

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BẠC LIÊU  
TỈNH BẠC LIÊU**

Bản án số: 52/2023/DS-ST

Ngày 17 tháng 5 năm 2023

*V/v tranh chấp hợp đồng*

*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Phương Bình

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Khưu Liên Dung, bà Dư Thị Út.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Công Bằng - Thư Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà Trần Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày, từ ngày 12 đến ngày 17 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 320/2020/ TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2020 và yêu cầu phản tố số 320A/2021/ TLST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 39/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh ngày 19/5/1963

Trú tại: Số 329, đường Trần Huỳnh, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Bà Nguyễn Thị Mỹ H ủy quyền cho ông Sơn Chúc Ph, sinh năm 1990; trú tại: Khóm 1, phường Hộ Phòng, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (theo Giấy ủy quyền có Văn phòng Công chứng Trần Thanh B chứng nhận ngày 14/10/2020).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H:* Ông Triệu Đăng Kh - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Triển L – Chi nhánh Nhà Bè (Địa chỉ: Số 329, đường Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh).

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1968

HKTT: Ấp Thuận Hòa B, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Tạm trú: Số 026, Hẻm 14, đường Võ Thị Sáu, Khóm 8, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*3.1- Bà Trương Kiều L, sinh năm 1972*

HKTT: Ấp Thuận Hòa B, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Tạm trú: Số 026, Hẻm 14, đường Võ Thị Sáu, Khóm 8, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Kiều L ủy quyền cho bà Nguyễn Việt Q, sinh năm 1985; Nơi cư trú: Khóm 2, Phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (theo Hợp đồng ủy quyền có Văn phòng công chứng Huỳnh Văn Ch chứng nhận ngày 03/11/2020).

*3.2- Ông Nguyễn Nông S, sinh ngày 26/3/1962*

Nơi cư trú: Số 329, đường Trần Huỳnh, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

*(Bà H, ông Ph, bà Q, bà L và Luật sư Kh có mặt. Ông S vắng mặt)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Sơn Chúc Ph trình bày:* Vào ngày 31/01/2008, vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Kiều L có chuyển nhượng thửa đất số 155, tờ bản đồ số 21, với diện tích 119,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu, được UBND thị xã Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 278169. Hai bên có lập “Giấy bán đất”, với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, ông Th, bà L đã nhận đủ tiền, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đã quản lý; có thỏa thuận “Khi bà H có yêu cầu về thủ tục sang nhượng thì sẽ liên hệ ông Th, ông Th sẽ thực hiện mọi yêu cầu của bà H”. Nay bà Nguyễn Thị Mỹ H yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Nguyễn Văn Th; Yêu cầu ông Nguyễn Văn Th có nghĩa vụ kê khai sang tên đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 278169 do UBND thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) cấp ngày 28/9/2006. Trường hợp ông Th không tự nguyện thực hiện việc kê khai sang tên thì yêu cầu Tòa án tuyên bà H có toàn quyền tự mình kê khai để được sang tên đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Kiều L ủy quyền cho bà Nguyễn Việt Q trình bày:* Nguồn gốc đang tranh chấp là do bà Huỳnh Thị D là mẹ ông Nguyễn Văn Th cho vào khoảng năm 2002; đến năm 2006, ông Th được UBND thị xã Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 278169, đất thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 21, với diện tích 119,2m<sup>2</sup>,

đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu. Cùng năm 2006, do hoàn cảnh khó khăn nên có cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho chị dâu của ông là bà Nguyễn Thị Mỹ H với số tiền là 30.000.000 đồng. Đến khoảng năm 2008, bà H có nói là tiền lãi đến thời điểm này là 40.000.000 đồng và đưa thêm số tiền 30.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng và kêu ông Th viết giấy bán phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho bà H trước đó thì mới chịu cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có hứa nếu bà H sử dụng phần đất này thì sẽ đưa thêm cho vợ chồng ông Th một khoản tiền nữa, vì tin tưởng nên có làm giấy bán đất theo yêu cầu của bà H, nhưng đôi bên đều hiểu thực chất đây chỉ là việc cầm cố đất chứ không bán đất. Đến năm 2018, vợ chồng ông có yêu cầu bà H cho được chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm cố và sẽ trả số tiền nợ bà H không đồng ý. Theo yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Kiều L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H, phản tố yêu cầu: Hủy “Giấy bán đất” xác lập ngày 31/01/2008; Yêu cầu chị Nguyễn Thị Mỹ H trả lại cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 278169, đất thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 21, với diện tích 119,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:* “Giấy bán đất” lập ngày 31/01/2008 là do ông Th tự viết, ký tên và có xác nhận của vợ là bà Trương Kiều L, sau khi lập giấy bán đất này thì tự ông Th, bà L giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ, bà H cũng đã giao số tiền 100.000.000 đồng cho ông Th, bà L; nên bà H đã quản lý đất và có đóng thuế sử dụng đất, nội dung giấy bán đất cũng thể hiện khi bà H có nhu cầu làm thủ tục sang tên thì ông Th sẽ ký để bà H sang tên, nhưng sau đó thì ông Th, bà L không có tại địa phương nên bà H chưa thực hiện thủ tục sang tên theo quy định, theo Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã hướng dẫn về “Công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm về điều kiện về hình thức” và quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự thì các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch; từ đó đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông Th, bà L có nghĩa vụ kê khai sang tên. Phía ông Th, bà L cho rằng là hợp đồng vay nhưng không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh vấn đề này, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và trình bày của đương sự, không thay đổi, bổ sung yêu cầu.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm cho rằng:

*Về việc tuân theo pháp luật:* Tòa án thụ lý giải quyết vụ án này là đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tuân thủ trình tự tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay

thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

*Về nội dung vụ án:* Về nguồn gốc quyền sử dụng đất đang tranh chấp mà các đương sự xác định là do mẹ là bà Huỳnh Thị D cho ông Nguyễn Văn Th và ông Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sự việc không phải chứng minh. Theo “Giấy bán đất” ngày 31/01/2008 được các bên thừa nhận có ký vào giấy bán đất, nhưng chưa thực hiện đúng quy định về hình thức chuyển nhượng, khi thoả thuận thì trên đất có nhà của ông Hải, bà Thuỷ, đến năm 2021 ông Hải, bà Thuỷ mới tháo dỡ nhà trả lại đất như các đương sự trình bày là phù hợp với nhau; đồng thời, tại phiên toà các đương sự cũng thống nhất trình bày khi bà H đổ đất trên diện tích đất đang tranh chấp thì bị đơn có ngăn cản, có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không lập biên bản, nhưng sau đó nguyên đơn lại xác định bị đơn không có ngăn cản và chính quyền địa phương không có giải quyết, cho thấy lời khai của nguyên đơn có sự mâu thuẫn. Từ đó, không có căn cứ xác định ông Th đã giao đất cho bà H như bà H trình bày.

Như vậy, sau khi ký Giấy bán đất các bên chỉ mới giao nhận tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn Th đã được cấp, mà chưa thực hiện đúng quy định về hình thức của hợp đồng. Do giao dịch của các đương sự được ký kết vào năm 2008 và đến nay vẫn đang thực hiện, nội dung và hình thức của giao dịch phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp nên cần áp dụng các quy định Bộ luật Dân sự 2015 để xem xét giải quyết. Như trên đã phân tích, các bên chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, nên giao dịch này bị vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ H, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn huỷ Giấy bán đất ngày 31/01/2008.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự về xử lý giao dịch vô hiệu thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lỗi các bên để tính bồi thường theo quy định.

Tại phiên toà nguyên đơn không đồng ý giá do Công ty định giá Châu Á do từ khi định giá đến nay gần 06 tháng, yêu cầu Công ty định giá Sao Việt định giá lại mà không cung cấp được hồ sơ năng lực của Cty Sao Việt, cũng như giá trị thực tế của đất là không phù hợp, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Về chi phí bồi đắp trên đất: Bà H có đổ đất là có xảy ra trên thực tế với số tiền 74.800.000 đồng cho phần đất tranh chấp và phần đất của ông Hải, nhưng

không chứng minh đủ bao nhiêu mét khối đất và số tiền cụ thể đã bồi đắp trên phần đất này. Phía bị đơn cũng đồng ý hoàn trả 50% của số tiền này 74.800.000 đồng cho nguyên đơn, tương ứng với số tiền 37.400.000 đồng, là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào kết quả tranh luận giữa các đương sự tại phiên tòa; quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát; sau khi thảo luận, nghị án; Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] *Thẩm quyền giải quyết*: Bà Nguyễn Thị Mỹ H yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Nguyễn Văn Th đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 21, với diện tích 119,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu; bị đơn ông Nguyễn Văn Th có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy “Giấy bán đất” xác lập ngày 31/01/2008, yêu cầu chị Nguyễn Thị Mỹ H trả lại cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 278169, đất thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 21, với diện tích 119,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

#### *[2] Về thủ tục tố tụng:*

Bà Nguyễn Thị Mỹ H ủy quyền cho ông Triệu Đăng Kh và ông Sơn Chúc Ph theo Giấy ủy quyền có Văn phòng Công chứng Trần Thanh Bình chứng nhận là hợp lệ. Tuy nhiên, ngày 11/5/2023 bà Nguyễn Thị Mỹ H có Thông báo hủy ủy quyền tham gia tố tụng đối với ông Triệu Đăng Kh; đồng thời Luật sư Triệu Đăng Kh nộp thủ tục là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H là hợp lệ nên được chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Kiều L ủy quyền cho bà Nguyễn Việt Q theo Hợp đồng ủy quyền có Văn phòng công chứng Huỳnh Văn Chiến chứng nhận là hợp lệ.

Ông Nguyễn Nông S có mặt tại phiên tòa ngày 12/5/2023, nhưng phiên tòa ngày 17/5/2023 thì ông Nguyễn Nông S vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Nông S.

#### *[3] Về nội dung khởi kiện:*

*[3.1] Bà Nguyễn Thị Mỹ H:* Yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Nguyễn Văn Th; yêu cầu ông Nguyễn Văn Th có nghĩa vụ kê khai sang tên đổi với diện tích 119,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu.

*[3.2] Ông Nguyễn Văn Th có yêu cầu phản tố:* Yêu cầu hủy “Giấy bán đất” xác lập ngày 31/01/2008, yêu cầu chị Nguyễn Thị Mỹ H trả lại cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 278169, đất thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 21, với diện tích 119,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu.

*[3.3] Tại Bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bạc Liêu lập ngày 21/6/2021, hiện trạng đất tranh chấp tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 21 (Bản đồ lập năm 1997), đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, diện tích là 119,5 m<sup>2</sup> (trên đất có Mương R:2.00M), có vị trí như sau:*

- Hướng đông giáp lộ giới quy hoạch, có số đo 5,50 m.
- Hướng tây giáp đất bà Lưu Kim Phượng, có số đo 5,54 m.
- Hướng nam giáp đất của bà Nguyễn Thị Thanh Thủy, có số đo 2,65 m + 18,90 m.
- Hướng bắc giáp đất của bà Nguyễn Thị Mỹ H, có số đo 3,03m + 18,80m.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp các đương sự đều xác định là do mẹ ông Nguyễn Văn Th, cũng là mẹ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ H là bà Huỳnh Thị D cho ông Th và ông Th được UBND thị xã Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 278169, tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 21, với diện tích 119,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu vào ngày 28/9/2006 nên đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hạnh, đại diện theo uỷ quyền ông Sơn Chúc Ph xác định:* Vào ngày 31/01/2008, vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Kiều L thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ H, hai bên có lập “Giấy bán đất”, với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, ông Th, bà L đã nhận đủ tiền, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 278169 cho bà H, có thỏa thuận “Khi bà H có yêu cầu về thủ tục sang nhượng thì sẽ liên hệ ông Th, ông Th sẽ thực hiện mọi yêu cầu của bà H”, bà H đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất và khi đang cải tạo đất để thực hiện các công trình trên đất thì xảy ra tranh chấp.

*Ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Kiều L, đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Việt Q trình bày:* Thừa nhận có lập “Giấy bán đất” ngày 31/01/2008 như bà H trình

bày; nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên năm 2006 có cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho chị dâu của ông là bà Nguyễn Thị Mỹ H với số tiền là 30.000.000 đồng; đến khoảng năm 2008, không thể trả được nợ gốc và số tiền lãi, bà H có kêu đến nhà và nói là tiền lãi đến thời điểm này là 40.000.000 đồng, rồi đưa thêm số tiền 30.000.000 đồng nữa, tổng cộng số tiền nợ bà H là 100.000.000 đồng, nói làm giấy bán phần đất trên cho bà H thì mới chịu cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có hứa nếu sử dụng phần đất này thì sẽ đưa thêm một khoản tiền nữa, nghĩ là người trong nhà nên tin tưởng và đồng ý làm giấy bán đất theo yêu cầu của bà H nhưng thực chất đây chỉ là việc cầm cố đất chứ không bán đất, phần đất này vợ chồng ông Th vẫn đang quản lý. Đến năm 2018, vợ chồng ông Th, bà L có yêu cầu được chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm cố và sẽ trả số tiền nợ thì bà H không đồng ý.

Xét thấy, “Giấy bán đất” ngày 31/01/2008 được các đương sự thừa nhận là thực tế, nhưng phía ông Th, bà L cho rằng do vay tiền của bà H và theo yêu cầu của bà H nên mới ghi giấy bán đất theo yêu cầu của bà H, thực tế không phải là việc chuyển nhượng. Việc ông Th, bà L trình bày là có vay tiền của bà H nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc vay mượn.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, quy định về 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...*”. Theo quy định này bị đơn là ông Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh Giấy bán đất trên được lập là nhằm che dấu giao dịch vay tiền giữa các đương sự, mặc dù bị đơn có cung cấp các nhân chứng là bà Nguyễn Thanh Thủy, bà Nguyễn Thị Triều là chị của ông Th, là em chồng của bà H có biết ông Th có vay tiền của bà H, nhưng không trực tiếp chứng kiến việc giao dịch, nên người làm chứng này chưa phải là chứng cứ trực tiếp, không thể làm căn cứ xem xét, Hội đồng xét xử không chấp nhận trình bày này của ông Th, bà L.

[5] Xét việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 21, với diện tích 119,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu:

Nguyên đơn chứng minh bằng việc các bên đã thoả thuận chuyển nhượng bằng “Giấy bán đất” lập ngày 31/01/2008, nguyên đơn đã giao số tiền thoả thuận chuyển nhượng cho bị đơn là 100.000.000 đồng, bị đơn đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mà chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Th, bà L bỏ địa phương, bà H không tìm được nên có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quy định pháp luật, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có ban hành Thông báo số 411/TB-CNVPĐK ngày 30/12/2019 để tìm ông Th, đồng thời bà cũng đã ký Hợp đồng

thông báo số 03/01/HĐTB.PT-TH với Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh Bạc Liêu để thông tin tìm, được Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh Bạc Liêu ban hành Chứng nhận phát sóng và thu tiền của bà bằng Hoá đơn bán hàng.

Phía ông Th, bà L không thừa nhận những vấn đề nguyên đơn nêu ra, xác định “Giấy bán đất” lập ngày 31/01/2008 được ghi là nhằm để bà H cho vay tiền, không phải là chuyển nhượng; đồng thời vợ chồng ông Th bà L có cung cấp các cuốn tập học sinh được bà Mã Ngọc Nga ghi nhận, có Công an Phường 3, thành phố Bạc Liêu xác nhận, chứng minh có thuê nhà của bà Mã Ngọc Nga (tại Số 026, Hẻm 14, đường Võ Thị Sáu, Khóm 8, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu) từ năm 2012 đến năm 2021 không có bỏ địa phương, kèm theo là bản photocopy Hợp đồng cho thuê nhà ở giữa bà Mã Ngọc Nga và ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Kiều L.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại Bản án số 68/2021/DS – ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, đã xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp thừa kế” có liên quan đến việc ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Kiều L có thuê nhà của bà Mã Ngọc Nga tại số 026, Hẻm 14, đường Võ Thị Sáu, Khóm 8, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo Hợp đồng cho thuê nhà ở giữa bà Mã Ngọc Nga và ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Kiều L trên; đồng thời, bà L cũng cung cấp 01 Đơn xin xác nhận đề ngày 06/4/2023, có ký tên đóng dấu Chủ tịch UBND Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu về việc ông Th đóng thuế đất diện tích đất trên. Do đó, không có cơ sở xác định ông Th, bà L không ở tại thành phố Bạc Liêu và đã có thực hiện đóng thuế đất theo đúng quy định, không nợ thuế, dù rằng bà H có cung cấp Thông báo nộp thuế ngày 09/6/2020, nhưng không có căn cứ xác định từ năm 2008 đến nay bà H đã nộp thuế đất đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Đồng thời, bà Nguyễn Thị Triều là chị ruột của ông Th, em chồng bà H xác định trong giỗ cha, đám tang mẹ, giỗ mẹ có chứng kiến ông Th, bà L năn nỉ bà H xin chuộc lại đất. Bên cạnh đó, từ ngày 31/01/2008 đến năm 2019 bà H cho rằng chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định nên các bên đã vi phạm về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất và diện tích đất trên cũng đang do ông Th, bà L quản lý và có cho ông Phạm Thanh Hải, bà Nguyễn Thanh Thủy mượn một phần diện tích đất từ ông Th, bà L như sự thừa nhận của ông Hải, bà Thủy.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó...”*, như trên đã phân tích thì phía nguyên đơn đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền, **bị đơn đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn**, nhưng giữa các bên chưa thực hiện

bàn giao đất cũng như chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên trước bạ theo quy định pháp luật; tại phiên toà nguyên đơn cũng như người bảo vệ quyền và nghĩa vụ cho nguyên đơn cho rằng đã giao đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đã quản lý đất, có đồ đất bồi đắp trên nền đất đang tranh chấp nhưng bị phía bị đơn ngăn cản. Phía bị đơn cũng như bà L tại phiên toà xác định không có giao đất, nên khi bà H đổ đất thì có ngăn cản. Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng đã quản lý đất từ khi ký Giấy bán đất là chưa có căn cứ, vì khi bà H đổ đất trên đất tranh chấp là có phát sinh tranh chấp như sự thừa nhận của các đương sự.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã hướng dẫn về “Công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm về điều kiện về hình thức”. Tuy nhiên, Án lệ này tuy có quy định việc giao dịch chuyển nhượng vi phạm về hình thức của giao dịch, nhưng giao dịch chuyển nhượng này đã thực hiện việc giao nhận tiền và nhận đất trên thực tế, nên giao dịch này đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ giao dịch, như phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến này của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự trên vi phạm về hình thức và trong khoảng thời gian từ năm 2008 đến nay các bên cũng chưa thực hiện đúng quy định pháp luật; hơn nữa, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định các bên đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhưng chưa hoàn tất các nghĩa vụ trong giao dịch nên việc chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ, nên việc chuyển nhượng này bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Phía bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy “Giấy bán đất” xác lập ngày 31/01/2008, với lý do bị đơn trình bày thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày mà do có vay tiền của nguyên đơn, không có khả năng trả tiền nên nguyên đơn yêu cầu ghi Giấy bán đất trên nên yêu cầu trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6.1] Như phân tích trên, từ ngày 31/01/2008 đến năm 2019 nguyên đơn bà H không làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định, ông Th, bà L yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu, không tiếp tục thực hiện giao dịch, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu yêu cầu này của ông Nguyễn Văn Th hủy giao dịch chuyển nhượng theo “Giấy bán đất” xác lập ngày 31/01/2008, không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ H về việc yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn Th tại diện tích đất trên.

[6.2] Theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*” nên nguyên đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bị đơn là ông Nguyễn Văn Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số AG 278169 do UBND thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) cấp ngày 28/9/2006 cho ông Nguyễn Văn Th tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 21, với diện tích 119,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; phía ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Kiều L có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ H số tiền 100.000.000 đồng.

[7] Xét hậu quả pháp lý khi giao dịch vô hiệu:

[7.1] Tại phiên toà, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H không có yêu cầu bồi thường thiệt hại mà chỉ yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ...*”; tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và bà L cũng đồng ý bồi thường cho nguyên đơn theo như kết quả định giá của Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Định giá Châu Á lập ngày 08/12/2022 theo quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử như phân tích trên, do giao dịch dân sự vô hiệu, nên ngoài việc giao trả cho nhau những gì đã nhận thì còn phải giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự, mặc dù nguyên đơn không yêu cầu, nhưng bị đơn đồng ý bồi thường cho nguyên đơn theo như kết quả định giá là sự tự nguyện của ông Th, bà L theo quy định pháp luật nên được ghi nhận.

Xét thấy các bên đều có lỗi trong giao dịch nên dẫn đến Giấy bán đất ngày 31/01/2008 bị vô hiệu. Nhưng việc chưa thực hiện đúng quy định pháp luật về hình thức hợp đồng, trong đó nguyên đơn đã giao tiền cho bị đơn xong, dù bị đơn đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa cùng nguyên đơn thực hiện hoàn tất giao dịch như thoả thuận tại Giấy bán đất, nên bị đơn có lỗi nhiều hơn trong việc dẫn đến giao dịch vô hiệu. Nên cần buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Nguyễn Nông S số tiền 136.822.800 đồng.

[7.2] Theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Định giá Châu Á lập ngày 08/12/2022 thì giá trị đất tại thửa 155, tờ bản đồ số 21 tại Khóm 5, Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu có giá là 328.038.000 đồng.

Tại phiên toà nguyên đơn không đồng ý giá này do từ khi định giá đến nay gần 06 tháng, nên yêu cầu định giá lại mà không cung cấp gì về yêu cầu này. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn cho rằng giá trên không phù hợp thị trường mà không đưa ra cơ sở pháp lý cho rằng giá trên chưa đúng giá thị trường, có yêu cầu Công ty định giá Sao Việt định giá lại mà không cung cấp được năng lực của Cty Sao Việt tại phiên toà, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

**[8] Xét công sức bồi đắp trên đất:**

Phía nguyên đơn xác định có đổ đất trên đất với số tiền 74.800.000 đồng cho phần đất tranh chấp và phần đất của ông Hải, nhưng không chứng minh đổ bao

nhiều mét khối đất và số tiền cụ thể đã bồi đắp trên phần đất này. Phía bị đơn cũng đồng ý hoàn trả 50% của số tiền này 74.800.000 đồng cho nguyên đơn, tương ứng với số tiền 37.400.000 đồng, là phù hợp nên được chấp nhận.

[9] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2021 thì trên đất có một phần nhà của ông Phạm Thanh Hải và bà Nguyễn Thanh Thủy mượn đất cất nhà, đến ngày 08/6/2021 ông Hải, bà Thủy đã tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông Th, bà L có UBND Phường 7, thành phố Bạc Liêu lập biên bản cùng ngày (Bút lục 122) và tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 03/3/2022 thể hiện đất tranh chấp hiện nay là đất trống, không có tài sản, cây cối gì trên đất (Bút lục 131 – 133).

[10] *Về Chi phí xem xét thẩm định, định giá:* 17.724.000 đồng (*Mười bảy triệu, bảy trăm hai mươi bốn nghìn đồng*). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá. Bà Nguyễn Thị Mỹ H đã dự nộp 17.124.000 đồng (*Mười bảy triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn đồng*), ông Nguyễn Văn Th đã dự nộp 600.000 đồng, nên bà Nguyễn Thị Mỹ H có trách nhiệm hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Th số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) trong giai đoạn thi hành án.

[11] Về án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ H đối với ông Nguyễn Văn Th, nên bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- *Về án phí dân sự có giá ngạch:* Ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Kiều L phải nộp số tiền 8.711.140 đồng (của số tiền 136.822.800 đồng + 37.400.000).

[12] Ý kiến phát biểu đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu là có cơ sở, được chấp nhận toàn bộ.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91, 92; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228; điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 129; khoản 2 Điều 129; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn Th tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 21 (Bản đồ lập năm 1997), đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, diện tích là 119,5 m<sup>2</sup>.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Th yêu cầu huỷ “Giấy bán đất” xác lập ngày 31/01/2008, giữa bà Nguyễn Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn Th và yêu cầu của ông Nguyễn Văn Th yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ H giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 278169 do UBND thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) cấp cho ông Nguyễn Văn Th ngày 28/9/2006, tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 21, với diện tích 119,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu.

3. Vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” xác lập ngày 31/01/2008, giữa bà Nguyễn Thị Mỹ H với ông Nguyễn Văn Th.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ H giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 278169 do UBND thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu) cấp cho ông Nguyễn Văn Th ngày 28/9/2006, tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 21, với diện tích 119,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm 5, Phường 7, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bạc Liêu lập ngày 21/6/2021, có diện tích là 119,5 m<sup>2</sup> (trên đất có Mương R:2.00M), có vị trí như sau:

- Hướng đông giáp lộ giới quy hoạch, có số đo 5,50 m.
- Hướng tây giáp đất bà Lưu Kim Phượng, có số đo 5,54 m.
- Hướng nam giáp đất của bà Nguyễn Thị Thanh Thủy, có số đo 2,65 m + 18,90 m.
- Hướng bắc giáp đất của bà Nguyễn Thị Mỹ H, có số đo 3,03 m + 18,80 m.

(Kèm theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bạc Liêu lập ngày 21/6/2021)

5. Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Kiều L có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Nguyễn Nông S số tiền 274.222.800 đồng (Hai trăm bảy mươi bốn triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, tám trăm đồng).

6. Chi phí xem xét thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá với số tiền 17.724.000 đồng (Mười bảy triệu, bảy trăm hai mươi bốn nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị Mỹ H đã dự nộp 17.124.000 đồng (Mười bảy triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn đồng) đã chi hết;

ông Nguyễn Văn Th đã dự nộp 600.000 đồng, nên bà Nguyễn Thị Mỹ H có trách nhiệm hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Th số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu.

#### 7. Về án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Mỹ H đã dự nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0007143 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

- *Về án phí dân sự có giá ngạch:* Ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Kiều L phải nộp số tiền 8.711.140 đồng (*Tám triệu, bảy trăm mười một nghìn, một trăm bốn mươi đồng*). Ông Nguyễn Văn Th đã dự nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006876 ngày 31/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được đối trừ trong giai đoạn thi hành án.

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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án sơ thẩm xử công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Nông S có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

#### Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thành phố Bạc Liêu;
- Chi Cục THA.DS thành phố Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu.

***Võ Phương Bình***