m dài, hai bên cũng không cắm mốc giới cố định để phân định; trên đất chuyển nhượng không có tài sản gì có giá trị; đất chuyển nhượng này cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay anh T, chị L đang trực tiếp sử dụng đất này, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 và các công trình phụ của anh T, chị L.

Mặc dù bà H, ông A đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông P vào năm 2004. Tuy nhiên vào năm 2017, bà H, ông A đã nhận chuyển nhượng đất này lại từ bà H1, đã trả đủ tiền chuyển nhượng; sau đó đã tặng cho anh T, chị L sử dụng làm nhà ở ổn định đến nay. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông P là hoàn toàn không có căn cứ. Vì vậy, bà H không chấp nhận yêu cầu của ông P. Ngoài ra bà H không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

[3]. Quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn ông Nguyễn Văn A nhưng bị đơn ông A không tham gia tố tụng và vắng mặt không có lý do. Do đó Tòa án không thu thập được lời khai của bị đơn ông A.

[4]. Theo lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C trình bày:

Bà Phạm Thị C và ông Nguyễn Thanh P kết hôn trước năm 2000, nhưng đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn vào năm 2020. Bà C, ông P không có quan hệ bà con huyết thống gì với bị đơn bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A mà chỉ quen biết nhau.

Năm 2004, bà H, ông A và ông P đã tự nguyện xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông A, bà H chuyển nhượng cho ông P quyền sử dụng diện tích đất 6m ngang x 34m dài, tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận; có tứ cạnh: phía Đông giáp đường liên thôn, phía Tây giáp đất H, phía Nam giáp đất bị đơn ông Nguyễn Văn A, phía Bắc giáp đất ông Đỗ Đức H3; giá chuyển nhượng là 9.000.000đồng; thanh toán theo phương thức trả 01 lần bằng tiền mặt khi ký giấy chuyển nhượng. Hai bên chỉ viết tay giấy chuyển nhượng ghi tiêu đề “Giấy sang nhượng đất thổ cư” chứ không lập hợp đồng đầy đủ nội dung và cũng không có công chứng, chứng thực. Giấy chuyển nhượng viết tay này chính là giấy ghi tựa đề “Giấy sang nhượng đất thổ cư” mà ông P đã nộp trong hồ sơ vụ án. Sau khi ký giấy chuyển nhượng, ông P đã thanh toán

9.000.000đ cho ông A, bà H; đồng thời ông A, bà H cũng đã bàn giao đất cho ông P nhưng ông P chưa sử dụng mà vẫn để đất trống.

Đến năm 2012, ông P phạm tội, bị xử phạt tù và đi chấp hành án. Trong quá trình ông P chấp hành án; bà C và ông P có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất này lại cho ông C1 nhưng chưa thực hiện thì bà Mai Thị H1 đến gặp ông C1, nói ông P có nợ tiền vay của bà H1, đã cầm quyền sử dụng đất này cho bà H1; do đó bà C, ông C1 không xác lập hợp đồng chuyển nhượng. Đến khoảng năm 2016, bà H liên hệ với bà C để đề nghị chuộc lại đất; bà C bảo bà H đến gặp bà H1. Sau đó bà C thấy vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Tô Ngọc L xây dựng nhà ở cấp 4 lấn chiếm qua đất chuyển nhượng này với chiều ngang là 1m, chiều dài bằng chiều dài căn nhà. Bà C hỏi bà H thì bà H cho biết bà H đã nhận chuyển nhượng đất này lại từ bà H1 với giá 20.000.000đ.

Tại thời điểm chuyển nhượng; hai bên không có tiến hành đo đạc để xác định diện tích đất cụ thể mà chỉ ước lượng đất chuyển nhượng có kích thước 6m ngang x 34m dài; trên đất chuyển nhượng cũng không có tài sản gì có giá trị; đất chuyển nhượng này cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Số tiền 9.000.000đ trả cho bà H, ông A là tài sản chung của bà C, ông P. Tuy nhiên bà C và ông P đã tự thỏa thuận thống nhất chỉ yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho cá nhân ông P hoặc trả tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho cá nhân ông P. Vì vậy hiện nay bà C thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P; bà C cũng không yêu cầu giải quyết đối với việc chuyển quyền sử dụng đất này mà bà H, ông A và anh T, chị L đã xác lập đối với diện tích đất này. Ngoài ra, bà C không có yêu cầu nào trong vụ án.

[5]. Theo lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T, chị Tô Ngọc L trình bày thống nhất như sau:

Anh T, chị L là vợ chồng; anh T là con ruột của bị đơn bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A; anh T, chị L không có quan hệ bà con huyết thống gì với ông Nguyễn Thanh P và bà Phạm Thị C mà chỉ quen biết nhau.

Anh T, chị L chỉ biết trước đây ông A, bà H có chuyển nhượng cho ông P quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận; ngoài ra anh T, chị L không biết cụ thể thỏa thuận chuyển nhượng của ông A, bà H và ông P, không biết diện tích đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và cũng không biết quá trình thực hiện hợp đồng như thế nào. Sau đó, qua thông tin bà Mai Thị H1 cho biết: đất chuyển nhượng này ông P đã chuyển nhượng cho bà H1 để cầm trả nợ. Sau đó bà H, ông A nhận chuyển nhượng đất này lại của bà H1 với giá 20.000.000đ; ông A, bà H đã trả 20.000.000đ này cho bà H1. Trước đó, bà H, ông A đã chuyển nhượng thửa đất có chiều ngang 5m x chiều dài 27m cho chị L1 (không nhớ họ tên, địa chỉ; hiện nay đã chuyển vào thành phố Hồ Chí Minh sinh sống). Đất bà H, ông A sử dụng rồi đến đất chuyển nhượng cho bà L1, rồi mới đến đất chuyển nhượng cho ông P. Sau khi nhận chuyển nhượng lại đất từ bà H1;

ông A, bà H muốn tặng cho anh T, chị L đất để xây nhà ở vị trí giáp ranh đất ông A, bà H nên ông A, bà H và chị L1 đã thỏa thuận thống hoán đổi đất; ông A, bà H hoán đổi cho bà L1 diện tích đất 5m ngang x 27m dài thuộc một phần trong đất nhận chuyển nhượng của bà H1, để lấy diện tích đất 5m ngang x 27m dài của bà L1. Sau đó ông A, bà H tặng cho anh T, chị L diện tích đất 5m ngang x 27m dài, gồm: diện tích đất 4m ngang x 27m dài mà ông A, bà H có được do hoán đổi của bà L1 và diện tích đất 01m ngang x 27m dài mà ông A, bà H nhận chuyển nhượng của bà H1 còn lại sau khi hoán đổi; còn lại diện tích đất 1m ngang x 27m dài mà ông A, bà H có được do hoán đổi của bà L1 thì bà H, ông A sử dụng. Sau đó anh T, chị L xây dựng nhà ở cấp 01, xây sân, hàng rào trên toàn bộ diện tích đất 5m ngang x 27m dài mà ông A, bà H tặng cho nêu trên. Năm 2018, anh T, chị L nhận chuyển nhượng của bà L1 diện tích đất 5m ngang x 27m dài mà bà L1 có được do hoán đổi đất của ông A, bà H; phần diện tích đất này nằm ở vị trí giáp ranh nhà anh T, chị L và giáp ranh đất ông Đỗ Đức H3. Từ đó anh T, chị L sử dụng toàn bộ diện tích đất khoảng 10,1m ngang x 27m dài này; sử dụng ổn định, không có biến động, không có tranh chấp. Đến ngày 07/8/2020, anh T, chị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 998460. Anh T, chị L tiếp tục sử dụng ổn định, không có biến động, không có tranh chấp cho đến khi nguyên đơn ông P tranh chấp. Hiện nay anh T, chị L không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P. Ngoài ra anh T, chị L không có yêu cầu nào trong vụ án.

[6]. Theo lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H1 trình bày:

Bà H1 không có quan hệ bà con huyết thống gì với ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị C và bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A mà chỉ quen biết nhau. Trước đây ông P có nợ của bà H1 460.000.000đồng tiền vay. Sau đó ông P phạm tội, bị xử phạt tù và đi chấp hành án. Trong quá trình ông P chấp hành án; bà H biết ông P có nợ tiền vay của bà H1 nên bà H đến giao cho bà H1 20.000.000đồng; bà H nói trả nợ thay cho ông P nên bà H1 đã nhận 20.000.000đồng này. Bà H1 hoàn toàn không có lấy quyền sử dụng đất của ông P để cản trừ nợ, cũng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Ngoài ra bà H1 không biết gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và anh P. Bà H1 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông P, cũng không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến vụ án. Bà H1 cũng không có yêu cầu gì trong vụ án.

[7]. Các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- *Giấy tờ, tài liệu, chứng cứ nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P cung cấp:* 01 Giấy ghi tựa đề “giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 25/7/2004 (Bản phô tô).

- *Tài liệu, chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T cung cấp:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 998460, ngày 07/8/2020 (Bản phô tô).

- *Tài liệu, chứng cứ khác Tòa án thu thập được:* Tòa án tiến hành thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và Định giá tài sản; lập Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ

ngày 28/7/2023 và Biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2025. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã cung Mạnh chính lý thừa đất ngày 09/10/2023 và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 998460, ngày 07/8/2020.

[8]. Ý kiến, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận:

Ý kiến, quan điểm về việc tuân theo Pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến, quan điểm đề nghị việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh P về việc buộc bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Thanh P và bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A đã xác lập vào năm 2004. Tuyên bố vô hiệu đối với hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Thanh P và bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A đã xác lập vào năm 2004. Chấp nhận phần yêu cầu của ông Nguyễn Thanh P: Buộc bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh P 338.140.000đồng, gồm 9.000.000đồng tiền chuyển nhượng và 329.140.000đồng thiệt hại phát sinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Văn A, bà Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T, chị Tô Ngọc L đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Những người tham gia tố tụng tại phiên tòa và Đại diện Viện kiểm sát đều đề nghị tiếp tục phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết và tư cách tham gia tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn Văn A, bà Phan Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông P1 và ông A, bà H đã xác lập vào năm 2004; trường hợp hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, vụ án không có yêu cầu nào khác của đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, căn cứ theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp.

Tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; vụ án không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp; các đương sự đều có nơi cư trú và đất liên quan đến tranh chấp đều tọa lạc tại huyện T, tỉnh Bình Thuận. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

[3.1]. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Thanh P về việc giải quyết buộc ông Nguyễn Văn A, bà Phan Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông P và ông A, bà H đã xác lập vào năm 2004; cụ thể là chuyển nhượng cho cá nhân ông P quyền sử dụng diện tích đất 161,2m², thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 76, theo Mạnh chính lý thửa đất ngày 09/10/2023, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1.1]. Ông Nguyễn Thanh P, bà Phạm Thị C, bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A đều thừa nhận: vào năm 2004, ông P và ông A, bà H tự nguyện xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 161,2m² nêu trên với giá là 9.000.000đồng; ông P đã thanh toán 9.000.000đồng và ông A, bà H đã giao đất cho ông P sử dụng. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó có đủ căn cứ xác định các bên tự nguyện xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với nội dung nêu trên.

[3.1.2]. Các đương sự thừa nhận: tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Do đó, ông A và bà H chưa đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông P và ông A, bà H xác lập vào năm 2004 đối với 161,2m² đất nêu trên đã vi phạm pháp luật, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 1995.

[3.1.3]. Hơn nữa, trong 161,2m² đất nêu trên có 11,9m² đất hiện nay anh Nguyễn Văn T, chị Tô Ngọc L đã sử dụng xây dựng nhà ở và xong trình kiến trúc khác. Nhà ở, các công trình kiến trúc và 11,9m² đất này là một khối thống nhất, không thể tách rời để chuyển nhượng; nếu phá bỏ phần các công trình xây dựng này để chuyển nhượng thì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu phần còn lại, gây lãng phí; nếu giao các phần công trình xây dựng này cho ông Nguyễn Tấn P2 sở hữu, sử dụng thì không thể tách rời để giao, không đảm bảo công năng, mục đích sử dụng và không đảm bảo việc vi hành án. Do đó, ông P2 yêu cầu giải quyết buộc ông A, bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 11,9m² đất này là không thể thực hiện được.

[3.1.4]. Ngoài ra, hiện nay 161,2m² đất nêu trên đã chuyển quyền cho anh Nguyễn Văn T, chị Tô Ngọc L; các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với việc chuyển quyền

sử dụng đất này giữa bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A và anh T, chị L. Do đó, hiện nay diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh T, chị L; bà H, ông A không còn quyền sử dụng diện tích đất này. Vì vậy, ông P2 yêu cầu giải quyết buộc ông A, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không thể thực hiện được.

[3.1.5]. Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông P2 và ông A, bà H đã xác lập vào năm 2004, đối 161,2m² đất nêu trên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 131, Điều 136, khoản 1 Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, ông P2 yêu cầu giải quyết buộc ông A, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3.2]. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Thanh P về việc giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu; buộc ông Nguyễn Văn A, bà Phan Thị H có nghĩa vụ trả cho cá nhân ông P 9.000.000đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường cho cá nhân ông P thiệt hại phát sinh trong hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận định:

[3.2.1]. Mặc dù trong quá trình tố tụng, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Thanh P và bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A đã xác lập vào năm 2004. Tuy nhiên, tại phiên toà, nguyên đơn ông P có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu; buộc ông Nguyễn Văn A, bà Phan Thị H có nghĩa vụ trả cho cá nhân ông P 9.000.000đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường cho cá nhân ông P thiệt hại phát sinh trong hợp đồng. Hơn nữa nếu giải quyết yêu cầu này của ông P thì cũng không cần phải thu thập thêm tài liệu, chứng cứ hoặc thực hiện thêm các thủ tục tố tụng khác. Do đó, để giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; cần giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn trong vụ án này.

[3.2.2]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Văn A, bà Phan Thị H đã xác lập nêu trên bị vô hiệu. Do đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm hợp đồng này được xác lập; các bên có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại các khoản 1, 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, ông A, bà H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho P số tiền chuyển nhượng đã thanh toán là 9.000.000đồng.

[3.2.3]. Ngoài ra, bên có lỗi gây thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường theo quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Văn A, bà Phan Thị H đều thừa nhận: Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, các bên đều biết ông A, bà H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất chuyển nhượng. Hơn nữa, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này; ông P đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng; còn ông A, bà H thì trong quá trình thực hiện hợp đồng, đã tự lấy lại quyền sử dụng đất chuyển nhượng, thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi chuyển quyền sử dụng đất

này cho người khác, dẫn đến hiện nay hợp đồng không thể thực hiện được. Vì vậy, ông A và bà H có lỗi nhiều hơn ông P trong việc dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu; cần xác định mức độ lỗi giữa ông P so với ông A, bà H theo tỷ lệ 3 : 7; ông P có nghĩa vụ chịu 30% thiệt hại phát sinh, còn ông A, bà H có nghĩa vụ chịu 70% thiệt hại phát sinh là phù hợp.

[3.2.4]. Thiệt hại phát sinh trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được xác định là giá trị chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá hiện nay đối với diện tích đất chuyển nhượng 161,2m². Theo kết quả định giá ngày 18/03/2025, của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự huyện T và theo Mạnh chinh lý thừa đất ngày 09/10/2023, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T; có đủ căn cứ xác định quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng 161,2m² này hiện nay có tổng giá trị là 80.000.000đồng/m² ngang x 5,9m² ngang = 479.200.000đồng. Do đó, thiệt hại được tính như sau: 479.200.000đồng – 9.000.000đồng = 470.200.000đồng. Ông P có nghĩa vụ chịu 30% thiệt hại phát sinh tương ứng với số tiền là 470.200.000đồng x 30% = 141.060.000đồng; ông A, bà H có nghĩa vụ chịu 70% thiệt hại phát sinh tương ứng với số tiền là 470.200.000đồng x 70% = 329.140.000đồng.

[3.2.5]. Vì vậy, yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu của ông Nguyễn Thanh P là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các khoản 1, 2, 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Theo đó cần xử buộc ông Nguyễn Văn A, bà Phan Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh P tổng số tiền là 338.140.000đồng (*Gồm 9.000.000đồng tiền chuyển nhượng đã thanh toán và 329.140.000đồng thiệt hại phát sinh*).

[4] Về chi phí tố tụng:

Yêu cầu của ông Nguyễn Thanh P được chấp nhận một phần. Do đó cần căn cứ khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Buộc ông Nguyễn Thanh P có nghĩa vụ chịu 1/2 chi phí tố tụng trong vụ án, khấu trừ vào tiền tạm chi phí tố tụng đã nộp; Buộc ông Nguyễn Văn A, bà Phan Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh P 1/2 chi phí tố tụng trong vụ án.

[5] Về án phí:

Yêu cầu của ông Nguyễn Thanh P được chấp nhận một phần. Do đó cần căn cứ khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Buộc ông Nguyễn Thanh P có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp; Buộc ông Nguyễn Văn A, bà Phan Thị H có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án đối với phần yêu cầu của ông Nguyễn Thanh P được chấp nhận

[6] Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận:

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[7] Về các vấn đề khác:

Đối với việc chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A và anh Nguyễn Văn T, chị Tô Ngọc L thì các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xét xử, giải quyết trong vụ án này.

Đối với việc bà Phan Thị H giao 20.000.000đồng cho bà Mai Thị H1 thì các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xét xử, giải quyết trong vụ án này.

Trường hợp các đương sự có yêu cầu giải quyết đối với các vấn đề nêu trên thì có quyền khởi kiện và sẽ được Tòa án thụ lý, giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, các Điều 158, 166, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 131; Điều 136 và khoản 1 Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 1995;

- Các khoản 1, 2, 4 Điều 131, khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh P về việc buộc bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Thanh P và bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A đã xác lập vào năm 2004, đối với diện tích đất 161,2m², thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 76, theo Mạnh chinh lý thửa đất ngày 09/10/2023, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

[2]. Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Thanh P và bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A đã xác lập vào năm 2004, đối với diện tích đất 161,2m², thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 76, theo Mạnh chinh lý thửa đất ngày 09/10/2023, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

[3]. Buộc bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh P 338.140.000đồng (*Ba trăm ba mươi tám triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng*).

[4]. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Thanh P có nghĩa vụ chịu 4.099.500đồng (*Bốn triệu không trăm chín mươi chín ngàn năm trăm đồng*) chi phí tố tụng trong vụ án; khấu trừ vào 8.199.000đồng tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp; sau khi khấu trừ, ông Nguyễn Thanh P đã nộp đủ chi phí tố tụng trong vụ án.

Buộc bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh P 4.099.500đồng (*Bốn triệu không trăm chín mươi chín ngàn năm trăm đồng*) chi phí tố tụng trong vụ án.

[5]. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Thanh P có nghĩa vụ chịu 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011600, ngày 14/12/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận; sau khi khấu trừ, ông Nguyễn Thanh P đã nộp đủ án phí.

Buộc bà Phan Thị H, ông Nguyễn Văn A có nghĩa vụ liên đới nộp 16.907.000đồng (*Mười sáu triệu chín trăm lẻ bảy ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

[6]. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. 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 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.

[7]. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa đều có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án - Ngày 22/5/2025. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đều có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết (Đã giải thích quyền kháng cáo).

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự;
- CC THADS huyện Tánh Linh;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hồ Văn Khánh