

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - BẮC NINH**

Bản án số:33/2025/DS-ST
Ngày 15-9-2025

V/v: “ Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải
quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Oanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Lâm Giang

Ông Trần Anh Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đặng Xuân Trường – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh tham gia phiên toà:* Ông Vi Văn Cảnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 8 năm 2025 và ngày 15 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2025 (số thụ lý 02//2025/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ) về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên toà số 21/2025/QĐST- DS ngày 05/8/2025; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 25/2025/QĐST- DS ngày 28/8/2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1981 (có mặt)

Nơi thường trú: tổ dân phố H, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Đ: Bà Võ Thị An B – là trợ giúp viên pháp lý thuộc trung tâm T4 tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

2. *Bị đơn:*

+ Ông Trần Đình D, sinh năm 1960 (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961 (có mặt ngày 28/8, vắng mặt ngày 15/9)

Cùng thường trú: tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh.

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

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1983 (có mặt ngày 28/8, vắng mặt ngày 15/9)

+ Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1978 (có mặt)

+ Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1980 (có mặt)
Cùng thường trú: tổ dân phố H, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh.

+ Chị Trần Thị H1, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt)
Nơi thường trú: tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh.

- Chị Trần Thị N, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt)
Nơi thường trú: thôn C, xã N, thành phố Hải Phòng.

+ Anh Trần Quyết T2, sinh năm 1989 (có mặt)
Nơi thường trú: tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T2: ông Nguyễn Văn P – là trợ giúp viên pháp lý thuộc trung tâm T4 tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

+ Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Bắc Ninh (là cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của UBND xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang).

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Văn H2 - Trưởng Phòng Kinh Tế - HT \$ĐT phường Đ, tỉnh Bắc Ninh đại diện theo uỷ quyền, văn bản số 16 ngày 16/7/2025 (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, B1, các lời khai tiếp theo và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Anh và gia đình ông D có quan hệ họ hàng, năm 2019, ông D nói với gia đình anh là có làm thửa ruộng của ông D không thì ông D bán lại cho, anh đồng ý. Theo đó, anh và ông D thỏa thuận vợ chồng ông D chuyển nhượng 02 thửa đất gồm: Thửa số 1042 và thửa 1043 cùng tờ bản đồ số 19, địa chỉ đất tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang cho anh. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tháng 01/2019 (không ghi ngày). Hợp đồng chuyển nhượng lập tại gia đình ông D, khi đó có vợ chồng ông D, bà T, anh và anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1978, địa chỉ tại thôn H, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang là người chứng kiến. Anh K là người lập hợp đồng hộ hai bên, sau đó anh và ông D, bà T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 12.400.000 đồng (mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng). Anh đã giao đầy đủ số tiền 12.400.000 đồng cho ông D. Ông D, bà T là người trực tiếp nhận tiền vào ngày 02/2/2019. Khi giao tiền, hai bên có lập giấy biên nhận giao tiền, anh và ông D, bà T ký vào giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền 12.400.000 đồng là tiền chung của vợ chồng anh không liên quan gì đến các con anh.

Sau khi thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất, ông D, bà T đã bàn giao đất trên thực địa. Do tin tưởng nên anh không làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh cấy lúa trên thửa ruộng 1 vụ, đến năm 2020, anh mức ao để nuôi cá thì ông D cùng các con của ông D đều biết.

Năm 2021, vợ chồng anh đổi ruộng (phần ruộng đã mức ao của gia đình anh) cho gia đình anh K theo đó anh K sử dụng diện tích ao của vợ chồng anh còn vợ chồng sử dụng ruộng khác của gia đình anh K tại cùng thôn H. Hiện nay vợ chồng anh K vẫn đang sử dụng diện tích đất tại thửa 1042 và thửa 1043. Kể từ khi gia đình anh đổi cho anh K thì gia đình anh K có kê bờ ao bằng gạch. Giữa anh và

gia đình ông D chưa có lần nào thỏa thuận về việc gia đình ông D cho thuê ruộng mà chỉ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất như anh đã trình bày ở trên.

Đến nay, anh yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T tháng 1 năm 2019 có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sử dụng ruộng đất hợp pháp cho anh. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông D, bà T là vô hiệu thì anh yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể yêu cầu ông D, bà T phải trả cho anh số tiền mua bán đất là: 12.400.000 đồng, yêu cầu ông D, bà T phải bồi thường cho anh trị giá đất tại thời điểm hiện nay là: 60.210.000 đồng, ngoài các yêu cầu trên thì anh không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên toà anh Đ xác định tháng 1 năm 2019 vợ chồng ông D, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2 thửa ruộng gồm có thửa 1042 và thửa 1043 cùng tờ bản đồ số 19, diện tích 446m². Sau khi nhận chuyển nhượng anh đã đào ao thả cá, sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì. Vì vậy anh đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T tháng 1 năm 2029 có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sử dụng ruộng đất hợp pháp cho anh. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông D, bà T là vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể yêu cầu ông D, bà T phải trả cho anh số tiền mua bán đất là: 12.400.000 đồng, yêu cầu ông D, bà T phải bồi thường cho anh trị giá đất tại thời điểm hiện nay là: 60.210.000 đồng.

* Tại phiên toà bà Võ Thị An B là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019 giữa vợ chồng ông D, bà T và anh Đ thì ông D, bà T đã chuyển nhượng cho anh Đ 2 thửa đất theo hợp đồng. Hợp đồng có chữ ký của 2 bên, bên chuyển nhượng đã bàn giao ruộng và nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích ruộng thì anh Đ đã đào thành ao, sử dụng ổn định. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã hoàn thành, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ cho nhau. Tại thời điểm anh Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D đã phải đi vay tiền để mua, sau đó đã bỏ tiền để đào ao thả cá. Đến nay xác định yêu cầu khởi kiện của anh Đ là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ.

* Tại Bản tự khai và biên bản ghi lời khai của bị đơn ông Trần Đình D trình bày:

Ông và gia đình anh Đ có quan hệ họ hàng, ông là chú dể của anh Đ. Gia đình ông 02 thửa đất gồm có: Thửa số 1042, tờ bản đồ số 19 diện tích 346m² và thửa 1043, tờ bản đồ số 19 diện tích 100m² xứ đồng Vườn Ngoài, địa chỉ đất tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Diện tích ruộng 02 thửa này là của cả gia đình ông gồm có: vợ chồng ông và các con là Trần Thị H1, Trần Thị N và Trần Quyết T2. Đối với 2 thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông vẫn canh tác cấy 2 vụ lúa nhưng đến năm 2019 vợ chồng ông không cấy lúa nữa mà cho anh Nguyễn Văn Đ là cháu

con anh trai bà T khoán thầu. Khi ông cho anh Đ khoán ruộng thì không có văn bản gì mà chỉ thoả thuận miệng với nhau là ông cho anh Đ khoán thầu 2 thửa ruộng trên, mỗi sào là 10 triệu đồng, thời hạn thoán nếu 2-3 năm mà nhà nước và thôn, xã thu hồi thì anh Đ phải trả lại cho gia đình để gia đình nộp cho nhà nước còn nếu nhà nước không thu hồi thì anh Đ vẫn được tiếp tục làm cho đến khi nào nhà nước thu hồi thì thôi. Sau khi 2 bên thoả thuận khoán thầu thì ngày 02/2/2019 ông đã nhận số tiền khoán thầu là 12.400.000 đồng. Ngay sau khi ông nhận tiền thì ông đã giao 2 thửa ruộng nêu trên cho anh Đ để anh Đ làm kinh tế.

Sau khi ông cho anh Đ thuê khoán ruộng thì anh Đ có mang đến nhà ông văn bản bảo vợ chồng ông ký, vợ chồng ông cũng không đọc và chủ quan đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày chỉ ghi tháng 1 năm 2019 với nội dung là vợ chồng ông chuyển nhượng cho anh Đ 2 thửa đất nêu trên nhưng thực tế là vợ chồng ông không đọc nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đã ký vào bên chuyển nhượng. Ông xác định chữ ký Trần Đình D trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chữ ký của ông. Tuy nhiên thực tế không có việc vợ chồng ông chuyển nhượng mà chỉ cho anh Đ thuê khoán ruộng. Đối với giấy nhận tiền ghi ngày 02/2/2019 là anh Đ mang đến cho ông nhưng ông không đọc nội dung và ký vào giấy là đã nhận 12.400.000 đồng và ký Trần Đình D ở phía dưới. Sau khi anh Đ thuê khoán ruộng thì anh Đ đã đào ao nuôi trồng thủy sản. Khi anh đường đào ao để nuôi trồng thủy sản thì ông không biết đến mãi sau này khi nhà nước thu hồi đất năm 2024 để làm đường thì ông mới biết là anh Đ đào ao để nuôi trồng thủy sản.

Đến nay ông không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ. Vì gia đình ông chỉ khoán ruộng cho anh Đ 3 năm với giá là 12.400.000 đồng chứ không phải là bán ruộng. Thời gian khoán thầu đã hết nên anh Đ phải trả lại ruộng cho gia đình ông. Do hiện nay một phần ruộng nhà nước đã san lấp để làm đường, một phần anh K đã đào ao và một phần đã lấp đất nhưng ông không yêu cầu trả lại nguyên trạng là thửa ruộng canh tác trước đây mà ông đồng ý lấy lại ruộng theo hiện trạng như hiện nay. Trường hợp mà Tòa án xác định hợp đồng vô hiệu thì ông đồng ý nhận lại diện tích ruộng theo hiện trạng như hiện nay mà không yêu cầu phải trả lại hiện trạng ruộng canh tác trước đây nhưng ông không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của anh Đ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Tại Bantự khai và biên bản ghi lời khai của bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà và gia đình anh Đ có quan hệ họ hàng, bà là cô ruột của anh Đ. Gia đình bà 02 thửa đất gồm có: Thửa số 1042, tờ bản đồ số 19 diện tích 346m² và thửa 1043, tờ bản đồ số 19 diện tích 100m² xứ đồng Vườn Ngoài, địa chỉ đất tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Diện tích ruộng 02 thửa này là của cả gia đình bà gồm có: vợ chồng bà và các con là Trần Thị H1, Trần Thị N và Trần Quyết T2. Đối với 2 thửa đất nêu trên thì vợ chồng bà vẫn canh tác cấy 2 vụ lúa nhưng đến năm 2019 vợ chồng bà không cấy lúa nữa mà cho anh Nguyễn Văn Đ là cháu con anh trai bà khoán thầu. Khi chồng bà cho anh Đ khoán ruộng thì không có văn bản gì mà chỉ thoả thuận miệng với nhau là gia đình bà cho anh Đ khoán thầu 2 thửa

ruộng trên. Việc khoán thầu nêu trên thì do chồng bà là ông D đứng ra thoả thuận và nhận tiền của anh Đ, cụ thể khoán thầu giữa chồng bà và anh Đ như nào thì bà không biết. Ngay sau khi chồng bà nhận tiền thì gia đình bà đã giao 2 thửa ruộng nêu trên cho anh Đ để anh làm kinh tế, số tiền 12.400.000 đồng là do chồng bà nhận.

Sau khi gia đình bà cho anh Đ thuê khoán ruộng thì anh Đ có mang đến nhà bà văn bản bảo vợ chồng bà ký, vợ chồng bà cũng không đọc và chủ quan đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày chỉ ghi tháng 1 năm 2019 với nội dung là vợ chồng bà chuyển nhượng cho anh Đ 2 thửa đất nêu trên nhưng thực tế là vợ chồng bà không đọc nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đã ký vào bên chuyển nhượng. Bà xác định chữ ký T - Nguyễn Thị T trong hợp đồng chuyển nhượng là chữ ký của bà. Tuy nhiên thực tế không có việc vợ chồng bà chuyển nhượng mà chỉ cho anh Đ thuê khoán ruộng. Sau khi anh Đ thuê khoán ruộng thì anh Đ đã đào ao nuôi trồng thủy sản. Khi anh đường đào ao để nuôi trồng thủy sản thì bà không biết đến mãi sau này khi nhà nước thu hồi đất năm 2024 để làm đường thì bà mới biết.

Đến nay bà không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ. Vì gia đình bà chỉ khoán ruộng cho anh Đ 3 năm với giá là 12.400.000 đồng chứ không phải là bán ruộng. Hiện nay đã hết hợp đồng khoán ruộng nên anh Đ phải trả lại ruộng cho gia đình bà. Do hiện nay một phần ruộng nhà nước đã san lấp để làm đường, một phần anh K đã đào ao và một phần đã lấp đất nhưng ông không yêu cầu trả lại nguyên trạng là thửa ruộng canh tác trước đây mà bà đồng ý lấy lại ruộng theo hiện trạng như hiện nay. Trường hợp mà Toà án xác định hợp đồng vô hiệu thì bà đồng ý nhận lại diện tích ruộng theo hiện trạng như hiện nay mà không yêu cầu phải trả lại hiện trạng ruộng canh tác trước đây nhưng bà không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của anh Đ. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà bà T, ông D có mặt xác định chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị T, Trần Đình D tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tháng 1 năm 2019 không phải là do ông bà ký và viết. Ông bà chỉ cho anh Đ khoán thầu mà không chuyển nhượng thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 19 diện tích 346m² và thửa 1043, tờ bản đồ số 19 diện tích 100m² xứ đồng Vườn Ngoài, địa chỉ đất tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh) cho vợ chồng anh Đ. Vì vậy ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ.

* Tại Bản tự khai và biên bản ghi lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn K trình bày:

Anh và gia đình anh Đ có quan hệ họ hàng, năm 2019, ông D bán cho anh Đ hai thửa ruộng canh tác nông nghiệp gồm: Thửa số 1042 diện tích là 346m² và thửa 1043 diện tích là 100m² cùng tờ bản đồ số 19, địa chỉ đất tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (cũ). Hai bên anh Đ và vợ chồng ông D, bà T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tháng 01/2019 (không ghi ngày). Hợp đồng chuyển nhượng lập tại gia đình ông D, khi đó có vợ chồng ông D, bà T, anh Đ và anh là người chứng kiến và cũng là người viết nội dung còn chưa đánh máy

theo mẫu, sau đó anh Đ và ông D, bà T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 12.400.000 đồng (mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng). Nội dung giấy nhận tiền là do anh viết và có chữ ký của ông D là người trực tiếp nhận tiền. Sau khi hai bên anh Đ và vợ chồng ông D, bà T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Đ giao tiền cho ông D, khi giao tiền thì có cả bà T ở đó nhưng chỉ có ông D ký nhận tiền. Anh là người viết nội dung trong hợp đồng chưa được đánh máy nhưng do sơ suất nên không ghi ngày là bao nhiêu là chỉ ghi tháng 1 năm 2019 nhưng hợp đồng không ghi ngày nhưng anh nhớ là vào ngày 29/01/2019. Sau khi anh Đ nhận chuyển nhượng, anh Đ và anh cùng làm chung và múc ao để nuôi cá. Khi anh và anh Đ múc ruộng làm ao thì gia đình ông D cùng các con của ông D đều biết nhưng không có ý kiến gì.

Năm 2021, vợ chồng anh Đ đổi ruộng (phần ruộng đã múc ao của gia đình anh Đ) cho gia đình anh, từ đó anh sử dụng diện tích ao của vợ chồng anh Đ mua của ông D còn vợ chồng anh Đ sử dụng ruộng khác của gia đình anh tại cùng thôn H. Hiện nay vợ chồng anh vẫn đang sử dụng diện tích đất tại thửa 1042 và thửa 1043. Kể từ khi gia đình Đ đổi cho anh thì gia đình anh có kê bờ ao bằng gạch nhưng đến nay phần ruộng mà anh Đ mua của nhà ông D không còn tài sản gì mà anh đã xây dựng trên đất nữa và hiện nay phần ruộng nhà ông D chuyển nhượng cho anh Đ thì một phần đã làm đường, còn lại là đã đổ đất thải không còn là ao nữa.

Đến nay, anh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 01/2019 (không ghi ngày) giữa anh Đ và ông D, bà T đối với 02 thửa đất gồm: Thửa số 1042 và thửa 1043 cùng tờ bản đồ số 19 địa chỉ đất tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (cũ) để cho anh Đ có thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì anh Đ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa anh K có mặt trình bày: Diện tích ruộng hiện nay anh đang sử dụng là do anh Đ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà T vào năm 2019. Anh đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ, anh không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với gia đình anh Đ về diện tích ruộng 2 gia đình đã đổi cho nhau.

* Tại Biên bản ghi lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:

Chị và gia đình ông D có quan hệ họ hàng, năm 2019, ông D nói với gia đình chị là có làm thửa ruộng của ông D không thì ông D bán cho, chị đồng ý. Theo đó, chị và ông D thỏa thuận vợ chồng ông D chuyển nhượng 02 thửa đất gồm: Thửa số 1042 và thửa 1043 cùng tờ bản đồ số 19 địa chỉ đất tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang cho vợ chồng chị. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tháng 01/2019 (không ghi ngày). Hợp đồng chuyển nhượng lập tại gia đình ông D, khi đó có vợ chồng ông D, bà T, chồng chị anh Đ và anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1978, địa chỉ tại thôn H, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang là người chứng kiến. Anh K là người lập hợp đồng hộ hai bên, sau đó chồng chị và ông D, bà T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá

chuyển nhượng là hơn 12.400.000 đồng (mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng). Chồng chị đã giao đầy đủ số tiền 12.400.000 đồng cho ông D. Ông D, bà T là người trực tiếp nhận tiền vào ngày 02/2/2019. Khi giao tiền, hai bên có lập giấy biên nhận giao tiền, chồng chị và ông D, bà T ký vào giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 12.400.000 đồng là tiền chung của vợ chồng chị không liên quan gì đến các con chị.

Sau khi thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối, ông D, bà T cùng gia đình chị đã bàn giao đất trên thực địa. Do tin tưởng nên vợ chồng chị không làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình chị cấy lúa trên thửa ruộng 1 vụ, đến năm 2020, mức ao để nuôi cá, khi mức ao nuôi cá thì gia đình ông D cùng các con của ông D đều biết.

Năm 2021, vợ chồng chị đổi ruộng (phần ruộng đã mức ao của gia đình chị) cho gia đình anh K theo đó anh K sử dụng diện tích ao của vợ chồng chị còn vợ chồng chị sử dụng ruộng khác của gia đình anh K tại cùng thôn H. Hiện nay vợ chồng anh K vẫn đang sử dụng diện tích đất tại thửa 1042 và thửa 1403. Kể từ khi gia đình chị đổi cho anh K thì gia đình anh K có kê bờ ao bằng gạch. Giữa gia đình chị và gia đình ông D chưa có lần nào thỏa thuận về việc cho thuê ruộng mà chỉ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên.

Đến nay, chị đồng ý về việc anh Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sử dụng ruộng đất hợp pháp cho anh chị. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và ông D, bà T là vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể yêu cầu ông D, bà T phải trả số tiền mua bán đất là: 12.400.000 đồng, yêu cầu ông D, bà T phải bồi thường cho anh trị giá đất tại thời điểm hiện nay là: 60.210.000 đồng.

Tại phiên toà ngày 28/8/2025 chị H có mặt xác định vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng thửa ruộng số 1042 và thửa 1403 với diện tích 446 m² của gia đình ông D nên chị đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ.

* Tại Bản tự khai chị Nguyễn Thị T1 trình bày: diện tích đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông D thì vợ chồng anh Đ đã đổi cho vợ chồng chị để sử dụng, vợ chồng chị đã đào thành ao. Hiện nay một phần đất ruộng thành ao, một phần ruộng đã đổ đất. Đến nay đang có tranh chấp về diện tích đất nêu trên, vợ chồng chị không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì trong vụ án. Anh Đ khởi kiện đối với vợ chồng ông D, bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà chị T1 có mặt đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ. Đối với diện tích ruộng gia đình chị đổi cho gia đình anh Đ không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

* Tại Biên bản ghi lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H1 trình bày:

Gia đình chị và gia đình anh Đ có quan hệ họ hàng, bố chị là chú rể của anh Đ. Gia đình chị có 02 thửa đất gồm có: Thửa số 1042, tờ bản đồ số 19 diện

tích 346m² và thửa 1043, tờ bản đồ số 19 diện tích 100m² xứ đồng Vườn Ngoài, địa chỉ đất tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Diện tích ruộng nêu trên gia đình chị được chia năm bao nhiêu, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thì chị cũng không biết.

Năm 2004 chị kết hôn với anh Hà Văn T3 ở thôn B, xã Q và về sinh sống tại nhà chồng từ đó. Sau khi chị lấy chồng thì bố chị đã trả định xuất ruộng cho chị nên chị không còn liên quan đến định xuất ruộng bố mẹ chị đang làm và cũng không liên quan gì đến 2 thửa ruộng hiện nay anh Đ đang khởi kiện nêu trên. Việc bố mẹ chị và anh Đ cho khoán thầu hay chuyển nhượng đối với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 19 diện tích 346m² và thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 19 diện tích 100m² xứ đồng Vườn Ngoài, địa chỉ đất tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang như thế nào thì chị không biết, không liên quan gì đến chị.

Đến nay, anh Đ khởi kiện yêu cầu: Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và bố chị là ông Trần Đình D có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sử dụng ruộng đất hợp pháp cho anh. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và bố chị ông D là vô hiệu thì anh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: Anh Đ yêu cầu bố chị là ông Trần Văn D1 phải trả cho anh số tiền mua bán đất là: 12.400.000 đồng, yêu cầu bố chị là ông Trần Văn D1 phải bồi thường cho anh trị giá đất là: 60.210.000 đồng. Chị không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, tại phiên tòa chị H1 vắng mặt.

* Tại Biên bản ghi lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị N trình bày:

Gia đình chị và gia đình anh Đ có quan hệ họ hàng, bố chị là chú rể của anh Đ. Gia đình chị có 02 thửa đất gồm có: Thửa số 1042, tờ bản đồ số 19 diện tích 346m² và thửa 1043, tờ bản đồ số 19 diện tích 100m² xứ đồng Vườn Ngoài, địa chỉ đất tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Diện tích ruộng nêu trên gia đình chị được chia năm bao nhiêu, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thì chị cũng không biết.

Năm 2012 chị kết hôn với anh Nguyễn Đình C ở L, Hải Dương và về sinh sống tại nhà chồng. Đến năm 2015 thì chị đi làm công ty ở Bắc Ninh và đã đăng ký ký tạm trú ở thôn B, xã Q vì thực tế chị ở nhà bố mẹ chị. Chị không biết là được chia ruộng năm bao nhiêu, chị được chia bao nhiêu thước. Đối với 2 thửa số 1042, tờ bản đồ số 19 diện tích 346m² và thửa 1043, tờ bản đồ số 19 diện tích 100m² xứ đồng Vườn Ngoài, địa chỉ đất tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang thì bố mẹ chị và anh Đ cho khoán thầu hay chuyển nhượng như thế nào thì không biết.

Đến nay, anh Đ khởi kiện yêu cầu: Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và bố chị là ông Trần Đình D có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sử dụng ruộng đất hợp pháp cho anh. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ và bố chị ông D là vô hiệu thì anh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: Anh Đ yêu cầu bố chị là ông Trần Văn D1 phải trả cho anh số tiền

mua bán đất là: 12.400.000 đồng, yêu cầu bố chị là ông Trần Văn D1 phải bồi thường cho anh trị giá đất là: 60.210.000 đồng. Chị không có yêu cầu gì, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, tại phiên toà chị N vắng mặt.

* Tại Biên bản ghi lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Quyết T2 trình bày:

Anh có được nhà nước chia ruộng năm 1991 – 1992, theo bố mẹ anh nói lại và theo như văn bản giao ruộng của thôn trong quá trình dồn điền đổi thửa năm 2006 thì bố mẹ anh mỗi người được 01 định suất ruộng, mỗi định suất được hơn 2 sào. Anh và các chị trong gia đình do còn nhỏ chưa đến tuổi lao động nên hợp tác xã, thôn chỉ chia cho nửa định suất ruộng so với người trên 18 tuổi. Nhà anh có 3 chị em nên được 1,5 định suất. Tổng cả gia đình là được 3,5 định suất ruộng, gia đình anh chưa phân chia ruộng cho từng thành viên trong gia đình. Năm 2023 thôn B, xã Q lại tiếp tục dồn điền đổi thửa lại. Hiện nay, gia đình chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích được dồn điền năm 2023.

Nay anh Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố anh là ông D1 là có hiệu lực pháp luật. Trường hợp hợp đồng này vô hiệu thì anh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì anh không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Đ. Việc mua bán đất ruộng giữa anh Đ và bố anh như thế nào thì anh không biết. Tại thời điểm anh Đ và bố anh mua bán anh không được chứng kiến, không được nhận tiền mua bán. Trường hợp hợp đồng vô hiệu mà phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì đó là trách nhiệm của bố anh và anh Đ vì anh không tham gia giao dịch với anh Đ.

Tại phiên toà anh T2 có mặt xác định gia đình anh không chuyển nhượng thửa ruộng số 1042, tờ bản đồ số 19 diện tích 346m² và thửa 1043, tờ bản đồ số 19 diện tích 100m² xứ đồng Vườn Ngoài cho vợ chồng anh Đ nên anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đ.

* Tại phiên toà ông Nguyễn Văn P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T2 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D1 và anh Đ chưa đủ điều kiện về hình thức, hợp đồng thiếu nhiều thông tin, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định. Về chủ thể chuyển nhượng của hợp đồng chưa đảm bảo vì diện tích đất nông nghiệp của cả hộ gia đình nhưng diện tích này chưa được chia cho các thành viên của hộ gia đình nên việc chuyển nhượng phải đầy đủ các thành viên của đồng sở hữu. Đối với giá chuyển nhượng thời điểm chuyển nhượng 12.400.000 đồng/446m² là chưa phù hợp. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ.

* Tại văn bản ngày 22/7/2025 của Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Bắc Ninh trình bày:

Năm 2006-2008, thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh) thực hiện công tác dồn điền đổi thửa theo kế hoạch của Ủy ban nhân dân (viết tắt Ủy ban nhân dân là UBND) xã Q, huyện T, tỉnh Bắc

Giang cũ. Theo tài liệu dồn đổi ruộng năm 2006-2008 tại thôn B, hiện nay thu thập được không có văn bản phê duyệt phương án dồn điền đổi thửa, nhưng UBND xã Q đã ký xác nhận phiếu giao ruộng được lập theo phương án Tổ dồn điền đổi thửa thôn lập. Đến năm 2023- 2024 UBND xã Quế nam có triển khai công tác hoàn thiện hồ sơ dồn đổi ruộng của các thôn, trong đó có thôn B, trên cơ sở hồ sơ dồn đổi ruộng các thôn đã thực hiện năm 2006-2008.

Hiện nay, đa số các hộ trong tổ dân phố B, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo kết quả đã thực hiện dồn đổi ruộng; trong đó: Hộ ông D1, bà T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo kết quả đã thực hiện dồn đổi ruộng nêu trên. Thửa đất số 1042 và 1043 tờ bản đồ số 19 theo phiếu giao ruộng (đo đạc bản đồ năm 2012 là thửa số 89 tờ BĐ số 40) tại tổ dân phố B, phường Đ: Có trên danh sách thu hồi tại Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND huyện T về việc thu hồi đất thực hiện dự án: Đường từ TL 398B (đoạn L) đi thành phố B (Đ) - xã Q 2 và Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND huyện T, Về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ để thực hiện dự án Đường từ TL 398B (đoạn L) đi thành phố B (Đ) (Đợt 4) - xã Q cụ thể: Diện tích thu hồi là 168,7 m² tại thửa đất số 89 tờ BĐ số 40, tên người sử dụng đất: Trần Đình D, thôn B. Việc anh Nguyễn Văn Đ đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đối với 02 thửa đất trên đối với anh và ông D đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật. Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của UBND phường Đ vắng mặt.

* Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đảm bảo theo quy định.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019 giữa anh và ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T có hiệu lực và công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thửa số 1042 và thửa số 1043, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh) cho anh.

Ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền 12.400.000 đồng. Anh Đ phải trả lại cho ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T đất nông nghiệp thửa số 1042 và thửa số 1043 tờ bản đồ số 19 diện tích là 446m² (diện tích đo đạc hiện trạng là 451,8m²) xứ đồng Vườn Ngoài tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh) cho ông D, bà T. Ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền 7.354.000 đồng.

Về án phí: các đương sự được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: anh Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và vợ chồng ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T, địa chỉ: thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh). Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh (Toà án nhân huyện T, tỉnh Bắc Giang cũ) đã thụ lý và giải quyết vụ là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành nên đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định.

Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự này là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Đ:

[3.1] Về yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019 giữa ông D, bà T và anh Đ; Công nhận quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng cho anh Đ.

Qua xem xét lời khai của các đương sự, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng về quyền sử dụng đất có quy định: “ *Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.* ”

Xét về chủ thể và đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo các tài liệu có trong hồ sơ cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đối tượng chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày tháng 1 năm 2019 là: Thửa đất số 1042 và thửa số 1043, tờ bản đồ số 19, diện tích 446m² đất nông nghiệp tại xứ đồng Vườn Ngoài thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Theo lời khai của gia đình ông D, bà T thì xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019 ông bà không ký, ông bà chỉ cho vợ chồng anh Đ thuê chứ không chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng anh Đ.

Căn cứ tài liệu do Tòa án thu thập được thì năm 1992 hộ gia đình ông D được chia ruộng canh tác nông nghiệp lần đầu với 05 khẩu được 3,5 định xuất trong đó ông D, bà T được 2 định xuất ruộng, còn chị H1, chị N và anh T2 mỗi người được ½ định xuất ruộng, mỗi định xuất được chia khoảng 900m². Tổng số diện tích ruộng gia đình ông D được chia năm 1992 là 3690m². Đến năm 1995 hộ gia đình ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích ruộng nêu trên.

Năm 2006 thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa gia đình ông D được giao 3131m² trong đó có thửa số 1042 và thửa số 1043, tờ bản đồ số 19, diện tích 446m² đất nông nghiệp tại xứ đồng Vườn Ngoài thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh), diện tích được giao năm 2006 cho hộ gia đình ông D trên cơ sở các định xuất ruộng được chia từ năm 1992. Tuy nhiên diện tích đất được giao năm 2006 chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông D. Đối với diện tích đất canh tác nông nghiệp của hộ ông D, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 thì chưa có quyết định thu hồi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995.

Tại phiên toà ông D, bà T cho rằng ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất nêu trên và xác định chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tháng 1 năm 2019 không phải là chữ ký, chữ viết của ông bà. Tại Kết giám định kết luận giám số 2385 ngày 11/9/2025 của Phòng K2 kết luận: Chữ viết có nội dung “Trần Đình D và Nguyễn Thị T” dưới mục “Bên A” tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019 cùng với các mẫu có chữ ký và chữ viết của ông D, bà T là do cùng một người viết ra. Như vậy, xác định ông D, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 1042 và thửa số 1043, tờ bản đồ số 19, diện tích 446m² đất nông nghiệp tại xứ đồng Vườn Ngoài thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh) cho vợ chồng anh Đ, không phải vợ chồng ông D, bà T khoán thầu 2 thửa đất nêu trên cho vợ chồng anh Đ như ông D đã trình bày.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ngày, ghi tháng 1 năm 2019 có chữ ký của anh Đ là bên nhận chuyển nhượng và có chữ ký của ông D, bà T là nhận chuyển nhượng mà không có chữ ký của các con ông D, bà T là chị H1, chị N, anh T2 là thành viên của hộ gia đình được chia định xuất ruộng năm 1992. Như vậy, tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thì chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đầy đủ.

Hơn nữa theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất quy định: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Thửa đất số 1042 và thửa số 1043, tờ bản đồ số 19, diện tích 446m² đất nông nghiệp tại xứ đồng Vườn Ngoài thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh) gia đình ông D, bà T được giao năm 2006 theo chính sách dồn điền đổi thửa của thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phương án dồn điền đổi thửa của thôn B, xã Q chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Vì vậy ông D, bà T chưa có các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 1042 và thửa số 1043, tờ bản đồ số 19, tại xứ đồng

Vườn Ngoài thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh) theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013. Do vậy, ông D, bà T không được thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tháng 1 năm 2019 giữa ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn Đ là chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 117, Điều 500; Điều 501 của Bộ luật dân sự; Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019 giữa vợ chồng ông D, bà T và anh Đ có chữ ký của ông D, bà T là bên chuyển nhượng và anh Đ là bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa được chứng thực tại UBND xã Q là chưa tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự.

Về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất: Điều 503 Bộ luật dân sự quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”.

Theo lời khai của đương sự và tài liệu trong hồ sơ vụ án kể từ sau khi vợ chồng ông D, bà T và anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019 cho đến nay thì anh Đ chưa được cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1042 và thửa số 1043, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019 giữa vợ chồng ông D, bà T và anh Đ chưa đảm bảo về chủ thể của hợp đồng, hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất và đối tượng của hợp đồng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày tháng 1 năm 2019 giữa vợ chồng ông D, bà T và anh Đ vô hiệu. Do vậy, nguyên đơn anh Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019 giữa vợ chồng ông D, bà T và anh Đ có hiệu lực pháp luật, công nhận quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng cho anh Đ là không có căn cứ được chấp nhận.

[3.2] Về giải quyết hậu quả vô hiệu, anh Đ yêu cầu ông D, bà T phải trả phải trả cho anh số tiền mua bán đất là: 12.400.000 đồng, yêu cầu ông D, bà T phải bồi thường cho anh trị giá đất tại thời điểm hiện nay là: 60.210.000 đồng, tổng cộng là 72.610.000 đồng Hội đồng xét xử thấy:

Theo Điều 131 Bộ luật dân sự quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định”

Theo trình bày của các đương sự, anh Đ đã giao cho ông D, bà T số tiền 12.400.000 đồng; ông D, bà T đã giao quyền sử dụng diện tích đất diện tích thửa đất số 1042 và thửa đất số 1043 tờ bản đồ số 19 diện tích là 446m² cho anh Đ canh tác. Theo kết quả đo đạc hiện trạng hiện nay anh K, chị T1 đang sử dụng là 451,8m². Do hợp đồng vô hiệu, ông D, bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng anh Đ số tiền đã nhận là 12.400.000 đồng. Vợ chồng anh Đ phải trả lại đất cho ông D, bà T thửa đất số 1042 và thửa đất số 1043 tờ bản đồ số 19 (thửa số 89, tờ bản đồ số 40 đo đạc năm 2009) diện tích là 446m² (diện tích đo đạc hiện trạng là 451,8m²) là hình ABCDEF (có sơ đồ kèm theo).

Xét về lỗi của các bên giao kết hợp đồng: Anh Đ biết diện tích đất ông D, bà T chuyển nhượng cho anh chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng anh Đ vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông D, bà T. Ông D, bà T cũng biết rõ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tháng 1 năm 2019 và nhận tiền của anh Đ. Diện tích đất canh tác nông nghiệp cấp cho hộ gia đình ông D vào năm 1992 bao gồm cả định xuất ruộng của chị H1, chị N và anh T2 nhưng anh T2, chị N, chị H1 không biết việc ông D, bà T đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019. Như vậy xác định cả hai bên đều có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Theo kết quả định giá diện tích đất đang có tranh chấp có giá là 27.108.000 đồng. Do cả hai bên đều có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là (27.108.000 đồng - 12.400.000 đồng = 14.708.000 đồng) : 2 = 7.354.000 đồng. Số tiền đã trả cho vợ chồng ông D, bà T khi anh Đ nhận chuyển nhượng diện tích ruộng canh tác nông nghiệp của vợ chồng ông D là tài sản chung của ông Đ1, chị H nên ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị Hằng S tiền 7.354.000 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự.

[4] Về chi phí định giá và thẩm định tài sản:

Chi phí định giá và thẩm định tại chỗ tài sản là 14.200.000 đồng, tại phiên toà ông D đồng ý vợ chồng ông chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí định giá và thẩm định tài sản nên cần chấp nhận sự tự nguyện của ông D, vợ chồng ông D, bà T chịu 7.100.000 đồng chi phí định giá và thẩm định tại chỗ tài sản. Anh Đ chịu 7.100.000 đồng chi phí định giá và thẩm định tại chỗ tài sản. Do anh Đ đã nộp tạm ứng chi phí định giá và thẩm định tài sản nên ông D, bà T phải hoàn trả cho anh Đ số tiền 7.100.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5] Về chi phí giám định:

Chi phí giám định là 3.240.000 đồng, tại phiên toà ông D đồng ý chịu tiền

toàn bộ tiền chi phí giám định nên ông Trần Đình D phải chịu chi phí giám định là 3.240.000 đồng, xác nhận ông D đã nộp đủ số tiền 3.240.000 đồng chi phí giám định.

[6] Về án phí: do yêu cầu anh Đường K1 được chấp nhận về công nhận nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019 có hiệu lực nên anh Đ phải chịu 300 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông D, bà T phải bồi thường cho anh Đ số tiền 7.354.000 đồng nên phải chịu $(7.354.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 367.700 \text{ đồng}$ nhưng do anh Đ là người khuyết tật, ông D, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Trả lại anh Nguyễn Văn Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003555 ngày 09/01/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh (Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cũ).

[7] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 160, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 500; Điều 501 của Bộ luật dân sự; Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Đ về việc: - Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 1 năm 2019 giữa anh Nguyễn Văn Đ và ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T có hiệu lực và công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thửa số 1042 và thửa số 1043, tờ bản đồ số 19 (thửa số 89, tờ bản đồ số 40 đo đạc năm 2009) địa chỉ thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh) cho anh Nguyễn Văn Đ.

- Ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị Hằng S tiền 12.400.000 đồng. Anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T thửa số 1042 và thửa số 1043 tờ bản đồ số 19 (thửa số 89, tờ bản đồ số 40 đo đạc năm 2009) diện tích là 446m² (diện tích đo đạc hiện trạng là 451,8m²) là hình ABCDEF (có sơ đồ kèm theo) xứ đồng Vườn Ngoài, tại thôn B, xã Q, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh) cho ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T.

- Ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị Hằng S tiền 7.354.000 đồng.

2. Về chi phí định giá và thẩm định tài sản: anh Nguyễn Văn Đ phải chịu 7.100.000 đồng, xác nhận anh Nguyễn Văn Đ đã nộp đủ. Ông Trần Đình D, bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền 7.100.000 đồng chi phí định giá và thẩm định tại chỗ tài sản.

3. Về chi phí giám định: ông Trần Đình D phải chịu chi phí giám định là 3.240.000 đồng, xác nhận ông Trần Đình D đã nộp đủ số tiền 3.240.000 đồng chi phí giám định.

4. Về án phí: anh Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Đình D được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh Nguyễn Văn Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003555 ngày 09/01/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh (Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bắc Giang cũ).

5. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Kể từ ngày có đơn đề nghị thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả được số tiền phải trả cho người được thi hành án thì còn phải tiếp tục chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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, 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 Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 3;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đoàn Thị Oanh

