

Ngày: 31-12-2025.

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - NGHỆ AN
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân Thọ - Thẩm phán.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Bá Hùng.
2. Bà Nguyễn Thị Hà.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thanh Hà – Thư ký, Tòa án nhân dân khu vực
6 - Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Nghệ An tham gia phiên tòa:
Bà Dương Thị Kim Tinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 31 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu
vực 6 - Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý
số: 88/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 05 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
51/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1942 .

Nơi cư trú: Xóm N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xóm N, xã Y, tỉnh
Nghệ An) (có mặt).

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1975 và anh Cao Mạnh T4, sinh năm
1973 (đều có mặt).

Nơi cư trú: Xóm N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xóm N, xã Y, tỉnh
Nghệ An).

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

1) Bà Cao Thị L, sinh năm 1970 (có mặt).

Nơi cư trú: Xóm N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xóm N, xã Y, tỉnh
Nghệ An).

2) Anh Hoàng Hiền L1 (xin vắng mặt) .

Nơi cư trú: Xóm N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xóm N, xã Y, tỉnh
Nghệ An).

3) Ông Cao Xuân T1 - sinh năm 1966 (có mặt).

Nơi cư trú: Xóm N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xóm N, xã Y, tỉnh
Nghệ An).

4) Ông Cao Xuân D, sinh năm 1960 (có mặt).

Nơi cư trú: Khối A, phường H, TP V, tỉnh Nghệ An (nay là khối A, phường T, tỉnh Nghệ An)

5) Ông Cao Xuân T2, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Nơi cư trú: số nhà D đường T, phường H, quận C, TP Đ (nay là số nhà D đường T, phường H, TP Đ).

Người đại diện hợp pháp của ông Cao Xuân T2: Ông Cao Xuân D là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/06/2025).

6) Bà Cao Thị Q, sinh năm 1972 (có mặt).

Nơi cư trú: xóm T, xã P, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xóm T, xã Đ, tỉnh Nghệ An)

7) Bà Cao Thị T3, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Nơi cư trú: số nhà B, khối T, Phường H, TP V, tỉnh Nghệ An (nay là số nhà B, khối T, phường T, tỉnh Nghệ An).

Người đại diện hợp pháp của bà Cao Thị T3: Bà Cao Thị Q là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/06/2025) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 11 năm 2024 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C trình bày:

Ngày 11/08/2009 hộ ông Cao Xuân Đ và bà Nguyễn Thị C được UBND huyện Y cấp giấy CNQSD đất nông nghiệp gồm 05 thửa, tổng diện tích 2993m², thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2014. Tại thời điểm cấp giấy CNQSD đất hộ khẩu gồm có ông Cao Xuân Đ, bà Nguyễn Thị C, bà Cao Thị L, cháu Hoàng Đình L2 (con bà L). Đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng UBND xã tiếp tục cho sử dụng và Bà đang làm thủ tục gia hạn thời gian sử dụng đất. Các thửa đất nông nghiệp trên Bà K lại cho cháu là Trần Văn L3 và chị Cao Thị H (con chú ruột) làm ruộng.

Ông Cao Xuân Đ mất ngày 15/04/2017, không để lại di chúc.

Ông Đ và bà C có 06 người con gồm:

1) Ông Cao Xuân D, sinh ngày 13/05/1960, trú tại: Khối A, phường H, TP V (cũ), tỉnh Nghệ An.

2) Ông Cao Xuân T1, sinh năm 1966, trú tại: Xóm N, xã Đ, huyện Y (cũ), Nghệ An.

3) Ông Cao Xuân T2, sinh ngày 04/04/1970, trú tại: số nhà D đường T, phường H, quận C (cũ), TP Đ.

4) Bà Cao Thị L, sinh năm 1970, trú tại: Xóm N, xã Đ, huyện Y (cũ), Nghệ An.

5) Bà Cao Thị Q, sinh ngày 13/09/1972, trú tại: xóm T, xã P, huyện Y (cũ), tỉnh Nghệ An.

6) Bà Cao Thị T3, sinh ngày 14/07/1976, trú tại: số nhà B, khối T, Phường T, TP V (cũ), tỉnh Nghệ An.

Bố ông Đ là Cao Trọng L4, mất năm 1985.

Mẹ ông Đ là Phan Thị V, mất năm 1982.

Khoảng 21 giờ 30 ngày 10/07/2024 Bà chuẩn bị đi ngủ thì chị Nguyễn Thị T và anh Cao Mạnh T4 đến nhà Bà hỏi mua đất nông nghiệp thửa số 2691, tờ bản đồ số 08, diện tích 604m², vị trí xóm N, xã Đ, huyện Y (cũ). (Tại thời điểm đó có anh T1 là con trai của B) thì Bà nhất trí bán nhưng để bà suy nghĩ 3, 4 ngày và để Bà hỏi các con đã, sau đó anh T1 nói thửa đất diện tích 604m², chị T nói thửa đất diện tích hơn 1 sào nên trả giá 70.000.000đồng/ sào, B nói có nghe nói giá thửa đất trả giá 75.000.000 đồng. Chị T, anh T4 yêu cầu Bà đưa CCCD và sổ đỏ thửa đất nhưng Bà không đưa. Sau đó chị T, anh T4 đưa tờ giấy đã soạn thảo sẵn văn bản cho B và nói Bà ký cho hai chữ và B đã ký văn bản (do mắt kém nên Bà không đọc được nội dung văn bản và chị T cũng không đọc cho B nghe), ký xong chị T trả tiền nhưng B bảo chưa lấy rồi Bà vào ngủ.

Sau đó chị T đã xin số tài khoản của con Bà là ông Cao Xuân T1 và chuyển vào tài khoản của ông T1 số tiền 75.000.000 đồng.

Đêm hôm đó Bà nằm và suy nghĩ lại, nhận thấy rằng mình bán đất là sai vì đây là Quyền tài sản chung, Bà chưa hỏi ý kiến của những người đồng sở hữu và đồng thừa kế hàng thứ nhất của ông Đ.

Sáng mai dậy Bà hỏi con gái Bà thì con không đồng ý bán đất và nói với B là đất để làm lúa sinh sống nên Bà đã nói với con trai tôi là ông Cao Xuân T1 gọi điện lại cho chị T xin rút lại việc bán đất lúc tối. Ông T1 đã gọi điện rút lại nhưng chị T dứt khoát không chịu cho Bà rút lại nữa. Ông T1 đã chuyển trả lại số tiền 75 triệu đồng vào tài khoản của chị T (có sao kê của ngân hàng).

Sau đó chị T, anh T4 vẫn đến nhà đưa cho B một cục tiền hay gì Bà không biết và B không nhận, chị T vẫn để tại bàn, rồi bỏ về nên B cầm cục đó đi theo sau chị T, anh T4 để trả lại. Khi về đến cổng nhà thì anh T4, chị T đóng cổng lại, B không vào được nên Bà quăng cục đó vào trong cổng nhà chị T, anh T4 rồi Bà về nhà.

Bà nhận thấy việc Bà bán đất nông nghiệp cho chị T, anh T4 chưa có chữ ký của các thành viên cùng sử dụng đất, chưa có xác nhận của chính quyền địa phương nên chưa đầy đủ cơ sở pháp lý.

Bà chưa bàn giao thửa đất cho anh T4, chị T sử dụng và bà đã trả tiền 75.000.000 đồng cho anh T4, chị T. Tuy nhiên anh T4, chị T vẫn yêu cầu Bà thực hiện hợp đồng nên Bà đã viết đơn gửi Ban xóm yêu cầu giải quyết. Ban xóm đã mời hai bên đến giải quyết nhưng không thành nên hướng dẫn Bà lên UBND xã để giải quyết.

Vào giữa tháng 12/2024, chị Cao Thị L (là con gái của B) ra thửa đất làm đất cấy lúa thì anh T4, chị T cản trở, không cho chị L làm mà còn chửi bới, xúc phạm Bà, chị L rất nặng nề và dọa sẽ gọi người đến đánh nên B đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Y (cũ) để giải quyết nhưng cũng không thành.

Nay Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà với vợ chồng anh Cao Mạnh T4, chị Nguyễn Thị T ngày 10/07/2024

đối với thửa đất số 2691, tờ bản đồ số 08, diện tích 604m², tại xóm N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xóm N, xã Y, tỉnh Nghệ An), vô hiệu.

Tại phiên toà Bà bổ sung yêu cầu khởi kiện là: Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo bản tự khai ngày 22 tháng 05 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn là chị Nguyễn Thị T và anh Cao Mạnh T4 trình bày:

Anh, C1 và bà C là anh em trong nhánh họ. Vợ chồng anh, chị có nguyện vọng mua lại thửa đất nông nghiệp của bà C nên hai vợ chồng có trao đổi trực tiếp với anh T1 là con trai bà C về việc muốn mua thửa đất nông nghiệp của bà C và nhờ anh T1 trao đổi với bà C về vấn đề này. Ngày 10/7/2024 anh T1 có gọi điện thoại cho anh T4 và nói là bà C đã đồng ý bán thửa đất nông nghiệp cho vợ chồng anh chị với giá là 75.000.000 đồng. Anh T1 gọi điện có nói là bà C gọi vợ chồng anh chị lên để nói chuyện về việc bán thửa đất nông nghiệp. Sau đó vợ chồng anh chị lên gặp bà C tại nhà bà C, anh T1 là người trực tiếp viết văn bản bán đất, có mặt của bốn người là vợ chồng anh chị, anh T1 và bà C (ngồi tại bàn ở sân); còn chị L và chị T ngồi trong nhà. Sau khi anh T1 làm văn bản xong thì bà C và vợ chồng anh chị cùng ký vào văn bản. Ngay sau khi ký thì chị T là người chuyển khoản vào tài khoản của anh T1 với số tiền là 75.000.000 đồng, việc chuyển tiền này có sự đồng ý của bà C. Khi chuyển C1 cũng có hỏi là bà C nhận tiền mặt hay chuyển khoản, thì bà C có nói là thế nào cũng được. Sau khi chuyển tiền cho anh T1 xong thì bà C mới ký nhận tiền. Anh T1 có nói là ngày mai A sẽ rút tiền mặt về đưa cho bà C. Sau đó xong việc thì vợ chồng anh chị đi về nhà.

Tuy nhiên hai bên chưa thực hiện việc giao đất tại thực địa. Khoảng 01 tuần sau thì anh T1 có điện thoại cho anh, chị nói là không bán đất nữa và chuyển khoản lại cho C1 (T) số tiền 75.000.000 đồng. Sau đó Chị lại rút tiền mặt (75.000.00 đồng tiền 500.000đ và buộc thành 01 cục) và cùng chồng là anh T4 đưa cho bà C. Khi giao có vợ chồng anh chị, anh T1, bà C và chị T (vợ anh T1). Việc này bà C cũng đã thừa nhận ở trong đơn trình bày gửi ban xóm và UBND xã Đ.

Việc bà C trả lại tiền cho Chị như thế nào thì C1 không biết.

Nay bà C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nêu trên vô hiệu thì anh, chị không đồng ý và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng. Vì hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng bằng văn bản, tiền đã trao đầy đủ cho bên bán (trong đơn gửi cho xóm N và UBND xã Đ bà C đã thừa nhận việc nhận tiền, sau đó bà có khai là rút tiền tại công nhà chúng tôi). Nhưng thực tế thì A, C1 chưa nhận lại tiền.

Tại phiên toà chị T, anh T4 yêu cầu bà C phải bồi thường thiệt hại cho chị T, anh T4 là 150.000.000 đồng nếu hợp đồng vô hiệu.

Theo bản tự khai ngày 22 tháng 05 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Xuân T1 trình bày:

Đối với việc mua bán đất, việc chuyển khoản giữa chị T và Ông chỉ có Ông và chị T biết, bà C không biết. Sau đó vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 14/7/2024 do bà C không đồng ý bán thửa đất do các con không nhất trí và đất nông nghiệp không

được phép mua bán nên Ông có liên lạc với chị T để trả lại tiền. Ngay lúc đó Ông chuyển tiền cho chị T số tiền 75.000.000 đồng. Sau đó 19 giờ 42 phút ngày 14/7/2024 chị T lại chuyển khoản cho Ông số tiền 75.000.000 đồng. Vào 20 giờ 27 phút ngày 14/7/2024 Ông chuyển tiền lại cho chị T bằng hình thức chuyển khoản. Đến đó là hết giao dịch.

Chị T có nói là 2 vợ chồng C1 đã đưa tiền mặt lên trả cho bà C thì Ông có nói là “Việc đó các cháu làm việc với Bà, còn chú không biết”. Ngoài ra không có ý kiến gì nữa.

Ông không chứng kiến việc chị T, anh T4 giao tiền cho bà C.

Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là sai, vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi ích của Ông nên Ông đề nghị Toà tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Theo bản tự khai ngày 22 tháng 05 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Cao Thị L trình bày:

Thừa đất nông nghiệp nêu trên Nhà nước cấp cho 4 người là bố, mẹ, chị và con của chị để làm ruộng. Trong thời gian C1 đi làm thuê thì mẹ chị ở nhà không biết nên đã chuyển nhượng cho anh T4, chị T mà chưa có ý kiến của C1 và con trai của chị là anh Hoàng Hiền L1. Sau khi bán thì bà C có điện cho C1 thì chị có nói là “tại sao mẹ lại bán đất của nhà con”.

Việc bà C bán đất nông nghiệp cho anh T4, chị T thì C1 và con Chị không nhất trí nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là sai, vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi ích của C1 nên C1 đề nghị Toà tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Theo bản hòa giải ngày 11 tháng 06 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Xuân D và là người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Xuân T2 trình bày:

Bà C mẹ Ông chuyển nhượng một phần đất nông nghiệp mà Ông, ông T2 được hưởng do cha Ông để lại thì Ông, ông T2 hoàn toàn không nhất trí. Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là sai, vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi ích của Ông, ông T2 nên Ông, ông T2 đề nghị Toà tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại UBND xã chị T yêu cầu bà C xin lỗi thì chị T bỏ qua mọi việc và ông đã đứng ra xin lỗi thay bà C nhưng chị T không thực hiện theo lời hứa.

Theo bản hòa giải ngày 11 tháng 06 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Cao Thị Q và là người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị T3 trình bày:

Bà C mẹ Bà chuyển nhượng một phần đất nông nghiệp mà Bà, bà T3 được hưởng do cha bà để lại thì Bà, bà T3 hoàn toàn không nhất trí.

Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là sai, vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi ích của Bà, bà T3 nên Bà, bà T3 đề nghị Toà tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Nghệ An, công bố việc tuân theo pháp luật tại phiên tòa:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đều tuân theo pháp luật của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành theo quy định của pháp luật.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử.

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 122, 129, 131, 288, 407, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 178, 182, 235, 236 Luật đất đai; Điều 147 của BLTTDS, đề nghị HĐXX:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 10/7/2024 giữa bà Nguyễn Thị C với chị Nguyễn Thị T, anh Cao Mạnh T4 vô hiệu.

Về xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Do các bên không nhận gì của nhau nên không phải xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Đề nghị Tòa án tiếp tục giao đất nông nghiệp cho gia đình bà C quản lý, sử dụng.

Về án phí, chi phí tố tụng: Theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về Tố tụng:

Bị đơn chị Nguyễn Thị T và anh Cao Mạnh T4 đã được tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đến trước thời điểm phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải chị T và anh T4 không yêu cầu phản tố.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập phiên tòa cho các đương sự nhưng anh L1 xin vắng mặt; anh T4 và chị T3 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền của anh T4, chị T3 có mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh L1, anh T4, chị T3 là phù hợp với khoản 1, 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Về nội dung hợp đồng: Bà C và chị T, anh T4 cùng anh T1 thừa nhận vào khoảng 21 giờ 30 ngày 10/07/2024 tại nhà bà C. Bà C và chị T, anh T4 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như sau:

“ Hôm nay ngày 10/07/2024. Tại nhà bà Nguyễn Thị C ở xóm N, xã N, huyện Y,

tỉnh Nghệ An. Chúng Tôi gồm:

- 1) Bà Nguyễn Thị C (chủ ruộng).
- 2) Ông Cao Xuân T1 (con bà C).
- 3) Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975.
- 4) Ông Cao Mạnh T4, sinh năm 1973.

Chúng Tôi thống nhất như sau: Bà Nguyễn Thị C đồng ý bán thửa đất số 2691, diện tích là 604m², địa chỉ thửa đất: xóm N, xã N, huyện Y, tỉnh Nghệ An; tờ bản đồ số 8; mục đích sử dụng đất LUC. Với số tiền là 75.000.000 đồng.

Toàn thể chúng tôi cam kết sự việc trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị cưỡng ép và trong tình trạng sức khỏe minh mẫn.

Bên chuyển nhượng đất

Bên nhận chuyển nhượng

Chánh

(đã ký)

Nguyễn Thị Chánh Cao Mạnh T4, Nguyễn Thị T.

[3] Về thực hiện hợp đồng: Bà C và anh T4, chị T thừa nhận.

Bà Nguyễn Thị C chưa bàn giao thửa đất số 2691, diện tích là 604m², tại xóm N, xã N, huyện Y, tỉnh Nghệ An (cũ) cho ông Cao Mạnh T4 và chị Nguyễn Thị T. Hiện nay thửa đất không có tài sản gắn liền thửa đất.

Chị Nguyễn Thị T đã thanh toán 75.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị C, bằng hình thức chuyển khoản cho ông Cao Xuân T1 (là con trai của bà C) và bà Nguyễn Thị C đã ký nhận đủ số tiền là 75.000.000 đồng. Tuy nhiên do bà C bán thửa đất nông nghiệp không được các con nhất trí nên bà C không bán thửa đất nữa. Do vậy ngày 14/07/2025 ông T1 gọi điện báo chị T là bà C không bán thửa đất nữa và ông T1 đã trả lại 75.000.000 đồng (bằng hình thức chuyển khoản) cho chị Nguyễn Thị T và chị T thừa nhận đã nhận lại 75.000.000 đồng do ông T1 chuyển khoản trả.

Theo chị T: Sau khi ông T1 trả lại tiền chị T rút tiền mặt và cùng anh T4 đến nhà bà C, giao trả cho bà C 75.000.000 đồng, có sự chứng kiến của ông T1 và chị T (vợ ông T1), Tuy nhiên hai bên không kiểm đến giao nhận tiền và không lập biên bản giao nhận tiền.

Theo bà C: Do bà C không bán thửa đất nữa và đã báo cho chị T nhưng chị T vẫn đến nhà đưa cho B một cục tiền hay gì Bà không biết và B không nhận, chị T vẫn để tại bàn, rồi bỏ về nên B cầm cục đó đi theo sau chị T, anh T4 để trả lại. Khi về đến cổng nhà thì anh T4, chị T đóng cổng lại, bà C không vào được nên Bà quăng cục đó vào trong cổng nhà chị T, anh T4 rồi về nhà.

Theo ông T1: Ông không chứng kiến việc chị T, anh T4 đến nhà bà C giao tiền cho bà C.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2691, diện tích là 604m², địa chỉ: xóm N, xã N, huyện Y, tỉnh Nghệ An giữa bà Nguyễn Thị C và anh Cao Mạnh T4, chị Nguyễn Thị T ngày 10/07/2024 tại nhà bà Nguyễn Thị C ở xóm N, xã N, huyện Y, tỉnh Nghệ An không được công chứng,

chứng thực theo quy định của pháp luật. Pháp luật quy định:

Tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự “ hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định”.

Khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất “ Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Tại điểm a khoản 3 điều 27 Luật đất đai năm 2024 quy định “ Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: Hợp đồng chuyển nhượng,..... quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này”

Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức “ Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu”.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2691, diện tích là 604m², địa chỉ: xóm N, xã N, huyện Y, tỉnh Nghệ An giữa bà Nguyễn Thị C và anh Cao Mạnh T4, chị Nguyễn Thị T không tuân thủ quy định về hình thức nên vô hiệu.

[5] Về nội dung: Thửa đất số 2691, diện tích là 604m², địa chỉ: xóm N, xã N, huyện Y là đất sản xuất nông nghiệp. Theo giấy CNQSD đất thì thửa đất có thời hạn sử dụng: đến ngày 31/12/22014, cấp cho chủ hộ là ông Cao Xuân Đ và vợ là bà Nguyễn Thị C, tại thời điểm cấp giấy hộ gia đình có 04 thành viên là ông Đ, bà C, bà Cao Thị L, anh Hoàng Hiền L1, Tại thời điểm giao dịch ông Đ đã chết thì di sản của ông Đ để lại hàng thừa kế thứ nhất được hưởng. Do vậy Quyền sử dụng thửa đất số 2691 là tài sản chung, hợp nhất của nhiều người, bà Nguyễn Thị C chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp mà tự ý bán thửa đất là vi phạm quyền lợi ích của những người đồng sở hữu và người thừa kế nên hợp đồng vô hiệu.

[6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 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 tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. 3..... 4.Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”

Bà C và anh T4, chị T thừa nhận hai bên chưa giao nhận thửa đất, số tiền 75.000.000 đồng bà C ký nhận ngày 10/07/2024 đã được ông T1 hoàn trả cho chị T.

Sau khi ông T1 trả lại 75.000.000 đồng cho chị T vì bà C không bán thửa đất nữa thì chị T, anh T4 lại mang cục tiền đến nhà bà C lúc 12 giờ giao cho bà C, bà C không nhận nên để cục tiền trên bàn rồi bỏ về, vì lo sợ nên bà C đã cầm cục tiền đi theo anh T4, chị T để trả lại nhưng anh T4, chị T về đến nhà thì khóa cổng bà C không vào được nên ném cục tiền vào trong cổng nhà chị T rồi về.

Hội đồng xét xử xét thấy: Bà C và anh T4, chị T thừa nhận hai bên chưa giao nhận thửa đất, số tiền 75.000.000 đồng bà C ký nhận ngày 10/07/2024 đã được ông T1 hoàn trả cho chị T.

Ngày 14/07/2024 chị T, anh T4 cố tình đưa cục tiền đến bỏ giữa bàn cho bà C rồi bỏ về nên bà C đi theo để trả, về đến nhà chị T khóa cổng nên bà C đã quăng cục tiền vào cổng chị T. Tuy nhiên chị T không chứng minh được tiền, số tiền để tại nhà bà C, tại phiên tòa bà C xác định mất kém, không nhận, không kiểm tra nên không biết chị T bỏ gì trên bàn nên B đã mang đến trả cho chị T (quăng trong cổng vì chị T khóa cổng Bà không vào được) nên không có căn cứ chấp nhận chị T giao cho bà C 75.000.000 đồng.

Do vậy các bên không phải thực hiện hậu quả của hợp đồng.

[7] Xét lỗi gây ra hợp đồng vô hiệu: Bà C và chị T, anh T4 đều biết đất nông nghiệp là thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình nhưng các bên vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không tuân thủ về hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật nên lỗi của các bên là ngang nhau, mỗi bên 50%.

[8] Về thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Chị T và anh T4 yêu cầu bà C bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 150.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy bên chuyển nhượng bà C và bên nhận chuyển nhượng chị T, anh T4 chưa thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng. Giá thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất ban đầu cao hơn giá trị do Hội đồng định giá xác định nên không gây thiệt hại cho bên mua lẫn bên bán. Chị T, anh T4 không xuất trình được tài liệu chứng minh thiệt hại xảy ra nên không chấp nhận yêu cầu của chị T, anh T4 “buộc bà C bồi thường thiệt hại 150.000.000 đồng”.

[9] Về án phí:

Yêu cầu của bà C được chấp nhận nên anh T4 và chị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

Chị T, anh T4 yêu cầu bà C bồi thường thiệt hại 150.000.000 đồng không được chấp nhận nên chị T, anh T4 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $150.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 7.500.000 \text{ đồng}$.

Vậy anh T4, chị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tổng là 7.800.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị C là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và được Tòa án chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc tổng là 5.000.000 đồng và bà C đã thanh toán xong.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do lỗi của mỗi bên là 50% nên bà C và anh T4, chị T mỗi bên phải chịu 50% chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc là 2.500.000 đồng.

Anh T5 và chị T có nghĩa vụ giao lại 2.500.000 đồng cho bà C.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 213, khoản 3 Điều 218; Điều 612, 613, 617, 651, Điều 117, 122, 123, 129, 131, Điều 218, Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 27, 178, 182, 236 Luật đất đai năm 2024; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 165, 166; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với anh Cao Mạnh T4 và chị Nguyễn Thị T ngày 10/07/2024 đối với thửa đất số 2691, tờ bản đồ số 08, diện tích 604m², tại xóm N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xóm N, xã Y, tỉnh Nghệ An) vô hiệu.

2. Bà Nguyễn Thị C, bà Cao Thị L, anh Hoàng Hiền L1 tiếp tục được quyền sử dụng thửa đất số 2691, tờ bản đồ số 08, diện tích 604m², tại xóm N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xóm N, xã Y, tỉnh Nghệ An).

3. Không chấp nhận yêu cầu của chị T, anh T4 buộc bà C bồi thường thiệt hại 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) cho chị T, anh T4.

4. Về án phí:

Buộc anh Cao Mạnh T4 và chị Nguyễn Thị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.800.000đ (Bảy triệu, tám trăm nghìn đồng).

5. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: số tiền tổng cộng là 5.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị C đã nộp và thanh toán xong. Anh Cao Mạnh T4 và chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị C số tiền 2.500.000đ (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

6. Thi hành án, nghĩa vụ chậm thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKS ND cùng cấp;
- THA DS tỉnh Nghệ An;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lu kết quả;
- Các đơn vị có liên quan.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phan Xuân Thọ