

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN THẾ
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: **71/2023/DS-ST**

Ngày 30/9/2023

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

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THẾ, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Toàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thân Văn Bình.

2. Bà Nguyễn Thị Cương

- Thư ký phiên tòa: Ông Triệu Quang Hưng- Thư ký Toà án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải- Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2023, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2023/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1961; Địa chỉ: **Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang**- Có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Trần Thị P**, sinh năm 1959; Địa chỉ: **Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang**; Nơi ở hiện nay: Khu đất mới, **tổ dân phố N, thị trấn N, V, Bắc Giang**- Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Nguyễn Thị Q1**, sinh năm 1987 (con bà **P**); Địa chỉ: **Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang**; Nơi ở hiện nay: Khu đất mới, **tổ dân phố N, thị trấn N, V, Bắc Giang**- Có mặt.

2. Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1962 (chồng bà **Q**); Địa chỉ: **P, L, phường H, quận H, thành phố Hà Nội**- Có đơn xin vắng mặt.

3. UBND huyện Y, tỉnh Bắc Giang; Địa chỉ trụ sở: thị trấn P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, do ông Huỳnh Anh T1- Phó trưởng phòng, Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Y đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 191/UBND-VP ngày 26/9/2023)- Vắng mặt.

4. Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang- Có đề nghị xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Q) trình bày:

Mối quan hệ giữa bà và bà P là quan hệ gia đình, bà P là chị ruột của ông Trần Văn T (chồng bà), vì vậy năm 2018 bà P có trao đổi với bà do bà P đang khó khăn, cần tiền gấp nên phải bán thửa đất có diện tích 182m² nêu trên với số tiền 100 triệu đồng, bảo vợ chồng bà mua giúp. Do thấy điều kiện bà P như vậy, lại là quan hệ gia đình nên vợ chồng bà đồng ý mua của bà P thửa đất nêu trên với giá 100 triệu đồng, ngay ngày hôm 13/11/2018 vợ chồng bà chuyển cho bà P 50 triệu đồng, đến ngày 14/11/2018 thì viết giấy chuyển nhượng (viết tay) và khoảng 1 tuần sau bà đã trả cho bà P tiếp 50 triệu đồng. Do bà P bảo bà P tự đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho vợ chồng bà và giấy tờ (sổ đỏ) của bà P đang có sự nhầm lẫn nên hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo đúng quy định. Sau đó đến ngày 20/9/2019 thì bà P và bà Q1 có sang hỏi mượn lại thửa đất nêu trên để chăn nuôi, bà có yêu cầu bà P viết giấy cam kết và cho bà Phú m lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2021 thì bà mới biết bà P đã làm thủ tục tặng cho nhà đất cho con gái là bà Q1 đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho bà nên bà đã làm đơn tố cáo ra Công an huyện Yên T2 xem xét về hành vi lừa đảo của bà P đối với bà; Công an Yên T2 trả lời bà là đã có quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Vì vậy bà đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu bà Trần Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 182m² mà bà nhận chuyển nhượng của bà P tại thửa số 29, tờ bản đồ số 80; địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 giữa bà và bà Trần Thị P. Đề nghị Tòa án xác nhận quyền sử dụng của bà đối với diện tích đất 182m² mà bà đã mua của bà P tại thửa số 29, tờ bản đồ số 80; địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Yêu cầu bà P có trách nhiệm trả lại bà diện tích đất 182m² mà bà P đã bán cho bà. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà P vô hiệu thì đề nghị Tòa án buộc bà P phải bồi thường thiệt hại những gì bà P đã gây thiệt hại cho bà về vật chất, tinh thần; đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà P phải trả lại cho bà Q số tiền theo giá trị chuyển nhượng đất tại địa phương và theo kết quả định giá là 2.200.000đ/1 m² đất ở.

Bị đơn (bà Trần Thị P) trình bày:

Mối quan hệ giữa bà và bà Q là quan hệ chị chồng em dâu (chồng bà Q là em ruột bà). Bà xác định năm 2018 giữa bà và bà Q có thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 80, diện tích 182m², đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T3 (chồng bà) và bà là Trần Thị P, cấp ngày 01 tháng 12 năm 2014 (đến năm 2017 thì ông T3 chết); địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Lúc đó do điều kiện kinh tế của bà khó khăn nên giữa bà và bà Q thỏa thuận bà chuyển nhượng cho bà Q thửa đất nêu trên với giá là 100.000.000đ. Sau khi thỏa thuận xong, ngày 14/11/2018 bà đã viết giấy chuyển nhượng (viết tay), nội dung chuyển nhượng cho bà Q thửa đất nêu trên, sau đó bà đưa giấy cho bà Q cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã nhận đủ của bà Q số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Bà nhận làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên sổ đỏ cho bà Q, tuy nhiên lúc đó bà Q1 đang lao động tại Đài Loan nên không thể làm thủ tục sang tên thửa đất cho bà Q được vì bà Q1 cũng có quyền quyết định cùng bà đối với thửa đất này. Đến khoảng năm 2019 bà có hỏi mượn lại bà Q giấy chứng nhận quyền SDD mà bà đã đưa cho bà Q, mục đích là để vay tiền của Ngân hàng trả tiền bà Q đã mua đất của bà (chuộc lại thửa đất) theo giá tại thời điểm thanh toán trả tiền đất cho bà Q vì bà Q1 không đồng ý bán thửa đất nêu trên. Do bà không vay tiền được nên có làm thủ tục tặng cho bà Nguyễn Thị Q1 (con gái nuôi của bà) để bà Q1 tặng cho ông Đỗ Văn C (anh trai bà Q1) để ông C lấy giấy chứng nhận QSD đất thế chấp vay tiền Ngân hàng trả cho tiền bà Q. Tuy nhiên, sau đó ông C không vay được tiền của Ngân hàng nên không có tiền trả cho bà Q. Do bà tuổi đã cao nên không lao động để có tiền trả cho bà Q ngay được, bà vẫn bảo ông C, bà Q1 thu xếp tiền trả cho bà Q, nhưng ông C chưa thu xếp được tiền để trả cho bà Q. Bà vẫn thường xuyên nhắc bà Q1 và ông C về việc trả tiền cho bà Q chứ không phải bà không có trách nhiệm gì. Nay bà Q yêu cầu bà phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên và trả cho bà Q thửa đất diện tích 182m² theo thỏa thuận thì bà không thể đáp ứng theo yêu cầu của bà Q được vì bà Q2 không đồng ý với bà về việc chuyển nhượng thửa đất cho bà Q. Tại phiên hòa giải bà P đồng ý thanh toán trả cho bà Q trị giá thửa đất nêu trên theo giá thị trường hiện nay, tương đương với thửa đất bà đã viết giấy chuyển nhượng cho bà Q và xin được trả cho bà Q tiền trị giá thửa đất toàn bộ vào tháng 04/2023, vì bà còn phải trao đổi với bà Q1, ông C để bà Q1, ông C có trách nhiệm trả tiền cho bà Q cùng bà, nếu bà Q không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị Q1) trình bày: Bà xác định năm 2018 bà đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan về, bà không biết giữa bà P (mẹ bà) và bà Q có vay mượn tiền hay chuyển nhượng đất như thế nào. Tuy nhiên, sau khi về nước thì bà mới biết bà P có chuyển nhượng cho bà Q 01 thửa đất 182m² với giá là 100 triệu đồng, nhưng bà P nói không đo đất, còn ai đo đất thì không biết.

Giấy tờ viết giấy chuyển nhượng giữa hai bên như thế nào bà không rõ. Sau đó bà cùng bà P sang nhà bà Q đề nghị cho bà được trả số tiền 100 triệu đồng khi nào bà có điều kiện, nhưng bà Q không đồng ý. Năm 2018 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P đang thế chấp tại Ngân hàng A- chi nhánh B, sau đó thời gian cụ thể bà không nhớ bà đã trả tiền vay Ngân hàng và lấy sổ đỏ ra, bà P đã làm thủ tục tặng cho nhà đất của bà P cho bà. Đến khoảng năm 2020 bà đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho anh trai bà là Đỗ Văn C, sinh năm 1985 (có vợ là Lăng Thị Kim T4); địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Nay bà Q có đơn khởi kiện yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả lại cho bà Q thửa đất diện tích 182m² nêu trên, bà có ý kiến đề nghị cho bà trả lại cho bà Q số tiền 100 triệu đồng, nếu bà Q không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Trần Văn T) trình bày: Ông T đồng ý như lời trình bày của bà Nguyễn Thị Q- vợ ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Đỗ Văn C) trình bày: Giữa ông C với bà Q và bà P là quan hệ hàng xóm, quen biết nhau, với bà Nguyễn Thị Q1 là quan hệ anh em. Ngày 07/01/2021 ông có nhận chuyển nhượng thửa đất ở và đất vườn cùng nhà trên đất của bà Nguyễn Thị Q1, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 80, diện tích 707,1m²; địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực số 206/2020 ngày 18/12/2020. Ngày 07/01/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y đã đăng ký nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý (đăng ký biến động), xác nhận bà Nguyễn Thị Q1 đã chuyển nhượng cho ông C thửa đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C. Khi nhận chuyển nhượng, ông không thấy ai có tranh chấp gì đối với thửa đất. Nay bà Q khởi kiện bà P về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) một phần diện tích thửa đất số 29 nêu trên, ông C xác định không có liên quan gì, vì ông C không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà P như thế nào và xác định diện tích đất tranh chấp giữa bà Q và bà P thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C đã được Nhà nước công nhận như đã trình bày ở trên. Đề nghị Tòa án xem xét. Ông C xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án đối với vụ án, vì xác định không có liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà Q và bà P.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (UBND huyện Y) trình bày: Ngày 01/12/2014, ông Nguyễn Ngọc T3 và bà Trần Thị P được UBND huyện Y cấp giấy CNQSD đất theo quyết định số 191/2012/QĐ-UBND ngày 12/6/2012 của UBND tỉnh B tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 80, diện tích 707,1m² trong đó: Đất ở 160m²; đất trồng cây lâu năm 547,1m²) thời hạn sử dụng đất ở lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến năm 2043.

Ngày 06/02/2018 ông Nguyễn Ngọc T3 chết, những người ở hàng thừa kế thứ nhất thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tự nguyện tặng cho phần di sản của họ được

hưởng thừa kế tài sản ông Nguyễn Ngọc T3 để lại; đồng thời, cũng trong văn bản đó bà Trần Thị P tự nguyện tặng cho phần đất của bà đang sử dụng cho bà Nguyễn Thị Q1.

Ngày 18/12/2020 bà Nguyễn Thị Q1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn C thừa đất trên.

Việc UBND huyện Y cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Ngọc T3 và bà Trần Thị P ngày 01/12/2014 theo QĐ 191/QĐ-UBND ngày 12/6/2012 của UBND tỉnh B tại thửa đất số 29 tờ bản đồ số 80, diện tích 707.1m2 là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế phát biểu ý kiến, việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng theo quy định; 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 cơ bản đúng quy định của pháp luật, đối với bị đơn là bà Trần Thị P chưa chấp hành theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều: 500; 501; 502; 503; 117; 119; 122; 129; 131; 407; khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 188; Điều 167 của Luật đất đai; khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xử:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay), đề ngày 14/11/2018) giữa bà Nguyễn Thị Q với bà Trần Thị P có hiệu lực pháp luật, đối với diện tích đất 182m2 trong thửa số 29, tờ bản đồ số 80, diện tích 707,1m2; Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2014; cấp cho ông Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1954 và bà Trần Thị P, sinh năm 1959; số GCNQSD đất: BX876141; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01045; Quyết định số 1047/QĐ-UBND ngày 30/9/2014.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 14/11/2018 (bản viết tay) giữa bà Nguyễn Thị Q với bà Trần Thị P đối với diện tích 182m2 đất thổ cư trong thửa đất số thửa số 29, tờ bản đồ số 80, diện tích 707,1m2; Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu bà Trần Thị P phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị Q số tiền đã giao cho bà P trong hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) vô hiệu. Buộc bà Trần Thị P phải có trách nhiệm thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị Q số tiền bà Q đã giao cho bà P trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng và bà Trần Thị P phải bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Q số tiền là 126.462.000đ, tổng cộng là 226.462.000đ đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Q tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.700.000đồng.

Về án phí: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Q và bà Trần Thị P, do bà Q và bà P là người cao tuổi

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Q, ông Trần Văn T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa; Trần Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần thứ 2 nhưng đương sự vẫn vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 207 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự có tên nêu trên.

Căn cứ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q đây xác định là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ tranh chấp:

[2].1. Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị Q đề nghị Tòa án yêu cầu bà Trần Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 182m² mà bà Q nhận chuyển nhượng của bà P tại thửa số 29, tờ bản đồ số 80, diện tích 707,1m²; địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 giữa bà và bà Trần Thị P. Đề nghị Tòa án xác nhận quyền sử dụng của bà đối với diện tích đất 182m² mà bà đã mua của bà P tại thửa số 29, tờ bản đồ số 80; địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, thấy rằng:

Ngày 14/11/2018 giữa bà Nguyễn Thị Q và bà Trần Thị P đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng viết tay) thửa đất số thửa đất số 29, tờ bản đồ số 80, diện tích 182m² (trong tổng diện tích 707,1m² của thửa đất); Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2014; cấp cho ông Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1954 và bà Trần Thị P, sinh năm 1959; số GCNQSD đất: BX876141; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01045; Quyết định số 1047/QĐ-UBND ngày 30/9/2014. Giá chuyển nhượng thửa đất là 100.000.000 đồng, bà Q đã giao tiền cho bà P đầy đủ. Sau khi ký hợp đồng viết tay, bà Q và bà P chưa làm hợp đồng và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà Q xác định do bà P nhận trách nhiệm đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho vợ chồng Q và giấy tờ (sổ đỏ) của bà P đang có sự nhầm lẫn

nên hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định. Sau đó đến ngày 20/9/2019 thì bà P và bà Q1 có sang hỏi mượn lại thửa đất nêu trên để chăn nuôi, bà Q yêu cầu bà P viết giấy cam kết và cho bà Phú m lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2021 thì bà Q mới biết bà P đã làm thủ tục tặng cho nhà đất cho con gái là bà Q1 đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Q nên bà Q đã làm đơn tố cáo ra Công an huyện Yên Thế xem xét về hành vi lừa đảo của bà P đối với bà Q, nhưng Công an Y đã có quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Vì vậy, bà Q làm đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu bà Trần Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018, yêu cầu bà P có trách nhiệm trả lại bà diện tích đất 182m2 mà bà P đã bán cho bà Q, bồi thường thiệt hại những gì bà P đã gây thiệt hại cho bà Q về vật chất trong trường hợp hợp đồng vô hiệu.

Đối với bà P xác định năm 2018 giữa bà P và bà Q có thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 80, diện tích 182m2, đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T3 (chồng bà P) và bà (Trần Thị P), cấp ngày 01 tháng 12 năm 2014 (đến năm 2017 thì ông T3 chết); địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang với giá là 100.000.000đ. Bà P nhận làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên sổ đỏ cho bà Q, tuy nhiên lúc đó bà Q1 đang lao động tại Đài Loan nên không thể làm thủ tục sang tên thửa đất cho bà Q được vì bà Q1 cũng có quyền quyết định cùng bà P đối với thửa đất. Sau đó vì bà Q1 không đồng ý bán thửa đất nêu trên nên bà Phú m lại bà Q giấy chứng nhận quyền SDD mà bà đã đưa cho bà Q, mục đích là để vay tiền của Ngân hàng trả tiền bà Q đã mua đất của bà. Do bà P không vay được tiền nên có làm thủ tục tặng cho bà Nguyễn Thị Q1 (con gái nuôi của bà) để bà Q1 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn C (anh trai bà Q1) và ông C lấy giấy chứng nhận QSD đất thế chấp vay tiền Ngân hàng trả cho bà Q tiền. Tuy nhiên, sau đó ông C không vay được tiền của Ngân hàng nên không có tiền trả cho bà Q. Do bà P tuổi đã cao nên không lao động để có tiền trả cho bà Q ngay được. Nay bà Q yêu cầu bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên và trả cho bà Q theo thỏa thuận thì bà P không thể đáp ứng theo yêu cầu của bà Q được vì bà Q1 không đồng ý với bà P về việc chuyển nhượng thửa đất cho bà Q. Bà P đồng ý thanh toán trả cho bà Q trị giá thửa đất nêu trên theo giá thị trường hiện nay, tương đương với thửa đất bà đã viết giấy chuyển nhượng cho bà Q, nếu bà Q không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 182m2 trong thửa số 29, tờ bản đồ số 80, diện tích 707,1m2; địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang giữa bà Q và bà P thể hiện bằng 01 giấy chuyển nhượng (viết tay) đề ngày ngày 14/11/2018. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản viết tay) ngày 14/11/2018 bà Q và bà

P chưa làm hợp đồng và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định, bà **Q** chưa nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, chưa hoàn thiện thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai và khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ông **Nguyễn Ngọc T3** chồng bà **P** đã chết năm 2017) nhưng không có sự đồng ý của bà **Q1** là con gái bà **P**. Theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì: Hợp đồng chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại Cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính". Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà **Q** và bà **P** ký kết không tuân thủ hình thức theo quy định; không thể hiện ý chí, quyền tự định đoạt của đầy đủ các thành viên có quyền định đoạt của bên chuyển nhượng là gia đình bà **P**. Để hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **P** và bà **Q** có giá trị pháp lý thì cần phải thực hiện đầy đủ các quy định về hình thức của hợp đồng, có sự đồng ý đầy đủ thành viên có quyền định đoạt trong gia đình bà **P** và đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà **P** và bà **Q** chưa hoàn thành vì chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà **P** cho bà **Q** chưa có hiệu lực pháp luật, bà **P** vẫn là người có quyền sử dụng đất hợp pháp. Đến nay thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông **Đỗ Văn C**, do ông **C** nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà **Q1**, nên cần phải bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người thứ ba ngay tình là ông **Đỗ Văn C**.

Từ những căn cứ nêu trên, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 (hợp đồng viết tay) thửa đất số 29, tờ bản đồ số 80, diện tích 182m² (trong tổng diện tích 707,1m² của thửa đất); Địa chỉ thửa đất: **Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang**, được **UBND huyện Y** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2014; cấp cho ông **Nguyễn Ngọc T3**, sinh năm 1954 và bà **Trần Thị P**, sinh năm 1959; số GCNQSD đất: BX876141; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01045; Quyết định số 1047/QĐ-UBND ngày 30/9/2014 là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, không thể hiện đầy đủ ý chí của các thành viên có quyền quyết định của bên chuyển nhượng.

Vì vậy, yêu cầu của bà **Nguyễn Thị Q** đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 giữa bà **Q** và bà **Trần Thị P** là hợp pháp không có căn cứ để chấp nhận.

[2].2. Xét yêu cầu của bà **Nguyễn Thị Q** yêu cầu trong trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 giữa bà **P** với bà **Q** vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng, buộc bà **P** phải trả lại số tiền theo giá trị thửa đất chuyển nhượng tại địa phương theo kết quả định giá là 2.200.000.000đ (Hai triệu hai trăm nghìn đồng)/1m² đất ở thấy rằng: Bà **P** có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu vì đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất cho bà Q nhưng không tiếp tục hoàn thiện thủ tục của hợp đồng chuyển nhượng, sau đó đã làm hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Q1 toàn bộ diện tích thửa đất và tài sản gắn liền với đất, bà Q1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn C toàn bộ thửa đất này. Bà Q cũng có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu vì không tuân thủ về hình thức của hợp đồng, biết rõ bà Q1 đang lao động ở Đài Loan và không có văn bản thể hiện bà Q1 đồng ý hay ủy quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên nhưng vẫn thỏa thuận và ký hợp đồng (viết tay) với một mình bà P, sau khi ký hợp đồng không thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày sau khi ký hợp đồng theo quy định tại khoản 6 Điều 95 của Luật Đất đai 2013, dẫn đến bà P đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Q1 và bà Q1 chuyển nhượng là cho ông Đỗ Văn C. Xét thấy bà Q và bà P có lỗi ngang nhau trong việc hợp đồng bị vô hiệu. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình thì mỗi bên phải chịu trách nhiệm đối với thiệt hại về giá trị chênh lệch của thửa đất. Trong Hợp đồng thể hiện bà P chuyển nhượng 182m2 đất thổ cư, tuy nhiên toàn bộ thửa đất có diện tích 707,1m2 thì chỉ có 160m2 đất ở, còn lại là đất vườn. Vì vậy, xác định diện tích 182m2 bà P ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q có 160m2 đất ở và 22m2 đất vườn. Tại biên bản định giá tài sản Hội đồng định giá xác định giá trị đất ở là 2.200.000đ/1m2, đất vườn là 42.000đ/1m2, cho nên 160m2 đất ở x 2.200.000đ = 352.000.000đ; 22m2 đất vườn x 42.000đ = 924.000đ, tổng trị giá thửa đất 182m2 là 352.924.000đ. Phần thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 252.924.000đ (352.924.000đ – 100.000.000đ). Do vậy, bà P phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Q là 252.924.000đ : 2 = 126.462.000đ. Ngoài ra, bà P phải thanh toán trả cho bà Q số tiền bà Q trả cho bà P khi ký kết hợp đồng là 100.000.000đ. Tổng cộng bà P phải bồi thường và thanh toán trả cho bà Q số tiền là 126.462.000đ + 100.000.000 đồng = 226.462.000đ đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn đồng)

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Q tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, vì vậy không xem xét giải quyết đề xác định về việc người nào phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản.

[4]. Về án phí: Yêu cầu của bà Nguyễn Thị Q được chấp nhận một phần, tuy nhiên bà Q và bà P đều là người cao tuổi, vì vậy miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Q và bà Trần Thị P.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều: 500; 501; 502; 503; 117; 119; 122; 129; 131; 407; khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 188; Điều 167 của Luật đất đai; khoản

3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271; Điều 273; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xử:1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay), đề ngày 14/11/2018) giữa bà Nguyễn Thị Q với bà Trần Thị P có hiệu lực pháp luật, đối với diện tích đất 182m² trong thửa số 29, tờ bản đồ số 80, diện tích 707,1m²; Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2014; cấp cho ông Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1954 và bà Trần Thị P, sinh năm 1959; số GCNQSD đất: BX876141; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01045; Quyết định số 1047/QĐ-UBND ngày 30/9/2014; tại trang 3 của Giấy chứng nhận QSD đất (mục những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận) có ghi: Ngày 03/4/2019 để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Q1, CMND số 121554835; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang; Theo văn bản được chứng thực số 15 ngày 29/3/2019; Ngày 07/01/2021: Chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn C; CMND số 121499959; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 14/11/2018 (bản viết tay) giữa bà Nguyễn Thị Q với bà Trần Thị P đối với diện tích 182m² đất thổ cư trong thửa đất số thửa số 29, tờ bản đồ số 80, diện tích 707,1m²; Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu bà Trần Thị P phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị Q số tiền đã giao cho bà P trong hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) vô hiệu. Buộc bà Trần Thị P phải có trách nhiệm thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị Q số tiền bà Q đã giao cho bà P trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng và bà Trần Thị P phải bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Q số tiền là 126.462.000đ, tổng cộng là 226.462.000đ đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Q tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.700.000đ (Ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

Về án phí: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Q và bà Trần Thị P, do bà Q và bà P là người cao tuổi

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 Điều 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.

Báo cho đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án vắng mặt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Bắc Giang
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Yên Thế;
- Các đương sự;
- Chi cục thi hành án;
- Lưu.

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

Nguyễn Xuân Toàn