

Bản án: 05 /2025/DS - ST

Ngày 16 / 5 / 2025

*“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN ĐỘNG - TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Toàn;

Các Hội thẩm nhân dân:

1) Ông Nguyễn Ngọc Ngát;

2) Bà Nguyễn Thị Bắc;

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Trang – Thư ký Toà án nhân dân huyện Sơn Động;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Động tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Minh Đức - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2024/DSST ngày 31 tháng 10 năm 2024 về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXX - ST ngày 28 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2025/QĐHPT - ST ngày 24 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1971; có mặt

Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1966; vắng mặt

Nơi cư trú: Thôn Đ, xã V, huyện S, Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông T là bà Nguyễn Thị S, văn bản ủy quyền ngày 13/3/2025.

- Bị đơn: Anh Trần Văn C, sinh năm 1984; vắng mặt

Nơi cư trú: Thôn C, xã L, huyện S, Bắc Giang.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị Lãnh Thị H, sinh năm 1988; Nơi cư trú: Thôn C, xã L, huyện S, Bắc Giang. vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1]. Theo đơn khởi kiện, những lời khai tiếp theo của ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:

Tháng 9 năm 2023, gia đình anh C, chị H đang trong quá trình xây dựng nhà ở nên thiếu kinh phí để xây nhà và giao bán đất. Do đó, ngày 12/9/2023 giữa ông Hoàng Văn T và anh Trần Văn C có thực hiện ký kết với nhau giấy tờ đặt cọc mua bán đất, diện tích đất 150m², thuộc thửa đất số 385, tờ bản đồ số 9, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 118920 ngày 25/12/2023 cho anh Trần Văn C; giá trị chuyển nhượng là 750.000.000đ, bên mua đã đặt cọc cho bên bán số tiền 50.000.000đ. Ngày 14/9/2023, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất ký kết giữa ông bà với anh Trần Văn C, anh C chuyển nhượng cho ông bà 01 lô đất ở, diện tích đất chuyển nhượng là có chiều rộng theo đường quốc lộ 31 là 5m, chiều sâu kéo giáp với đất gia đình ông Ninh Đ, người làm chứng anh Lý Văn T1 trưởng thôn, ông bà đã trả cho anh C số tiền 400.000.000đ; số tiền còn lại 300.000.000đ đến khi nào gia đình ông bà làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì trả nốt số tiền 300.000.000đ cho anh C.

Ngày 11/6/2024, anh C lại bảo thiếu tiền làm nhà nên ông bà đã đưa cho 5.000.000đ, tiếp theo ngày 14/6/2024 gia đình ông bà lại đưa cho anh C số tiền 200.000.000đ; toàn bộ số tiền ông bà đưa cho anh C thì anh C đã dùng vào việc làm nhà, vì thời điểm đó gia đình anh C đang làm nhà. Ông bà nghĩ rằng trước sau gì cũng phải trả tiền cho anh C nên ông bà đưa cho anh C số tiền trên. Tổng số tiền ông bà đã trả thanh toán trả cho anh C là 655.000.000đ. Sau nhiều lần ông bà yêu cầu anh C sang tên sổ và giao đất nhưng anh C không thực hiện và cũng không trả tiền.

Ngày 12/9/2023, thì hai bên ký kết hợp đồng gọi là đặt cọc tạm ứng tiền; ngày 14/9/2023 hai bên mới chính thức lập hợp đồng chuyển nhượng đất. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 14/9/2023 là vô hiệu. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, tại phiên tòa ông bà yêu cầu anh C, chị H phải hoàn trả cho ông bà số tiền 655.000.000đ. Ngoài ra ông bà không có yêu cầu gì khác.

[2]. Bị đơn anh Trần Văn C có mặt tại nơi cư trú, Tòa án giao cho anh C thông báo về việc thụ lý vụ án, các giấy triệu tập, thông báo phiên họp và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa để đến làm việc tại Tòa án nhưng anh C trốn tránh không đến Hoạch vẫn v, nên Tòa án không thu thập được lời khai của anh C.

[3] Lời trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Chị Lân Thị H (vợ anh C bị đơn): Chị H hiện có mặt tại nơi cư trú, Tòa án giao cho chị H thông báo về việc thụ lý vụ án, các giấy triệu tập, thông báo phiên họp và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa để đến làm việc tại Tòa án nhưng chị H trốn tránh không đến Hoạch vẫn v, nên Tòa án không thu thập được lời khai của chị H.

[4]. Kết quả xem xét, thẩm định: Diện tích đất đo đạc là 89,5m²; trên đất có 01 bể nước = 4,5m³, 01 nhà vệ sinh xây cay = 4m², 01 lán chôn cột sắt lợp mái tôn lạnh 35m².

[5] Nhận xét của Viện kiểm sát đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án:

Về 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 kết thúc phần tranh luận chuyển vào nghị án; Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự là vi phạm về nghĩa vụ.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; 35; 144, 147, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều, 26, 33 và 35 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 117, Điều 129, Điều 131, Điều 132, Điều 212, Điều 398, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 167, khoản 4, khoản 6 Điều 12 Luật đất đai. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ – UBTVQH 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn anh Trần Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lãnh Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 14/9/2023 giữa ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S với anh Trần Văn C vô hiệu.

Buộc anh Trần Văn C, chị Lãnh Thị H phải trả cho ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S số tiền là 655.000.000đ.

Về lãi suất Thi hành án: Trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Về án phí, chi phí tố tụng: Anh Trần Văn C phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn trả bà S tiền tạm ứng án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng:* Bị đơn anh Trần Văn C, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lãnh Thị H vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không có lý do, nên Hội

đồng xét xử xét xử vắng mặt theo quy định khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S khởi kiện anh Trần Văn C tại Tòa án nhân dân huyện Sơn Động về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; anh C hiện đang cư trú tại huyện S. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động.

[3] *Về thời hiệu khởi kiện;* Các đương sự ký kết hợp đồng ngày 14/9/2023, ông T, bà S nộp đơn khởi kiện ngày 17/10/2024. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự thì ông C, bà S khởi kiện khi thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[4]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Nguyên đơn ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S trình bày: Ngày 14/9/2023 ông bà có ký Biên bản hợp đồng chuyển nhượng đất, số tiền ông bà đã trả cho anh C là 655.000.000đ. Tài liệu, chứng cứ nộp để chứng minh gồm 01 biên bản chuyển nhượng đất, 01 giấy tờ mua bán đất, 02 giấy biên nhận tiền và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn anh Trần Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lãnh Thị H không có lời trình bày, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh.

Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nghĩa vụ chứng minh: “*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án, tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp*”.

Xét yêu cầu của ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Ngày 25/12/2023, anh Trần Văn C đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 242m², gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 385, tờ bản đồ số 9, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 118920 ngày 25/12/2023 cho ông Trần Văn C.

Ngày 14/9/2023, anh Trần Văn C đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S với giá 750.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên có lập văn bản viết tay với nhau; hợp đồng không ghi thửa, tờ bản đồ, diện tích đất cụ thể, vị trí đất ở đâu, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào; không có ngày các bên phải thực hiện hợp đồng xong, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không đúng quy định theo quy định tại Khoản 2 Điều 119, Điều

398, Điều 501 Bộ luật dân sự và quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực; Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.”*.

Thửa đất trên được tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân giữa anh Trần Văn C với chị Lãnh Thị H, nhưng chưa có sự đồng ý của chị H mà anh C đã tự ý chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S là vi phạm vào Điều 26, 33 và 35 của Luật hôn nhân và gia đình

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên ký kết đã vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức nên ông T, bà S yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Do đó, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 14/9/2023 giữa ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S với anh Trần Văn C là vô hiệu.

Xét lỗi của các bên để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Hội đồng xét xử thấy, nội dung thửa đất chuyển nhượng không rõ ràng, không có công chứng hoặc chứng thực. Chị H là vợ anh C đang chung sống trong thời kỳ hôn nhân nhưng không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất là không đúng trình tự thủ tục theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, cả bên bán và bên mua đều có lỗi như nhau.

Toàn bộ số tiền ông T, bà S đã giao cho anh C được nhận tiền chuyển nhượng đất là 655.000.000đ, người làm chứng ông Lý Văn T1 cũng đã xác nhận là đúng. Tòa án không thu thập được lời khai của anh C, chị H về việc anh C có dùng số tiền này vào việc làm nhà hay không, nhưng tại thời điểm nhận tiền gia đình anh C đang làm nhà cấp 3 là có thật nên có căn cứ xác định số tiền nhận của ông T, bà S thì anh C đã dùng vào việc làm nhà nên chị H cũng phải có trách nhiệm trả nợ cùng anh C.

Do đó, buộc anh C, chị H phải trả cho ông T, bà S số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 655.000.000đ. Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án ông T, bà S yêu cầu anh C, chị H phải trả tiền thiệt hại là tiền lãi; tại phiên tòa ông T, bà S không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có sự thỏa thuận về mức lãi

suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] *Về chi phí tố tụng:* Tiền xem xét thẩm định tại chỗ hết 4.640.000đ, số tiền này bà Nguyễn Thị S đã nộp tạm ứng 4.640.000đ. Do yêu cầu của ông T, bà S được chấp nhận nên anh C phải chịu 4.640.000đ, số tiền anh C nộp trả cho bà S.

[6]. *Về án phí:* Yêu cầu của ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S được chấp nhận nên anh Trần Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ – UBTVQH 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả bà Nguyễn Thị S số tiền đã nộp tạm ứng án phí, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí.

[7]. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; 35; 144, 147, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều, 26, 33 và 35 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 117, Điều 129, Điều 131, Điều 132, Điều 212, Điều 398, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 167, khoản 4, khoản 6 Điều 12 Luật đất đai. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ – UBTVQH 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn anh Trần Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lãnh Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 14/9/2023 giữa ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S với anh Trần Văn C vô hiệu.

[2]. Buộc anh Trần Văn C, chị Lãnh Thị H phải trả cho ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị S số tiền nhận chuyển nhượng đất là 655.000.000đ (Sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng chẵn).

Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có sự thỏa thuận về mức lãi

suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí: Anh Trần Văn C phải chịu 30.200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị S số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí DSST, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008604 ngày 31/10/2024 và số tiền 13.100.000đ đã nộp tạm ứng án phí DSST, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008610 ngày 07/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động.

[4] Về chi phí tố tụng: Tiền xem xét thẩm định tại chỗ hết 4.640.000đ, số tiền này bà Nguyễn Thị S đã nộp tạm ứng 4.640.000đ. Anh Trần Văn C phải chịu 4.640.000đ, số tiền anh C nộp trả cho bà S.

[5]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật Thi hành án dân sự./.

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc Ngát Nguyễn Thị Bắc

Trần Văn Toàn