

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DẦU TIẾNG  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 213/2024/DS-ST  
Ngày: 19 - 11 - 2024  
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 DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Tùng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Lê Xuân Hiếu.

2. Bà Nguyễn Thị Kim Phi.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Hồ Thị Mỹ Hạnh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 616/2023/TLST-DS ngày 14/12/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tâm T, sinh năm 1990; địa chỉ thường trú: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số 4960 ngày 24/11/2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương).

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Minh K, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: Ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: Ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Là người đại diện theo ủy quyền

(Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 05674, quyền số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/9/2024 tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương).

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

3.1. Ông Đỗ Minh D, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: Ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: Ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn ông T, đại diện nguyên đơn ông L, đại diện bị đơn đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đ có mặt tại phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, người làm chứng ông C vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/8/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:***

Do ông K có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn ông T có nhu cầu nhận chuyển nhượng nên vào ngày 28/8/2022, giữa ông T và ông K có lập hợp đồng sang nhượng đất đối với phần đất có diện tích 840m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 489, tờ bản đồ số 71, địa chỉ tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông Đỗ Minh K đứng tên chủ sử dụng. Giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng.

Vào ngày 28/8/2022, ông T đã thanh toán cho ông K tổng số tiền chuyển nhượng một lần là 1.200.000.000 đồng, giao bằng tiền mặt. Diện tích 840m<sup>2</sup> là đất trồng cây lâu năm nên các bên thỏa thuận ông K sẽ chuyển mục đích sử dụng đất cho ông T 100 m<sup>2</sup> đất thổ cư và sẽ cập nhật cho ông T con đường có chiều ngang 3 m tính từ đường giao thông phần đất chuyển nhượng và có thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nào ông K làm hoàn thành thủ tục đất đai thì sẽ ra Văn phòng công chứng để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên qua cho ông T.

Tuy nhiên, đến nay ông K vẫn không làm thủ tục để chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho ông T. Mặc dù đã nhiều lần hỏi thúc nhưng ông K cứ hứa hẹn hết lần này đến lần khác. Việc làm của ông K đã trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng sang nhượng đất mà ông T đã ký kết với ông K vào ngày 28/8/2022 để chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 840 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 489, tờ bản đồ số 71, địa chỉ tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông K đứng tên là chủ sử dụng. Ông Trọng buộc ông K phải có nghĩa vụ trả

lại cho ông T số tiền mà ông T đã thanh toán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là 1.200.000.000 đồng.

Hiện nay, phần đất ông T và ông K thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 847,6 m<sup>2</sup> CLN thuộc một phần của thửa đất 489 tờ bản đồ số 71, địa chỉ tại ấp D, xã Đ, huyện D theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 257-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký phát hành ngày 23/7/2024. Diện tích trên không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ông T yêu cầu Tòa án tuyên “Hợp đồng sang nhượng đất hợp đồng đặt cọc” được ký ngày 28/8/2022 giữa ông Nguyễn Tâm T và ông Đỗ Minh K là vô hiệu; đồng thời yêu cầu ông Đỗ Minh K có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Tâm T số tiền đã nhận là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Nguyên đơn không thừa nhận việc các bên ký kết “Hợp đồng sang nhượng đất hợp đồng đặt cọc” ngày 28/8/2022 là để cản trừ số tiền nợ giữa ông T với ông D như lời trình bày của ông K và ông D.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 30/11/2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/8/2024; bản photo “Hợp đồng sang nhượng đất hợp đồng đặt cọc” ngày 28/8/2022.

***Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông K cùng người đại diện theo ủy quyền là bà Đ (bà Đ cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:***

Ông K thừa nhận có ký, ghi rõ họ tên và lặn tay xác nhận bên người nhận cọc trên “hợp đồng sang nhượng đất hợp đồng đặt cọc” ngày 28/8/2022 ký kết giữa ông T và ông K. Thực tế, ông T không giao cho ông K số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) mà đây là số tiền nợ của cha ông K là ông Đỗ Minh D đối với ông T. Ông K nghe nói trong quá trình làm ăn với ông T, ông D có nợ ông T số tiền 840.000.000 đồng (tám trăm bốn mươi triệu đồng), do ông D không có tiền trả nên ông K thương cha đã đứng ra sang nhượng phần đất cho ông T để cản trừ nợ. Ngày 28/8/2022, ông K và ông T ghi trong hợp đồng giá trị chuyển nhượng phần đất là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) nhằm mục đích để ông Trọng D1 bán lại cho người khác với giá cao hơn. Ông K cũng muốn làm thủ tục sang tên phần đất này cho ông T, ông T cũng muốn nhận đất nhưng do phần đất này không đủ điều kiện tách thửa nên ông T1 không thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T được. Do hiện nay ông D không còn tài sản gì để bán nhằm mục đích trả nợ cho ông T, nên ông K là con có đứng ra chuyển nhượng phần đất như ghi trong hợp đồng ký ngày 28/8/2022 để cản trừ nợ cho ông D. Thực tế ông D chỉ nợ ông T số tiền 840.000.000 đồng, không phải là số tiền 1.200.000.000 đồng, ông K không nợ gì ông T, ông T cũng không giao số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông K. Vì thấy thương cha là ông D nên ông K mới đồng ý ký hợp đồng để chuyển nhượng phần đất này để cản trừ nợ với ông T. Ông K đề nghị ông T cứ tiếp tục nhận

quản lý, sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng, khi nào đủ điều kiện tách thửa thì ông K sẽ làm thủ tục tách thửa để sang tên cho ông T.

Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận: Ngày 28/8/2022, nguyên đơn và bị đơn có ký kết “Hợp đồng sang nhượng đất hợp đồng đặt cọc”, việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, các bên ký kết trong điều kiện tinh táo, không ai bị ép buộc, đe dọa và có người làm chứng là ông Nguyễn Văn C. Bị đơn là người khuyết tật do bị bệnh động kinh, đã uống thuốc điều trị nhiều năm tại Trạm Y tế xã Đ, hiện nay bệnh đã giảm nhiều, bị đơn hiện nay đang làm công nhân nên không thể đến dự phiên tòa và có yêu cầu được miễn tiền án phí dân sự theo quy định. Đối với việc bị đơn chuyển nhượng đất cho ông T để trả nợ dùm cho cha là ông D thì giữa ông T, ông K1 và ông D chỉ thỏa thuận miệng với nhau, bị đơn không có chứng cứ để chứng minh. Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên “Hợp đồng sang nhượng đất hợp đồng đặt cọc” được ký ngày 28/8/2022 giữa ông Nguyễn Tâm T và ông Đỗ Minh K là vô hiệu, lý do là hiện nay nhà nước không cho tách thửa đối với diện tích đất 847,6 m<sup>2</sup> CLN thuộc một phần của thửa đất 489 tờ bản đồ số 71, địa chỉ tại ấp D, xã Đ, huyện D theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 257-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký phát hành ngày 23/7/2024. Tuy nhiên bị đơn không đồng ý việc thanh toán lại số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) cho ông T với lý do ông K không nhận số tiền trên, ông T muốn đòi tiền thì phải gặp ông D để lấy tiền.

***Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D trình bày:***

Ông D là cha ruột của ông K. Ông D thống nhất với lời trình bày của ông K, ông D đồng ý với ý kiến của ông K. Vì ông D không còn tài sản gì để bán trả nợ cho ông T, ông K là con nên có đứng ra chuyển nhượng phần đất như ghi trong hợp đồng ký ngày 28/8/2022 để cản trừ nợ cho ông D. Thực tế ông D chỉ nợ ông T số tiền 840.000.000 đồng, không phải là số tiền 1.200.000.000 đồng. Nếu ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng rồi yêu cầu ông K thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng thì ông D không đồng ý, vì ông K không nợ gì ông T, ông T cũng không giao số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông K, ông T muốn lấy tiền thì giải quyết với ông D, ông K không liên quan. Vì thấy thương cha là ông D nên ông K mới đồng ý ký hợp đồng để chuyển nhượng phần đất này để cản trừ nợ. Hiện nay ông D không còn tài sản gì nên ông D yêu cầu ông T tiếp tục nhận quản lý, sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông K, ông K cùng với bà Đ và ông D sẽ ký cam kết giao đất cho ông T, ông T cứ nhận đất để quản lý, sử dụng, khi nào đủ điều kiện tách thửa thì ông K sẽ làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông T.

Nếu ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 28/8/2022 và yêu cầu ông K thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng thì ông D yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/8/2022 ký giữa ông T và ông K là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy hợp



đồng vay tiền giữa ông D với ông T. Thực chất là ông T lấy đất để siết nợ, thời điểm năm 2022 ông T cũng biết phần đất này không đủ điều kiện tách thửa nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng, đồng ý nhận phần đất này để sử dụng, sử dụng đất căn cứ vào hợp đồng viết tay, không cần làm thủ tục sang tên. Nay ông T thay đổi thì ông D không đồng ý, ông D yêu cầu ông T tiếp tục nhận phần đất trên sử dụng, khi nào đủ điều kiện tách thửa thì ông K sẽ tiếp tục làm thủ tục sang tên cho ông T, ông T cứ yên tâm sử dụng đất.

***Theo Biên bản xác minh, Biên bản lấy lời khai ngày 14/8/2022, người làm chứng ông C trình bày:***

Ông C là người quen ở cùng ấp với ông T và ông K. Vào ngày 28/8/2022, ông T và ông K có nhờ ông C đến tại khu đất thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 71, địa chỉ tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông K đứng tên là chủ sử dụng để viết nội dung Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ông C viết xong, ông T và ông K tự ký, tự ghi rõ họ tên và lãn tay xác nhận. Sau khi ký xong, ông T và ông K có kéo thước dây để tiến hành đo đất, đóng cọc giao đất để làm ranh. Tại thời điểm ký hợp đồng, ông C không thấy ông T giao tiền cho ông K. Trong hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 28/8/2022 có ghi nội dung “Đã chõng đủ số tiền cho bên bán” và chữ “đã giao đủ tiền” là ông C ghi theo yêu cầu của ông T và ông K. Ông T và ông K có đọc kỹ lại nội dung hợp đồng trước khi lý tên, lãn tay xác nhận.

***Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:***

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án; Điều 68 về tư các tham gia tố tụng; các Điều từ 93 đến 97 về xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; Điều 195, 196 về trình tự thụ lý; Điều 203 về thời hạn chuẩn bị xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đúng thành phần. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định pháp luật về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Từ những tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đương sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; tranh chấp trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quyền sử dụng

đất có địa chỉ tại xã Đ, huyện D và bị đơn cũng cư trú tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông T, đại diện nguyên đơn ông L, đại diện bị đơn đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đ có mặt tại phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, người làm chứng ông C vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại các Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Ông Nguyễn Tâm T cung cấp chứng cứ là “Hợp đồng sang nhượng đất, hợp đồng đặt cọc” ký ngày 28/8/2022 giữa ông Nguyễn Tâm T và ông Đỗ Minh K. Ông T, ông K ký kết hợp đồng có nội dung thỏa thuận ông K chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 840 m<sup>2</sup> (chiều ngang 42 m, chiều dài 28 m) thuộc một phần thửa đất số 489, tờ bản đồ số 71, có địa chỉ tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), phương thức thanh toán một lần, bên mua (ông T) đã giao đủ tiền cho bên bán (ông K). Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận, bên ông K bao cho bên ông T 100 m<sup>2</sup> đất thổ cư và bao cho bên ông T một con đường đi 03 m từ đường sỏi đỏ nông thôn vào tới đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông T và ông K đều thừa nhận có ký kết “Hợp đồng sang nhượng đất, hợp đồng đặt cọc” ngày 28/8/2022 với nội dung như trên và có sự cắm trụ phân chia ranh đất trên thực tế. Sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố Tụng dân sự. Như vậy, có căn cứ xác định nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500, 501 Bộ luật Dân sự. Tại đơn khởi kiện ngày 30/11/2023, ông T yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất đã ký ngày 28/8/2022. Ngày 14/8/2024, ông T có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông T yêu cầu tuyên hủy hợp đồng, yêu cầu ông K trả lại số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu tuyên “Hợp đồng sang nhượng đất hợp đồng đặt cọc” đã ký ngày 28/8/2022 bị vô hiệu, đồng thời yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu là yêu cầu ông K trả lại số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

[3.2] Xét giá trị pháp lý của hợp đồng: Ông K bị bệnh động kinh và có Giấy xác nhận khuyết tật, tuy nhiên tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 28/8/2022, ông T và ông K ký kết hợp đồng trong điều kiện tinh táo, minh mẫn, không ai bị ép buộc, đe dọa và có người làm chứng là ông Nguyễn Văn C. Bà Đ thừa nhận, bị đơn là người khuyết tật do bị bệnh động kinh, đã uống thuốc điều trị nhiều năm tại Trạm Y tế xã Đ, hiện nay bệnh đã giảm nhiều, bị đơn hiện nay đang làm công nhân nên không thể đến dự phiên tòa và có yêu cầu được miễn tiền án phí dân sự theo quy định.

Đồng thời, căn cứ theo Biên bản xác minh ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng tại Trạm y Tế xã Đ, huyện D đã xác nhận ông K là bệnh nhân bị bệnh động kinh được Trạm y Tế xã Đ theo dõi và phát thuốc uống điều trị, tuy nhiên bệnh động kinh không phải là bệnh tâm thần, thỉnh thoảng người bệnh bị phát bệnh, ngoài ra người bệnh vẫn có thể học tập, sinh hoạt, nhận thức bình thường. Do đó, có căn cứ xác định tại thời điểm ký hợp đồng, các bên đương sự có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện khi ký kết, hình thức hợp đồng bằng văn bản. Đối tượng của hợp đồng là phần đất có diện tích 840 m<sup>2</sup> (chiều ngang 42 m, chiều dài 28 m) thuộc thửa đất số 489, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Mạnh trích lục đất tranh chấp số 257-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký phát hành ngày 23/7/2024 thì phần đất tranh chấp thực tế có diện tích 847,6 m<sup>2</sup>. Tại biên bản xác minh ngày 30/8/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác định phần đất tranh chấp có diện tích 847,6 m<sup>2</sup> là đất CLN thuộc một phần thửa đất số 489, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại ấp D, xã Đ là không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh B, hiện nay là Quyết định số 38/2028/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên đại bàn tỉnh Bình Dương. Như vậy, giao dịch được ký kết giữa ông T và ông K bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 123, 408 của Bộ luật Dân sự do vi phạm điều cấm của luật và có đối tượng không thể thực hiện. Ông T yêu cầu tuyên “Hợp đồng sang nhượng đất hợp đồng đặt cọc” đã ký ngày 28/8/2022 bị vô hiệu là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên “Hợp đồng sang nhượng đất hợp đồng đặt cọc” được ký ngày 28/8/2022 giữa ông Nguyễn Tâm T và ông Đỗ Minh K là vô hiệu, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.3] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì bị đơn ông K có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Ông K, ông D, bà Đ cho rằng hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/8/2022 ký giữa ông T và ông K là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy việc nợ tiền giữa ông D với ông T, thực chất là ông D có nợ ông T số tiền 840.000.000 đồng, ông T lấy đất của ông K để siết nợ số tiền này, việc ghi giá trị trong hợp đồng giá 1.200.000.000 đồng là do ông T yêu cầu, ghi giá như vậy để ông T dễ bán đất. Tuy nhiên, ông K, ông D và bà Đ chỉ có lời trình bày, không có chứng cứ gì để chứng minh, đồng thời lời trình bày này không được phía nguyên đơn ông T thừa nhận nên không được coi là chứng cứ. Tại phần “giá cả và đặt cọc” tại “Hợp đồng sang nhượng đất hợp đồng đặt cọc” ngày 28/8/2022 có ghi rõ: “*Giá trị chuyển nhượng đất là 1.200.000.000 (viết bằng chữ: một tỉ hai trăm triệu đồng) – Bên B đặt cọc trước số tiền là: đã chôn đủ số tiền cho bên bán....sau khi ký hợp đồng công chứng, số tiền còn lại bên B sẽ thanh toán đầy đủ cho bên A đã giao đủ tiền*”. Như vậy, có căn cứ xác

định bên bán (ông K) đã nhận từ bên mua (ông T) số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Mặt khác, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc tự nguyện ký kết hợp đồng và có sự cam trừ phân chia ranh đất chuyển nhượng trên thực tế. Không lý nào bên mua chưa giao tiền mà bên bán lại tiến hành đo đất và giao đất cho bên mua. Khi ký kết hợp đồng ngày 28/8/2022, cả ông T và ông K cùng biết phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 847,6 m<sup>2</sup> không đủ điều kiện tách thửa nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng. Do đó lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của các bên là ngang nhau. Ông T yêu cầu ông K có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 1.200.000.000 đồng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ý kiến trình bày của bị đơn ông K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đ và ông D về việc ông K không có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền 1.200.000.000 đồng là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận như đã nhận định ở trên.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và chi phí định giá là 2.570.000 đồng (hai triệu năm trăm bảy mươi ngàn đồng). Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải nộp để trả lại nguyên đơn số tiền 2.570.000 đồng (hai triệu năm trăm bảy mươi ngàn đồng).

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí. Bị đơn được miễn tiền án phí do là người khuyết tật.

[7] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 28, 39, 42, 91, 147, 177, 227, 228, 229, 235, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 123, 408, 500, 501 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 188 Luật Đất đai;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Nguyễn Tâm T với bị đơn ông Đỗ Minh K.

1.1 Tuyên bố “Hợp đồng sang nhượng đất hợp đồng đặt cọc” ký ngày 28/8/2022 giữa ông Nguyễn Tâm T và ông Đỗ Minh K là vô hiệu.



1.2 Ông Đỗ Minh K có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Tâm T số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Chi phí tố tụng: Ông Đỗ Minh K phải nộp 2.570.000 đồng (hai triệu năm trăm bảy mươi ngàn đồng) để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tâm T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Hoàn trả cho ông Nguyễn Tâm T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002458 ngày 11 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

3.2. Ông Đỗ Minh K phải nộp 48.300.000 đồng (bốn mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng), do là người khuyết tật nên ông Đỗ Minh K được miễn toàn bộ số tiền nêu trên.

4. 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.

5. Về quyền kháng cáo

5.1. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 19/11/2024).

5.2. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt, niêm yết theo quy định pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

**Trần Văn Tùng**