

Bản án số: 03/2022/DS-ST

Ngày: 09-12-2022

“V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển  
nhường quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN CHÂU, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Thế Minh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Kiều Trang;

2. Bà Huỳnh Thị Hồng Nho.

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Ông Huỳnh Minh Nhựt - thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Bảo Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 133/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 135/2022/QĐXXST-DS ngày 01/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2022/QĐST-DS ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Ấp A, xã A, thị xã T, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1959; địa chỉ: Đường P, khóm C, phường H, thị xã T, tỉnh An Giang; theo giấy ủy quyền ngày ngày 24/11/2022; có mặt

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Bích T, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã A, thị xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Khóm T, thị trấn M, huyện M, tỉnh An Giang theo giấy ủy

quyền ngày 24/8/2020; có mặt

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang do ông Võ Hùng D, chức vụ: Phó Giám đốc làm đại diện; địa chỉ: QL A, phường K, thành phố X, tỉnh An Giang; xin vắng mặt theo Công văn số 3914/STNMT-VPĐKĐĐ, ngày 29/11/2022

3.2. Ông Vãng Công P, sinh năm 1988; cư trú: Ấp H, xã A, thị xã T, tỉnh An Giang; có đơn xin vắng mặt ngày

3.3. Bà Nguyễn Thị Mỹ K (Bé H), sinh năm 1971, nơi cư trú: Ấp H, xã A, thị xã T, tỉnh An Giang; có đơn xin vắng mặt ngày 14/3/2022

3.4. Văn phòng Công chứng T do ông Phan Văn T, trưởng Văn phòng làm đại diện, địa chỉ: Đường Đ, khóm A, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang; có đơn xin vắng mặt ngày 08/12/2022.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày: Bà Lê Thị Bích T có chuyển nhượng cho bà Đ một nền đất có tổng diện tích là 108 m<sup>2</sup> với giá 64.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với bà T ký kết ngày 19/11/2019 có công chứng tại Văn phòng Công chứng T, bên ngoài bà Đ với bà T thỏa thuận giá chuyển nhượng nền đất của bà T với giá 190.000.000 đồng. Đến ngày 13/11/2020 bà Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09972 thửa đất số 193, tờ bản đồ số 24. Từ khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đến nay thì bà T không giao nền đất cho cho bà Đ. Bà Đ yêu cầu bà T phải giao nền đất thì bà Đ trả cho bà T 130.000.000 đồng phần còn lại (trước đây trả cho bà T 60.000.000 đồng). Nếu bà T muốn lấy lại nền đất thì bà T trả cho bà Đ 120.000.000 đồng.

Đến ngày 21/5/2021 bà Nguyễn Thị Đ có đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu theo đơn khởi kiện, nội dung: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thị Đ với bà Lê Thị Bích T ký kết ngày 19/11/2019 có Văn phòng Công chứng T công chứng trong hợp đồng là vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà Đ yêu cầu bà Lê Thị Bích T phải trả lại số tiền mà bà Đ đã giao cho bà T là 60.000.000 đồng và bà T phải bồi thường thiệt hại toàn bộ do lỗi bà T gây ra cho cho bà Đ, cụ thể bà T phải bồi thường giá trị nền theo giá thị trường hiện nay cho bà Đ.

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn M yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng. Xin rút lại yêu cầu bà Lê Thị Bích T phải bàn giao căn nhà và nền đất diện tích 108 m<sup>2</sup> và yêu cầu tính lãi suất. Theo đó, ông M chỉ yêu cầu bà T trả cho bà Đ tiền chuyển nhượng và các khoản phí đã chi là 72.808.000 đồng và bồi thường thiệt hại hợp đồng số tiền 12.192.000 đồng, tổng cộng số tiền là 85.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Lê Thị Bích T trình bày: Trước đây (thời gian tôi không nhớ rõ)

bà T với ông P có thỏa thuận bằng miệng chuyển nhượng căn nhà gắn liền với đất vì lý do bà T cần tiền để chữa bệnh. Khi đó ông P có đưa cho bà T số tiền 10.000.000 đồng vào khoảng 20 giờ (không nhớ rõ ngày tháng năm) tại bến xe G và hai bên nói đây là tiền đặt cọc để mua bán nhà và đất, khi đó có ông Trần Văn H là người làm chứng và bà T có ghi tên, lăn tay của bà T vào tờ giấy của P đưa. Bà T với ông P thỏa thuận miệng giá cả chuyển nhượng nhà và đất do bà T đứng tên 190.000.000 đồng. Khi đó hai bên hẹn trong vòng 01 tháng sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà và đất theo quy định, ông P hẹn bà T khi nào đi trị bệnh về thì hai bên ra công chứng khi đó ông P giao số tiền còn lại theo thỏa thuận là 180.000.000 đồng, bà T sẽ sang tên nhà và đất lại cho ông P. Bà T với ông P có thỏa thuận trong vòng 01 tháng nếu ông P làm không được thủ tục sang tên nhà và đất thì xem như hủy tiền đặt cọc và không mua bán chuyển nhượng gì với nhau nữa. Sau hơn 01 tháng bà T không thấy ông P liên hệ với tôi để làm thủ tục chuyển nhượng, bà T có hỏi ông P thì ông P trả lời làm thủ tục sang tên nền nhà ở khu tái định cư không được. Từ đó về sau bà T với ông P không còn liên lạc gì với nhau nữa về việc chuyển nhượng nhà và đất, ông P cũng không có yêu cầu bà T trả lại số tiền 10.000.000 đồng theo như hai bên thỏa thuận là hủy tiền đặt cọc nếu như Phong làm thủ tục sang tên không được. Khi ký tên và lăn tay trong biên nhận ngày 15/3/2019 thì bà T tự nguyện vì lúc đó bà T tin tưởng ông P làm Công an xã. Khi bà T ký thì ông P có nói “đây là hợp đồng ứng tiền và chị còn phải đi ra công chứng ký dài dài nữa”.

Bà T hoàn toàn không biết bà Đ và cũng không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ai cả, bà T không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ. Bà T chỉ có cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đứng tên cho bà Nguyễn Thị Mỹ K (chị Phước) để vay số tiền 50.000.000 đồng. Khi đó có chồng bà K là ông C, ông T và Phạm Thị N là người làm chứng. Quá trình vay thì bà T có trả cho bà K được số tiền 20.000.000 đồng, hiện nay còn nợ lại số tiền 30.000.000 đồng và vợ chồng bà K giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T từ đó cho đến nay.

Đến ngày 07/01/2021 bà Lê Thị Bích T có đơn phản tố: Nội dung đơn bà T khẳng định bà không có ký tên, lăn tay vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019, bà T chỉ mượn tiền của ông P 10.000.000 đồng. Bà T yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09972 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 13/01/2020 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên.

Tại phiên tòa hôm nay bà Trần Thị Kim T xin rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang đã cấp cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên. Thống nhất bà Đ đã chi ra số tiền 72.808.000 đồng trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T trong đó bà T nhận của ông P giao 10.000.000 đồng, bà Đ trả cho bà Mỹ K phần bà T nợ là 30.000.000 đồng và ông P nộp thuế và lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất là 32.808.000 đồng. Bà N thống nhất yêu cầu của ông M yêu cầu bà T trả cho bà Đ tiền chuyển nhượng các khoản và bồi thường thiệt hại hợp đồng với tổng số tiền 85.000.000 đồng.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang trình bày: Khu đất có diện tích 108 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, tọa lạc xã A, thị xã T do bà T quản lý sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH08950 do UBND thị xã T cấp ngày 03/8/2015. Ngày 19/11/2019 bà Lê Thị Bích T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ có Văn phòng Công chứng T chứng nhận. Ngày 25/12/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh T chỉnh lý biên động trên giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Đ. Do bà Đ có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ, ngày 13/01/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

- Ông Văn Công P trình bày: Giữa ông P với bà Đ và bà T không bà con thân thích, bà T người cùng xóm, bà Đ quen biết qua việc làm ăn trước đó. Do bà T cần tiền chữa bệnh nên bà T có kêu bán nền đất do bà T đứng tên quyền sử dụng đất. Trước đó ông P định mua với giá hai bên thỏa thuận là 190.000.000 đồng, do ông P không đủ tiền nên ông P có giới thiệu cho bà Đ. Ông P là người trực tiếp làm thủ tục sang tên từ bà T sang bà Đ. Về tiền ông P có nhận của bà Đ 10.000.000 đồng và giao lại cho bà T tại bến xe G, T để bà T đi điều trị bệnh, ngoài ra bà Đ có đưa cho ông P 40.000.000 đồng là phí chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên, sau khi nộp các khoản thuế, phí sang tên số tiền thừa ông P giao lại cho bà Đ (phần này giữa bà Đ với bà T thỏa thuận mỗi bên chịu 50%). Ngoài ra, bà Đ còn trả cho bà Mỹ K 30.000.000 đồng số tiền bà T nợ bà Mỹ K và có thể chấp quyền sử dụng đất do bà T đứng tên cho bà Mỹ K. Sau khi bà Đ trả xong thì bà Mỹ K giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T thế chấp cho bà Mỹ K lại cho bà Đ, để bà Đ làm thủ tục sang tên từ bà T sang bà Đ. Như vậy phần bà Đ bỏ tiền ra là 80.000.000 đồng trong đó gồm các khoản: đưa cho ông P 50.000.000 đồng để ông P đưa cho bà T trị bệnh 10.000.000 đồng, 40.000.000 đồng ông P nộp thuế và lệ phí sang tên, 32.808.000 đồng trả nợ cho bà Mỹ K phần bà T nợ. Số tiền còn lại sau khi sang tên cho bà Đ xong thì bà Đ trả tiếp cho bà T 110.000.000 đồng, nhưng khi làm thủ tục hoàn chỉnh thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang thông báo ngưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuyến dân cư ấp Ấp H, xã A nên sự việc kéo dài đến nay. Ông P khẳng định bản thân ông chỉ là người làm dùm chứ không có quyền lợi gì cả, số tiền còn thừa ông P đã trả lại cho bà Đ.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ K (Bé H) trình bày: Vào ngày 18/5/2015 bà Lê Thị Bích T với sự giới thiệu của ông T nên bà K có cho bà T vay số tiền 50.000.000 đồng, với lãi suất 5%/tháng có làm giấy tay và bà T có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K do bà T đứng tên. Do bà T không nộp lãi (bà T chỉ nộp được 5 tháng lãi) nên bà K đến đòi nhiều lần và bà T có trả vốn dần cho bà K được 20.000.000 đồng. Đến ngày 19/11/2019 thì bà T dẫn bà Đ đến nhà bà và theo thỏa thuận giữa bà T với bà Đ thì bà Đ mua nền nhà của bà T với giá 190.000.000 đồng, ngoài ra hai bên thỏa thuận tiền thuế chuyển nhượng 40.000.000 đồng thì giữa bà Đ với bà T mỗi bên chịu 50%. Sau khi thỏa thuận xong thì bà Đ với bà T đưa cho bà K 30.000.000 đồng, phần này bà Đ chuộc giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất để bà T với bà Đ làm giấy tờ mua bán nền nhà của bà T cho bà Đ. Bà K trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T và bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K giao trả cho bà T cho bà Đ giữ kể cả giấy biên nhận nợ mà bà T ký với bà K cho bà Đ quản lý. Sau khi bà Đ và bà T trả tiền cho bà K và bà K trả quyền sử dụng đất cho bà T thì giữa bà với bà T không còn nợ nần và quan hệ gì nữa. Giữa bà K với bà Đ cũng không quan hệ gì cả.

- Bà Phạm Thị N trình bày: Giữa bà Tuyên với bà Đ, bà T và bà Mỹ K (Bé H) chỉ quen biết nhau mà không bà con thân thích gì cả. Vào năm 2015 bà Tuyên có làm chứng cho bà T vay của bà Mỹ K 50.000.000 đồng với lãi suất 2.000.000 đồng/ tháng/50.000.000 đồng (mức lãi 4%/tháng), bà T có nộp lãi cho bà Mỹ K khoản 1 năm, sau đó bà T không có khả năng nộp lãi nên xin trả vốn cho bà Mỹ K và bà T trả dần được 20.000.000 đồng. Còn lại 30.000.000 đồng thì bà T kêu bán nền nhà để trả cho bà K và ông P đứng ra mua, giá cả bao nhiêu bà Tuyên không biết. Ông P có đặt cọc cho bà T 10.000.000 đồng và bà T có ký nhận với ông P. Sau đó giữa ông P với bà T làm thủ tục mua bán với nhau thế nào và có trả tiền chưa thì bà không biết.

- Ông Đoàn Công T trình bày: Ông là em rể bà Mỹ K (Bé H), ông với bà Đ và bà T không bà con thân thích gì cả. Vào năm 2015 bà T có gặp ông T than kẹt tiền và nhờ ông T quen biết ai cho vay chỉ dùm và ông T chỉ bà T đến gặp bà Mỹ K, sau đó sự việc xảy ra thế nào thì ông không biết.

Tòa án tiến hành lập biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải nhưng không thành.

- Biên bản định giá tài sản theo giá thị trường ngày 25/6/2021 của Hội đồng định giá tài sản T đã định như sau:

+ Diện tích  $108 \text{ m}^2 \times 2.700.000 \text{ đồng/m}^2 = 291.600.000 \text{ đồng}$

+ Căn nhà trên đất ngang 5m x dài 12,6m = 62,4 m<sup>2</sup> kết cấu nhà tường xây gạch, máy tole, nền lót gạch bông, nhà loại 3.3 giá 2.773.000 đồng/m<sup>2</sup> x 62,4 m<sup>2</sup> = 173.035.000 đồng

Tổng cộng tài sản định giá là 464.635.000 đồng (bốn trăm sáu mươi bốn triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn)

- Kết luận giám định số 57/KLGT- PC09(ĐV), ngày 03/01/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh An Giang đã kết luận: “01 (một) Dấu vân tay màu đỏ in dưới mục Bên A, vị trí ký tên Thủy, tại trang 3, trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/11/2019, ký hiệu TLCGD: A dưới dấu vân tay in ô ngón trở phải trên Chỉ bản lập ngày 03/12/2020 tại Công an thị xã T, viết tên Lê Thị Bích T, sinh năm 1977, nơi đăng ký thường trú: ấp Long Hòa, xã A, thị xã T, tỉnh An Giang và dấu vân tay màu đỏ bên phải in dưới mục “Người khai”, vị trí ký tên Thủy tại trang 4, trên Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 03/12/2020 tại Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang, ký hiệu TLMSS: M1, M2 là của cùng một người in ra”.

Hội đồng xét xử công bố: kết luận giám định số 57/KLGT- PC09(ĐV), ngày

03/01/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh An Giang.

Chi phí tố tụng bà Nguyễn Thị Đ chi tạm ứng tổng số tiền 3.040.000 đồng cụ thể: Chi xem xét thẩm định ngày 16/7/2020 số tiền 600.000 đồng, ngày 25/6/2021 số tiền 400.000 đồng, chi tạm ứng chi phí giám định ngày 04/01/2021 số tiền 2.040.000 đồng phiếu thu số 57/KLGD-PC09 (DV).

\* Ông P nộp thuế chuyển quyền SDD ngày 09/4/2019 số tiền 32.400.000 đồng, thuế trước bạ ngày 09/4/2019 số tiền 324.000 đồng, biên lai thu tiền phí, lệ phí 84.000đồng.

Tại phiên tòa, ông M, Bà N giữ nguyên yêu cầu và quan điểm.

Ông M, Bà N xác định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án, không còn cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Hội đồng xét xử công bố các tài liệu chứng cứ: Văn bản trình bày, biên bản ghi lời khai và đơn xin vắng mặt của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang, của ông Văn Công P, bà Nguyễn Thị Mỹ K, ông Đoàn Công T, bà Nguyễn Thị L, Biên bản định giá tài sản theo giá thị trường ngày 25/6/2022 của Hội đồng định giá tài sản T, Kết luận giám định số 57/KLGT- PC09(ĐV), ngày 03/01/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh An Giang, lai thu thuế chuyển quyền SDD và thuế trước bạ ngày 09/4/2019,

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong thời gian chuẩn bị xét xử. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Việc tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về giải quyết vụ án, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ với bà Lê Thị Bích T 19/11/2019 có công chứng tại Văn phòng Công chứng T, trên đất có căn nhà của bà T nhưng hai bên chuyển nhượng không thể hiện trong hợp đồng. Đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu, bà Lê Thị Bích T trả cho bà Nguyễn Thị Đ 85.000.000 đồng, bà T đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai quyền sử dụng diện tích 108 m<sup>2</sup>. Đình chỉ yêu cầu của bà Đ yêu cầu bà T giao nhà và đất và bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và các chứng cứ vụ án được công bố thẩm tra tại phiên tòa, qua tranh luận Hội đồng xét xử (sau đây gọi HĐXX) xét thấy:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố

tụng dân sự nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn bà Lê Thị Bích T, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã A, thị xã T, tỉnh An Giang, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí, quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu thụ lý giải quyết.

Theo quy định của Luật đất đai và nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật đất đai) là thực hiện theo trình tự, thủ tục hành chính giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Như vậy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là thực hiện theo trình tự, thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt.

Do đó, theo mục 2 Phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu theo thủ tục sơ thẩm.

Sự vắng mặt của các đương sự: Bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt nhưng có ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M làm đại diện, bà Lê Thị Bích T vắng mặt nhưng có ủy quyền cho bà Trần Thị Kim T làm đại diện, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang, Văn phòng Công chứng T, ông Văn Công P và bà Nguyễn Thị Mỹ K đều có đơn xin vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

Vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ với bà Lê Thị Bích T, đôi bên có ký hợp đồng và có Công chứng trong hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận được pháp luật xem xét và bảo vệ.

[2] Về nội dung: Bà Lê Thị Bích T có chuyển nhượng cho bà Đ một nền đất có tổng diện tích là 108 m<sup>2</sup> với giá 64.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với bà T ký kết ngày 19/11/2019 có công chứng tại Văn phòng Công chứng T, bên ngoài bà Đ với bà T thỏa thuận giá chuyển nhượng nền của bà T với giá 190.000.000 đồng. Đến ngày 13/11/2020 bà Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09972 thửa đất số 193, tờ bản đồ số 24. Từ khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đến nay thì bà T không giao nền đất cho cho bà Đ. Bà Đ yêu cầu bà T phải giao nền đất thì bà Đ trả cho bà T 130.000.000 đồng phần còn lại (trước đây trả cho bà T 60.000.000 đồng). Nếu bà T muốn lấy lại nền đất thì bà T trả cho bà Đ 120.000.000 đồng.

Đến ngày 21/5/2021 bà Nguyễn Thị Đ có đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu theo đơn khởi kiện, nội dung: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thị Đ với bà Lê Thị Bích T ký kết ngày 19/11/2019 có Văn phòng Công chứng T công chứng trong hợp đồng là vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà Đ yêu cầu bà Lê Thị Bích T phải trả lại số

tiền mà bà Đ đã giao cho bà T là 60.000.000 đồng và bà T phải bồi thường thiệt hại toàn bộ do lỗi bà T gây ra cho bà Đ, cụ thể bà T phải bồi thường giá trị nền theo giá thị trường hiện nay cho bà Đ.

Bà T hoàn toàn không biết bà Đ và cũng không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ai cả, bà T không đồng ý theo yêu cầu của bà Đ. Bà T chỉ có cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đứng tên cho bà Nguyễn Thị Mỹ K (chị Phước) để vay số tiền 50.000.000 đồng. Khi đó có chồng bà K là ông C, ông T và Phạm Thị N là người làm chứng. Quá trình vay thì bà T có trả cho bà K được số tiền 20.000.000 đồng, hiện nay còn nợ lại số tiền 30.000.000 đồng và vợ chồng bà K giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T từ đó cho đến nay.

Đến ngày 07/01/2021 bà Lê Thị Bích T phản tố: Nội dung đơn bà T khẳng định bà không có ký tên, lăn tay vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019, bà T chỉ mượn tiền của ông P 10.000.000 đồng. Bà T yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09972 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 13/01/2020 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên.

Về chứng cứ bà Đ yêu cầu giám định dấu vân tay của bà T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất biên nhận ngày 19/11/2019, bà T đồng ý giám định. Kết luận giám định số 57/KLGT-PC09(ĐV), ngày 03/01/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh An Giang đã kết luận “01 (một) Dấu vân tay màu đỏ in dưới mục Bên A, vị trí ký tên Thủy, tại trang 3, trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 19/11/2019, ký hiệu TLCGD: A dưới dấu vân tay in ở ngón trỏ phải trên Chỉ bản lập ngày 03/12/2020 tại Công an thị xã T, viết tên Lê Thị Bích T, sinh năm 1977, nơi đăng ký thường trú: ấp Long Hòa, xã A, thị xã T, tỉnh An Giang và dấu vân tay màu đỏ bên phải in dưới mục “Người khai”, vị trí ký tên Thủy tại trang 4, trên Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 03/12/2020 tại Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang, ký hiệu TLMSS: M1, M2 là của cùng một người in ra”.

Ngoài ra người làm chứng ông Vãng Công P và bà Nguyễn Thị Mỹ K đều khẳng định đã bà Đ có trả tiền nợ cho bà T nợ bà Mỹ K, ông P là người đưa tiền của bà Đ cho bà T và ông P là người giới thiệu bà Đ nhận chuyển nhượng nền của bà T.

Như vậy đã có đủ căn cứ để khẳng định bà Lê Thị Bích T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 19/11/2019 có có Văn phòng Công chứng T chứng thực trong hợp đồng. Trong hợp đồng hai bên ký kết chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 108 m<sup>2</sup> trên đất có căn nhà nhưng hai bên không thỏa thuận mua bán, trong trường hợp này trong hợp đồng thỏa thuận có vật không thể thực hiện được dẫn đến xảy ra tranh chấp. Xét thấy lỗi của cả hai bên tham gia, ông M yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn hợp lý, Bà N thống nhất hợp đồng ký kết giữa bà Đ với bà T vô hiệu. Ngoài ra theo thỏa thuận trong hợp đồng hai bên ghi giá đất là 64.000.000 đồng, giá thấp hơn thực tế bên ngoài là 190.000.000 đồng là nhằm trốn thuế, sự thỏa thuận này là vi phạm pháp luật.



Hội đồng xét xử nên tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019 giữa là Nguyễn Thị Đ với bà Lê Thị Bích T là vô hiệu toàn bộ.

Nhà và nền đất hiện do bà Lê Thị Bích T đang quản lý và sử dụng do đó, bà Nguyễn Thị Đ không phải hoàn trả nền đất cho bà T.

Theo quy định giải quyết bồi thường thiệt hại của hợp đồng được tính như sau: Số tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 190.000.000 đồng, bà Đ đã chi ra khoản tiền trả cho bà T và chi phí khác là 72.808.000 đồng, bằng 38,32%. Theo biên bản định giá theo giá thị trường ngày 25/6/2021 của Hội đồng định giá tài sản T thì nền có giá 291.600.000 đồng – giá hai bên thỏa thuận là 190.000.000 đồng, như vậy phần trên lệnh là  $101.600.000 \text{ đồng} \times 38,23\% = 38.933.000 \text{ đồng}$ , số tiền bà T phải bồi thường thiệt hại cho bà Đ.

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn M với bà Trần Thị Kim T thống nhất và thỏa thuận với nhau số tiền bà Đ bỏ ra 72.808.000 đồng trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, trong đó bà T nhận của ông P giao 10.000.000 đồng, bà Đ trả cho bà Mỹ K phần bà T nợ là 30.000.000 đồng và ông P nộp thuế và lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất là 32.808.000 đồng. Như vậy bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Đ 72.808.000 đồng và bà T bồi thường thiệt hại hợp đồng cho bà Đ 12.192.000 đồng, tổng cộng hai khoảng bà T trả cho bà Đ 85.000.000 đồng, sự thỏa thuận trên là hoàn toàn hợp lý được Hội đồng xét xử công nhận.

Sau khi bà T trả cho bà Đ khoảng tiền trên thì bà Lê Thị Bích T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước thẩm quyền kê khai quyền sử dụng đất diện tích 108 m<sup>2</sup> mà bà Nguyễn Thị Đ đã đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn M xin rút lại một phần yêu cầu mà trước đây bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu giao căn nhà trên đất và yêu cầu tính lãi suất đối với bà Lê Thị Bích T. Bà Trần Thị Kim T xin rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Đ. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ.

\* Do bà Trần Thị Kim T xin rút yêu cầu, Tòa án đã tuyên hợp đồng vô hiệu nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang không có quyền lợi và nghĩa vụ trong vụ án này.

\* Ông Văng Công P là người giao dịch và làm thủ tục dùm cho bà Đ với bà T, sau khi ông P giao tiền cho bà T, nộp thuế chuyển quyền và lệ phí trước bạ số tiền còn thừa 7.192.000 đồng ông P đã trả lại cho bà Đ, như vậy ông P không quyền lợi và nghĩa vụ trong vụ án này.

\* Bà Nguyễn Thị Mỹ K (Bé H) đã nhận số tiền 30.000.000 đồng của bà Đ giao trả cho phần bà T nợ bà K, việc này được Bà N thừa nhận. do đó, bà Mỹ K không có quyền, nghĩa vụ trong vụ án này.

*Về chi phí giám định:* Theo phiếu thanh toán bồi dưỡng giám định số 57/KLGD/PC09 (ĐV) ngày 04/01/2021, của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh An Giang đã thu số tiền 2.040.000 đồng, tiền này bà Nguyễn Thị Đ đã chi tạm ứng, do bà Lê Thị Bích T có lỗi nên bà T phải chịu chi phí giám định và bà T có trách

nhiệm hoàn trả lại cho bà Đ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà T và bà Đ cùng có lỗi nên cả hai bên phải chịu án phí do hợp đồng vô hiệu. Bà Đ và bà T mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngoài ra bà T phải chịu án phí bồi thường hợp đồng với số tiền 606.000 đồng.

Bà Lê Thị Bích T được chuyển số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số TU/2019/0006639 ngày 24/02/2021 sang, bà T còn phải nộp thêm 606.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Đ được chuyển 300.000 đồng từ tiền tạm ứng án phí sang theo biên lai thu số TU/2019/0001329 ngày 12/5/2020. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Đ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số TU/2019/0002607 ngày 21/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự tân Châu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 91, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 165, Điều 166, Điều 227, khoản 1 Điều 244, Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, Điều 122, Điều 131, Điều 407 và Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 166 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

**Xôû:** Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đ do ông Nguyễn Văn M làm đại diện theo ủy quyền.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ với bà Lê Thị Bích T lập vào ngày 19/11/2019 có Văn phòng Công chứng T công chứng số 719, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD có nội dung bà T chuyển nhượng cho bà Đ thửa số 193, tờ bản đồ số 24, diện tích 108m<sup>2</sup> có địa chỉ tại ấp Long Hòa, xã A, thị xã T, tỉnh An Giang vô hiệu toàn bộ.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn M với bà Trần Thị Kim T, bà Lê Thị Bích T có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng chẵn).

Sau khi bà T hoàn thành nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đ số tiền 85.000.000 đồng, bà Lê Thị Bích T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 108 m<sup>2</sup> quyền sử dụng số CS09972 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 13/01/2020 cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên.

- Về chi phí đo đạc, xem xét, Thẩm định và định giá tài sản và trưng cầu giám định: Bà Lê Thị Bích T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ lệ phí trưng cầu giám định số tiền 2.040.000 đồng (hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

+ Công nhận bà Nguyễn Thị Đ tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét, thẩm

định và định giá tài sản số tiền 1.000.000 (một triệu chẵn) đồng.

- Đình chỉ yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu giao căn nhà trên đất và yêu cầu tính lãi suất của bà Nguyễn Thị Đ do Nguyễn Văn M làm đại diện theo ủy quyền yêu cầu đối với bà Lê Thị Bích T.

+ Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Bích T do bà Trần Thị Kim T đại diện theo ủy quyền yêu cầu đối với bà Nguyễn Thị Đ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ và bà Lê Thị Bích T mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Ngoài ra, bà T phải chịu án phí bồi thường hợp đồng với số tiền 606.000 (sáu trăm mười hai nghìn) đồng.

Bà Lê Thị Bích T được chuyển số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số TU/2019/0006639 ngày 24/02/2021 sang, bà T còn phải nộp thêm 606.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Đ được chuyển 300.000 (ba trăm nghìn) đồng từ tiền tạm ứng án phí sang theo biên lai thu số TU/2019/0001329 ngày 12/5/2020. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Đ 2.000.000 (hai triệu đồng) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số TU/2019/0002607 ngày 21/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự tân Châu.

Keã tồø ngaøy baùn 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 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 tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu tòa án nhân dân tỉnh An Giang xử phúc thẩm.

Đối với những người vắng mặt vẫn có quyền kháng cáo bản án trong hạn trên kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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./.

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

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND TX Tân Châu;
- Chi cục THADS TX Tân Châu;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HSVA

**Ngô Thế Minh**