

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHỤNG HIỆP  
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 98/2024/DS-ST

Ngày: 22-11-2024

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 PHỤNG HIỆP, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Văn Phục

2. Ông Nguyễn Thế Tự

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Công Trện – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Ngày 22 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang, xét xử công khai vụ án thụ lý số: 240/2024/TLST-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 180/2024/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Hồng Đ, sinh năm 1989; Địa chỉ: ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Quách Thị Y, sinh năm 1984; Địa chỉ: ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

Bị đơn: Ông Nguyễn Chánh T, sinh năm 1981; Địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và trong quá trình xét xử người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Ngày 23/5/2019 nguyên đơn bà Bùi Thị Hồng Đ có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bị đơn ông Nguyễn Chánh T diện tích ngang 3m chiều dài 35m, loại đất vườn, tổng diện tích 105m<sup>2</sup> nhưng không thể hiện số thửa, tờ bản đồ, địa chỉ đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số tiền 100.000.000 đồng. Trong ngày 23/5/2019 nguyên đơn

bà Đ trả trước với số tiền 50.000.000 đồng còn lại 50.000.000 đồng đến ngày 15/10/2019 đã giao đủ. Về hình thức của hợp đồng không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật mà chỉ có văn bản giấy thỏa thuận mua bán đất do các bên ký kết. Từ khi thực hiện hợp đồng thì bà Đ có tiến hành cắm trụ ranh và rào lưới B40 nhưng chỉ được 03 ngày thì tháo dỡ giao lại đất cho ông Chánh T. Do diện tích đất chuyên nhượng không đủ hạn mức tách thửa nên các bên đề nghị chấm dứt hợp đồng và ông Chánh T đã trả lại cho bà Đ số tiền 42.000.000 đồng, số tiền còn lại 58.000.00 đồng ông Chánh T hứa thực hiện nhưng đến nay không thực hiện. Nay bà Đ yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Chánh T có nghĩa vụ trả số tiền 58.000.000 đồng. Hủy giấy thỏa thuận mua bán đất ký ngày 23/5/2019 và ngày 15/10/2019; Yêu cầu phần lãi số tiền 50.000.000 đồng tính từ 23/5/2019 đến ngày 01/6/2019 là 05 tháng với số tiền 2.500.000 đồng; Phần lãi 100.000.000 đồng tính từ ngày 23/5/2019 đến ngày 01/6/2022 là 32 tháng số tiền 32.000.000 đồng; Phần lãi 58.000.000 đồng tính từ ngày 01/6/2022 đến nay là 17 tháng số tiền 9.860.000 đồng; Tổng lãi là 44.360.000 đồng, tổng số tiền yêu cầu ông Nguyễn Chánh T trả là 102.360.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Khi bà Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Chánh T không có tìm hiểu về nguồn gốc đất cũng như chứng thư pháp lý, hạn mức tách thửa nhưng khi biết không thực hiện được do quy định hạn mức tách thửa nên các bên không tiếp tục thực hiện. Do đó, nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Chánh T trả lại số tiền còn nợ 58.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất; yêu cầu tuyên vô hiệu giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 25/3/2019 và ngày 15/10/2019 và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Chánh T trình bày: Ông thừa nhận vào ngày 25/3/2019 và ngày 15/10/2019 có làm giấy thỏa thuận mua bán đất với nguyên đơn bà Bùi Thị Hồng Đ với diện tích ngang 03m chiều dài 35m với tổng diện tích 105m<sup>2</sup> với giá 100.000.000 đồng nhưng không có công chứng, chứng thực. Ngày 23/5/2019 bà Đ giao số tiền 50.000.000 đồng và đến ngày 15/10/2019 giao thêm số tiền 50.000.000 đồng. Từ khi hợp đồng được thực hiện đến nay bà Đ không có nhận đất và canh tác. Đến tháng 6/2022 ông Chánh T thống nhất không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ và trả cho bà Đ số tiền 42.000.000 đồng số tiền còn lại 58.000.000 đồng, do hoàn cảnh khó khăn đến nay chưa trả cho bà Đ. Nay ông Chánh T không thống nhất trả số tiền 102.360.000 đồng mà chỉ thống nhất trả số tiền gốc 58.000.000 đồng; yêu cầu tuyên hủy giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 25/3/2019 và ngày 15/10/2019.

Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Chánh T trình bày: Hiện nay phần đất chuyển nhượng cho bà Đ ông đang trực tiếp quản lý và ông thống nhất trả số tiền 58.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Bùi Thị Hồng Đ; yêu cầu tuyên vô hiệu giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 25/3/2019 và ngày 15/10/2019 và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối tượng tranh chấp trong vụ án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của [Bộ luật Tố tụng dân sự](#).

Về quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng: Bà Bùi Thị Hồng Đ khởi kiện ông Nguyễn Chánh T yêu cầu trả lại số tiền 58.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Về xác định tư cách đương sự bà Bùi Thị Hồng Đ là nguyên đơn, ông Nguyễn Chánh T là bị đơn theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án và không có ý kiến gì.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Nguyên đơn bà Bùi Thị Hồng Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Chánh T trả số tiền 58.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Nguyễn Chánh T thừa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Hồng Đ có tổng diện tích 105m<sup>2</sup> với giá 100.000.000 đồng. Do hợp đồng không thực hiện nên ông T đã hoàn lại cho bà Đ số tiền 42.000.000 đồng vào tháng 6/2022 số tiền gốc của hợp đồng còn lại 58.000.000 đồng đến nay chưa thực hiện và ông T thống nhất trả số tiền 58.000.000 đồng cho bà Đ. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

[2.2] Về hình thức và nội dung của hợp đồng: Đối với giao dịch về đất đai phải tuân thủ về nội dung và hình thức được pháp luật quy định nhưng bà Đ và ông T chỉ làm giấy thỏa thuận mua bán đất được lập ngày 25/3/2019 và ngày 15/10/2019 không được công chứng, chứng thực. Xét về nội dung thỏa thuận ngày 25/3/2019 ông Chánh T chuyển nhượng cho bà Đ diện tích đất 105m<sup>2</sup> và bà Đ giao số tiền 50.000.000 đồng sáu đó đến ngày 15/10/2019 cũng với nội dung trên nhưng được ghi là đã trả đủ số tiền từ hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy hai hợp đồng nhưng cùng một nội dung thỏa thuận. Về nội dung của hợp đồng không thể hiện đầy đủ thông tin chuyển quyền sử dụng đất từ ông T sang bà Đ như số thửa, tờ bản đồ, địa chỉ đất. Mặt khác, bà Đ và ông T thừa nhận diện tích đất 105m<sup>2</sup> là loại đất vườn không đủ hạn mức tách thửa và theo quy định hạn mức tách thửa của Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh H thì hạn mức tách thửa đối với giao dịch này 300m<sup>2</sup>.

Từ khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay bà Đ không trực tiếp nhận đất và sử dụng mà ông T là người đang trực tiếp, quản lý. Bên cạnh, bà Đ và ông T thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu tuyên vô hiệu giấy thỏa thuận mua bán đất lập ngày 25/3/2019 và ngày 15/10/2019. Do các đương sự thống nhất với nhau không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không cần thiết tiến hành xác minh, xem xét thẩm định và các đương sự không yêu cầu nên việc xem xét thẩm định cũng không cần thiết và không làm phát sinh thêm quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

Từ những nhận định nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đã vi phạm hợp về hình thức và nội dung nên hợp đồng vô hiệu từ thời điểm giao kết ngày 23/3/2019.

[2.3] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà Bùi Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Chánh T không yêu cầu giải quyết mặt dù được Hội đồng xét xử giải thích. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 144, Điều 147, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 385; Điều 398; Điều 407; Điều 408; Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Hồng Đ.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Chánh T trả số tiền 58.000.000 đồng cho nguyên đơn bà Bùi Thị Hồng Đ.

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Tuyên vô hiệu giấy thỏa thuận mua bán đất lập ngày 25/3/2019 và ngày 15/10/2019 giữa bà Bùi Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Chánh T.

3. Hậu quả hợp đồng vô hiệu bà Bùi Thị Hồng Đ và ông Nguyễn Chánh T không yêu cầu nên không xem xét.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Chánh T chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn bà Bùi Thị Hồng Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng (hai triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007193 ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6. 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 được quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Phụng Hiệp;
- Chi cục THADS huyện Phụng Hiệp;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Minh Hiếu**