

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 51/2025/DS-ST

Ngày: 25-6-2025

“V/v: Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH- TỈNH BÌNH THUẬN

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Mận.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Thông Phi.

2. Bà Đình Thị Nguyệt.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Ngọc Tú – Thư ký viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh tham gia phiên tòa: Bà Đình Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại Hội trường xử án Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh tỉnh Bình Thuận; Xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 345/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2023, về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

****/ Nguyên đơn:*** Bà Mai Thị N, sinh năm 1971; Trú tại: Xóm E, thôn A, xã Đ, T, Bình Thuận. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Mai Thế T, sinh năm 1972; Trú tại: Xóm E, thôn A, xã Đ, T, Bình Thuận (Giấy uỷ quyền ngày 23/01/2024). Có mặt.

****/ Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị Minh T1, sinh năm 1979; Trú tại: Xóm F, thôn A, xã Đ, T, Bình Thuận. Vắng mặt (đã có đơn xin xét xử vắng mặt).

****/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/ Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1969; Trú tại: Xóm E, thôn A, xã Đ, T, Bình Thuận. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông K: Ông Mai Thế T, sinh năm 1972; Trú tại: Xóm E, thôn A, xã Đ, T, Bình Thuận (Giấy uỷ quyền ngày 23/01/2024). Có mặt.

2/ Ông Võ Quốc T2, sinh năm 1974; Trú tại: Xóm F, thôn A, xã Đ, T, Bình Thuận. Vắng mặt (đã có đơn xin xét xử vắng mặt).

3/ Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Thành M, sinh năm 1962; cùng trú tại: Thôn A, xã Đ, T, Bình Thuận. Vắng mặt (đã có đơn xin xét xử vắng mặt).

NHẬN THẤY

**/ Thể hiện trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – ông Mai Thế T trình bày như sau:*

Vào năm 2013, bà Mai Thị N có nhận sang nhượng của vợ chồng ông Võ Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Minh T1 một thửa ruộng có diện tích khoảng 600m² tại đồng B, thôn A, xã Đ. Tại thời điểm đó hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau cụ thể là bà T1 sang nhượng cho bà N khoảng 600m² đất ruộng với giá 10.000.000đồng. Bà N1 giao đủ tiền cho bà T1 và nhận ruộng canh tác. Theo lời bà T1 thì diện tích đất ruộng đã được cấp sổ đỏ nhưng sổ đỏ đang thế chấp vay tại ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang nhượng được, bà T1 hứa khi thanh toán nợ ngân hàng xong sẽ giao sổ cho bà N1 để làm thủ tục sang tên. Thực tế vợ chồng bà N1 đã nhận ruộng để canh tác chứ không đo đạc kiểm tra lại diện tích và cũng không biết thửa ruộng đó thuộc thửa số mấy, tờ bản đồ bao nhiêu.

Thửa ruộng bà Tâm G cho vợ chồng bà N1 canh tác giáp với đất của gia đình bà N1, một bên giáp đất của ông Nguyễn Văn Đ, phía còn lại giáp với đất của thầy L.

Từ thời điểm vợ chồng bà N1 nhận đất canh tác đến nay thì không ai tranh chấp về việc sử dụng đất cũng như ranh giới thửa đất. Phía gia đình bà T1 cũng không giao giấy tờ để bà N1 làm thủ tục sang nhượng. Khi bà N1 liên hệ với vợ chồng bà T1, ông T2 đề yêu cầu làm thủ tục sang tên sổ đỏ thì bà T1 nói sổ đỏ do chị gái bà T1 thế chấp vay ngân hàng. Đến khoảng đầu năm 2024, bà H đến yêu cầu bà N1 giao lại thửa đất ruộng để canh tác vì đã nhận sang nhượng từ vợ chồng bà T1.

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án thì nguyên đơn biết thửa đất mà nguyên đơn nhận sang nhượng của bà T1, ông T2 theo giấy chứng nhận QSD số BD 234218 đã cấp cho ông Võ Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Minh T1 là thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ thôn A, xã Đ có diện tích 630 m². Theo kết quả đo đạc hiện nay thuộc thửa số 289, tờ bản đồ số 68 có diện tích 749,7m² (Mảnh trích đo địa chính số 64-2024 do Chi nhánh văn phòng Đ1 thực hiện ngày 10 tháng 6 năm 2024).

Do đó hiện nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T2, bà T1 và vợ chồng bà N1, ông K đối với thửa ruộng có diện tích khoảng 600m² tại thôn A, xã Đ xác lập vào năm 2013. Yêu cầu công nhận cho vợ chồng bà N1, ông K được quyền sử dụng thửa đất đó. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà N1 vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết

hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể buộc vợ chồng T1, ông T2 phải trả cho vợ chồng bà N1 giá trị toàn bộ thửa ruộng theo kết quả định giá tài sản ngày 30/5/2025 là 44.982.000 đồng.

Đồng thời nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết nghĩa vụ chịu các chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

**/ Thể hiện trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T1 trình bày như sau:*

Bà T1 xác nhận là trước đây bà T1 có thoả thuận sang nhượng thửa đất ruộng số 645, tờ bản đồ số 6 tại thôn A, xã Đ cho bà Mai Thị N với giá 10.000.000 đồng. Tại thời điểm bà T1 thoả thuận sang nhượng đất cho bà N thì sổ đỏ của gia đình bà T1 đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên bà T1 có hứa với bà N là khi nào bà T1 lấy sổ đỏ ra sẽ làm thủ tục sang tên cho bà N.

Tuy nhiên trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng do bà T1 không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản của bà T1 để thu hồi nợ trong đó có thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 đã giao cho bà N canh tác. Vì sợ việc kê biên phát mãi tài sản làm giảm giá trị tài sản không đủ thanh toán nợ Ngân hàng nên chị gái bà T1 là Nguyễn Thị Minh H đã đứng ra mua toàn bộ tài sản mà bà T1 thế chấp tại Ngân hàng và thanh toán hết các khoản nợ Ngân hàng thay bà T1. Vì vậy thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 cũng sang nhượng cho vợ chồng bà H. Khi bà T1 làm thủ tục sang tên cho bà H thì bà T1 có thoả thuận với bà N là bà T1 trả cho bà N 10.000.000 đồng để bà N giao ruộng cho bà H, bà N đồng ý. Sau đó giữa bà N và bà H có thoả thuận tiếp với nhau là bà H đứng ra trả nợ cho bà N 10.000.000 đồng thay bà T1 và bà H đồng ý sang nhượng lại cho bà N thửa ruộng trên. Tuy nhiên việc thoả thuận đó không thực hiện được bà T1 không rõ lý do vì sao.

Hiện nay đối với yêu cầu của bà N về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ thôn A, xã Đ có diện tích 630 m². Theo kết quả đo đạc hiện nay thuộc thửa số 289, tờ bản đồ số 68 có diện tích 749,7m² (Mảnh trích đo địa chính số 64-2024 do Chi nhánh văn phòng Đ1 thực hiện ngày 10 tháng 6 năm 2024) thì bà T1 không chấp nhận vì diện tích đất nói trên đã làm thủ tục sang nhượng cho bà H, ông M. Trong trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà N vô hiệu thì bà T1 đồng ý trả cho bà N 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

**/ Thể hiện trong hồ sơ vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H trình bày như sau:*

Vào khoảng năm 2021, do bà Nguyễn Thị Minh T1 và ông Võ Quốc T2 có vay vốn tại Ngân hàng N2 số tiền 700.000.000 đồng thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất nhưng không có khả năng trả nợ gốc và lãi trong vòng một năm. Ngân hàng có thông báo phát mãi tài sản của bà T1 và ông T2 để thu hồi nợ. Tại thời điểm đó cán bộ ngân hàng có giải thích và vận động bà H (chị gái của bà T1) đứng ra mua lại tài sản này để đảm bảo số tiền trả nợ cho Ngân hàng. Do đó bà H đã

đứng ra mua tài sản của vợ chồng bà T1 là 1,1ha đất ruộng với giá 660.000.000đồng. Số tiền này dùng để trả nợ ngân hàng cho vợ chồng bà T1. Tất cả các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà T1 sang vợ chồng bà H đều được thực hiện tại các cơ quan có thẩm quyền theo đúng trình tự pháp luật. Diện tích đất ruộng mà vợ chồng bà H nhận sang nhượng của vợ chồng bà T1 thì có những diện tích gia đình bà H nhận để canh tác sau khi sang nhượng, có những diện tích bà T1 đang cho người khác thuê nên bà H cũng để hết thời gian thuê mới lấy lại để canh tác. Cho đến hiện nay thì Bà H đã sang nhượng một số diện tích cho người khác để lấy tiền trả nợ ngân hàng.

Trong số 1,1ha đất ruộng tôi đã mua của bà T1 thì có 630m² đất thuộc thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 sử dụng trồng lúa. Tại thời điểm sang nhượng thì bà T1 có nói với bà H thửa ruộng đó đang để cho bà N làm vì bà T1 thiếu nợ bà N. Bà H nhiều lần có ý định lấy lại thửa ruộng này để bán nhưng bà T1 có năn nỉ bà H để bà N làm 10 năm rồi lấy lại nên tôi mới để đến hết năm 2023, đầu năm 2024 gia đình bà H đã lấy ruộng canh tác.

Thời gian vừa qua bà H có trực tiếp gặp vợ chồng bà N trao đổi về việc lấy lại thửa ruộng 645 nói trên thì bà N không đồng ý trả mà cho rằng đã mua của bà T1. Theo bà H được biết thì do bà T1 thiếu nợ bà N 10.000.000đồng nên mới đưa ruộng cho bà N làm chứ không có giấy tờ mua bán gì với nhau. Bà H cũng có đưa ra phương án trao đổi với bà N là nếu bà N có nhu cầu mua bà H sẽ sang nhượng lại với giá 40.000.000đồng, bà H chấp nhận trả nợ thay bà T1 10.000.000đồng mà bà T1 nợ bà N trước đây, bà N chỉ phải trả cho bà H 30.000.000đồng bà H sẽ làm thủ tục sang tên cho bà N. Ban đầu bà N có đồng ý với phương án này có hẹn thời gian để ra xã làm thủ tục. Tuy nhiên sau đó bà N vẫn không thực hiện. Do bà N đã không thực hiện thoả thuận ban đầu với bà H nên từ đầu năm 2025 gia đình bà H đã lấy ruộng canh tác.

** Thể hiện trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn K trình bày như sau:*

Ông K là chồng của bà Mai Thị N. Ông K thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn – Mai Thị N. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T2, bà T1 và vợ chồng bà N, ông K đối với thửa ruộng có diện tích khoảng 600m² tại thôn A, xã Đ. Yêu cầu công nhận cho vợ chồng bà N, ông K được quyền sử dụng thửa đất đó.

**Thể hiện trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Võ Quốc T2 trình bày:*

Ông Võ Quốc T2 là chồng của bà Nguyễn Thị Minh T1.

Trước đây bà T1 và bà Mai Thị N có thoả thuận với nhau về việc sang nhượng đất ruộng thì ông T2 không biết. Sau khi bà T1 sang nhượng cho vợ chồng bà N canh tác thì ông T2 mới biết bà T1 có mượn tiền của bà N và giao ruộng cho bà N làm, khi nào có tiền thì bà T1 sẽ chuộc lại.

Sau đó do vợ chồng ông T2 và bà T1 thế chấp sổ đỏ vay vốn Ngân hàng không có khả năng trả nợ nên mới sang lại tài sản cho bà Nguyễn Thị Minh H. Khi sang nhượng đất cho bà H thì ông T2 có ra xã ký hồ sơ sang nhượng để có tiền trả nợ Ngân hàng.

Việc bà T1 sang nhượng đất ruộng cho bà N như thế nào ông T2 không biết nên ông T2 uỷ quyền lại hết cho bà T1 tự giải quyết với bà N.

**Thể hiện trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thành M trình bày:*

Ông Nguyễn Thành M là chồng của bà Nguyễn Thị Minh H. Ông M thống nhất theo ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị Minh H.

Ông M xác định việc vợ chồng ông M, bà H nhận sang nhượng đất ruộng của vợ chồng ông T2, bà T1 đã được thực hiện đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Thời gian trước đây do gia đình bà N có sử dụng, canh tác nhiều năm đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 tại thôn A, xã Đ nên năm 2021 sau khi vợ chồng ông M nhận sang nhượng thửa đất này của vợ chồng bà T1, ông T2 thì vẫn để cho vợ chồng bà N sử dụng. Đến năm 2024 thì gia đình ông M đã lấy ruộng canh tác cho đến nay.

Những tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp: Một thẻ nhớ chứa nội dung ghi âm nội dung trao đổi giữa bà Mai Thị N và bà Nguyễn Thị Minh T1 về việc sang nhượng đất ruộng.

Những tài liệu, chứng cứ mà bị đơn cung cấp: Không có.

Những tài liệu chứng cứ mà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Minh H cung cấp: Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 234218.

Những tài liệu, chứng cứ mà Toà án thu thập: Biên bản lấy lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; biên bản xác minh; xem xét thẩm định tại chỗ; định giá tài sản.

Những tình tiết mà các đương sự thống nhất với nhau:

Năm 2013, bà Nguyễn Thị Minh T1 có sang nhượng cho bà Mai Thị N thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 tại thôn A xã Đ có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 234218 là 630m²; nay được đo đạc lại thuộc thửa số 289, tờ bản đồ số 68 có diện tích 749,7m² (Mảnh trích đo địa chính số 64-2024 do Chi nhánh văn phòng Đ1 thực hiện ngày 10 tháng 6 năm 2024). Giá sang nhượng là 10.000.000 đồng. Bà N1 đã giao đủ tiền cho bà T1; bà T1 đã giao đất cho vợ chồng bà N1 canh tác từ năm 2013 đến hết năm 2023.

Những tình tiết mà các đương sự không thống nhất với nhau:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thực hiện thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật để nguyên đơn được tiếp tục sử dụng đối với thửa đất đã sang nhượng. Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu buộc bà T1, ông T2 phải trả cho bà N1 ông K giá trị thửa đất theo giá thị trường là 44.982.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý làm thủ tục sang nhượng đất cho nguyên đơn vì hiện nay thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 tại thôn A xã Đ bị đơn đã làm thủ tục sang nhượng cho ông Nguyễn Thành M và bà Nguyễn Thị Minh H mà chỉ đồng ý trả lại số tiền 20.000.000 đồng.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán – Hội đồng xét xử - Thư ký – các đương sự và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 146, 147, 157, 203 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 122, 129, 131, 500, 501, 502 BLDS năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, 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.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị N về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa có diện tích 600m² tọa lạc tại cánh đồng Bàu ở thôn A, xã Đ, T, Bình Thuận giữa bà Mai Thị N, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Minh T1, ông Võ Quốc T2 xác lập vào năm 2013 có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa bà Mai Thị N, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Minh T1 được xác lập năm 2013 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Về án phí:

Bà Mai Thị N phải nộp án phí cho yêu cầu không được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị Minh T1, ông Võ Quốc T2 phải nộp án phí cho phần bồi thường thiệt hại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn – bà Mai Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn K vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp là ông Mai Thế T tham gia; bị đơn – bà Nguyễn Thị

Minh T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Quốc T2, ông Nguyễn Thành M và bà Nguyễn Thị Minh H vắng mặt nhưng đều đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại Điều 227, Điều 228 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật trong vụ án:

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn bà Mai Thị N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6, với diện tích 630m² tại thôn A, xã Đ, T, Bình Thuận. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Minh T1, ông Võ Quốc T2 và bà Mai Thị N, ông Nguyễn Văn K:

Trong quá trình tố tụng thì các đương sự đều trình bày thống nhất: Năm 2013, bà Nguyễn Thị Minh T1 có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng bà Mai Thị N và ông Nguyễn Văn K thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6, với diện tích 630m² tại thôn A, xã Đ, T, Bình Thuận. Tại thời điểm sang nhượng các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau và thực hiện hành vi chuyển nhượng trên thực tế. Cụ thể: Bà T1 nhận đủ số tiền chuyển nhượng và giao đất cho vợ chồng bà N, ông K sử dụng từ năm 2013. Về thủ tục sang nhượng, theo lời trình bày của bà T1 thì do thời điểm sang nhượng giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang nhượng, bà T1 có hứa sau khi lấy đồ thì bà T1 sẽ làm thủ tục sang nhượng cho vợ chồng bà N. Tuy nhiên, sau đó bà T1 đã không thực hiện thủ tục sang nhượng cho bà N, ông K mà lại sang nhượng diện tích đất này cho bà H và ông M mà không thông báo cho bà N và ông K biết. Thủ tục sang nhượng cho bà H, ông M đã thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật, bà H, ông M cũng đã nhận đất sử dụng từ năm 2024.

Như vậy, giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Minh T1 cho vợ chồng bà Mai Thị N và ông Nguyễn Văn K đã được các bên thực hiện trên thực tế. Bên sang nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận sang nhượng đã nhận đất sử dụng trên 10 năm, không bên nào có ý kiến hay tranh chấp. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà N, ông K không được lập thành văn bản và công chứng chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự. Tại thời điểm sang nhượng diện tích đất tại thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 tại thôn A, xã Đ thuộc quyền sử dụng của ông Võ Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Minh T1 nhưng khi thỏa thuận sang nhượng thì ông T2 không tham gia, không biết (thể hiện tại lời khai ông T2 bút lục số 23 thể hiện ông T2 chỉ biết bà T1 thiếu nợ bà N nên đưa ruộng cho bà N sử dụng khi nào có tiền sẽ chuộc lại). Như vậy giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà N vi phạm cả về hình thức và nội

dung theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự. Hiện nay bên sang nhượng (bà T1, ông T2) đã có hành vi sang nhượng lại thửa đất cho người thứ ba là ông Nguyễn Thành M và bà Nguyễn Thị Minh H (Thủ tục sang nhượng đối với bà H, ông M đã thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai). Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy: Không có căn cứ để công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Minh T1 và bà Mai Thị N, ông Nguyễn Văn K được xác lập bằng lời nói vào năm 2013 mà cần tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Đồng thời giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, cụ thể các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên gây ra thiệt hại phải bồi thường. Đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 tại thôn A xã Đ có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 630m²; nay được đo đạc lại thuộc thửa số 289, tờ bản đồ số 68 có diện tích 749,7m² (Mảnh trích đo địa chính số 64-2024 do Chi nhánh văn phòng Đ1 thực hiện ngày 10 tháng 6 năm 2024) theo xác nhận của các đương sự thì từ đầu năm 2024, bà H, ông M là người được nhận sang nhượng đất từ bà T1, ông T2 đã nhận ruộng sử dụng, do đó không cần buộc ông K, bà N giao trả ruộng cho bà T1. Về số tiền sang nhượng là 10.000.000 đồng mà bà T1 đã nhận của vợ chồng bà N thì buộc vợ chồng bà T1, ông T2 phải hoàn trả cho bà N, ông K.

Về thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu được xác định là giá trị chênh lệch giữa giá trị thửa đất tại thời điểm hiện tại và giá trị thửa đất tại thời điểm sang nhượng. Theo kết quả định giá tài sản ngày 30/5/2025, xác định thửa số 289, tờ bản đồ số 68 có diện tích 749,7m² (theo mảnh trích đo địa chính số 64-2024 do Chi nhánh văn phòng Đ1 thực hiện ngày 10 tháng 6 năm 2024) có giá trị là 44.982.000 đồng. Như vậy giá trị thiệt hại do giao dịch vô hiệu là: 44.982.000 đồng - 10.000.000 đồng = 34.982.000 đồng (Ba mươi bốn triệu chín trăm tám mươi hai ngàn đồng). Bà T1, ông T2 và bà N, ông K phải chịu phần thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mỗi bên.

Xét về mức độ lỗi của các bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến giao dịch vô hiệu, HĐXX xét thấy: Bà N1 và ông K là bên nhận sang nhượng mặc dù đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của bên nhận sang nhượng như giao đủ tiền sang nhượng, nhận đất canh tác sử dụng nhưng khi thoả thuận nhận sang nhượng không yêu cầu bên bà T1, phải lập hợp đồng sang nhượng và công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho mình; tài sản sang nhượng thuộc quyền sử dụng của ông T2 và bà T1 nhưng khi thoả thuận sang nhượng chỉ thoả thuận với bà T1, không trao đổi trực tiếp với ông T2. Bên sang nhượng ông T2, bà T1 đã không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình cụ thể là không tiến hành lập hợp đồng sang nhượng, không giao giấy chứng nhận QSD đất để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông K, bà N1 theo quy định của pháp luật mà còn chuyển nhượng lại tài sản cho người khác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông K, bà N1. Như vậy, ông T2, bà T1 đã có tình vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Vì vậy, HĐXX xác định mức độ lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu của bà Nguyễn Thị Minh T1, ông Võ Quốc T2 nhiều hơn bà Mai Thị N, ông Nguyễn Văn K. Theo đó xác

định mức độ lỗi của bà T1, ông T2 và bà N, ông K trong giao dịch này theo tỷ lệ là 80/20. Theo đó bà T1, ông T2 phải chịu 80% thiệt hại, bà N, ông K phải chịu 20% thiệt hại. Cụ thể bà T1, ông T2 phải chịu thiệt hại là $34.892.000 \times 80\% = 27.895.000\text{đ}$ và bà N, ông K phải chịu thiệt hại là $34.892.000 \times 20\% = 6.978.000\text{đ}$ là phù hợp với quy định tại điều 131 Bộ luật dân sự.

Từ những lập luận nêu trên, xét thấy: Cần tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 giấy chứng nhận QSD đất số BD 234218 (nay là thửa đất số 289, tờ bản đồ số 68 theo mảnh trích đo địa chính số 64-2024 do Chi nhánh văn phòng Đ1 đo vẽ) giữa bà Nguyễn Thị Minh T1, ông Võ Quốc T2 và bà Mai Thị N, ông Nguyễn Công K1 xác lập năm 2013. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông T2 và bà N, K1 vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh T1 và ông Võ Quốc T2 phải liên đới trả cho vợ chồng bà Mai Thị N, ông Nguyễn Văn K số tiền 37.895.000 đồng trong đó 10.000.000 đồng đã nhận khi sang nhượng và 27.895.000 đồng bồi thường thiệt hại.

[4] Về chi phí tố tụng:

Trong giai đoạn giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng các chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản) với tổng số tiền 5.932.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy: Giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do lỗi của cả hai bên khi tham gia giao dịch. Do đó, nghĩa vụ chịu các chi phí sơ thẩm tính theo tỷ lệ mức độ lỗi của các bên. Cụ thể: bà T1, ông T2 phải chịu 80% chi phí tố tụng; bà N, ông K phải chịu 20% chi phí tố tụng. Do nguyên đơn – bà N đã nộp tạm ứng các chi phí tố tụng nên bà T1 và ông T2 phải hoàn trả các khoản chi phí tố tụng phải chịu cho bà N, ông K, cụ thể bà T1, ông T2 phải trả cho bà N, ông K 4.748.000 đồng ($5.932.000 \text{ đồng} \times 80\%$) là phù hợp với quy định tại các Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, 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.

Bị đơn phải chịu án phí về nghĩa vụ thực hiện với nguyên đơn theo quy định tại điểm b, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 146, 147, 156, 157, 164, 165 Điều 203 và các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 117, 122, 129, 131, Điều 502 BLDS năm 2015.
- Khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, 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. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 234218 (nay là thửa đất số 289, tờ bản đồ số 68 theo mảnh trích đo địa chính số 64-2024 do Chi nhánh văn phòng Đ1 đo vẽ) giữa bà Nguyễn Thị Minh T1, ông Võ Quốc T2 và bà Mai Thị N, ông Nguyễn Công K1 xác lập năm 2013.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 6 giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 234218 (nay là thửa đất số 289, tờ bản đồ số 68 theo mảnh trích đo địa chính số 64-2024 do Chi nhánh văn phòng Đ1 đo vẽ) giữa bà Nguyễn Thị Minh T1, ông Võ Quốc T2 và bà Mai Thị N, ông Nguyễn Văn K xác lập bằng lời nói năm 2013 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Võ Quốc T2, bà Nguyễn Thị Minh T1 phải liên đới trả cho bà Mai Thị N, ông Nguyễn Văn K số tiền 37.985.000 (Ba mươi bảy triệu chín trăm tám mươi lăm ngàn đồng); trong đó 10.000.000 đồng số tiền sang nhượng và 27.985.000 đồng bồi thường thiệt hại.

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 (đối với khoản tiền phải thanh toán cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Võ Quốc T2, bà Nguyễn Thị Minh T1 phải trả cho bà Mai Thị N, ông Nguyễn Văn K số tiền 4.748.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm bốn mươi tám ngàn đồng) chi phí tố tụng.

3. Về án phí:

Buộc bà Mai Thị N phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, sung Ngân sách nhà nước nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai số 0005545 và 0005546 ngày 8/12/2023. Trả lại cho bà N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Buộc ông Võ Quốc T2, bà Nguyễn Thị Minh T1 phải chịu 1.899.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách nhà nước.

4. Về quyền kháng cáo:

Án xử sơ thẩm. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có người đại diện tham gia phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (25/6/2025); bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

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.

(Đã giải thích quyền kháng cáo)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận :

- Các đương sự;
- VKSND h.Tánh Linh;
- CC. THADS h.Tánh Linh;
- Lưu HS, VP.

Dương Thị Mận