

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÒN ĐẤT  
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 86/2021/DS-ST.

Ngày: 27/12/2021.

V/v: “T/c HĐ chuyển nhượng QSD  
đất và HĐ vay tài sản”.

**CỘNG HÒA 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 HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Lê Văn An**

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Thành Thái

2. Bà Phạm Hồng Gái

*- Thư ký phiên tòa:* Bà **Đỗ Thị Mộng Trinh** – Thư ký TAND huyện Hòn Đất.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa:* Bà **Trần Phương Thúy** – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 và ngày 27 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 217/2019/TLST- DS, ngày 26 tháng 8 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 91/2021/QĐST - DS ngày 29/10/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 23/2021/TB-TA ngày 15/12/2021 giữa các đương sự:

*1/ Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Phương V**, sinh năm 1973 (vắng mặt) và bà **Đoàn Thị N**, sinh năm 1955 (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông V:* Bà **Đoàn Thị N**, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: tổ 7, ấp Vàm Biển, xã LH, huyện HĐ, tỉnh KG.

*2/ Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1953 (có mặt) và bà **Nguyễn Thị Đ** (Đg), sinh năm 1953 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Linh Huỳnh, xã Linh Huỳnh, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

*3/ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1991 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Linh Huỳnh, xã Linh Huỳnh, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Linh Huỳnh, xã Linh Huỳnh, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3.3. **Ngân hàng TMCP SG TT – PGD Hòn Đất.**

Địa chỉ: Khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông **Phạm Quang V1**. Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch huyện Hòn Đất (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. **Ủy ban nhân dân huyện HD, tỉnh Kiên Giang.**

Địa chỉ: Khu phố Đường Hòn, TT Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Phạm Minh K**. Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn K kiện đề ngày 19/7/2019 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đoàn Thị N trình bày như sau:*

Vào ngày 24/4/2016 vợ chồng ông V và bà N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị Đg một phần đất có diện tích là ngang 6m, dài 50m (300m<sup>2</sup>) đất tọa lạc tại ấp Linh Huỳnh, xã Linh Huỳnh, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với giá 50.000.000 đồng. Việc mua bán hai bên có làm giấy S nhượng đất nông nghiệp đề ngày 22/4/2016. Theo thỏa thuận vợ chồng bà N giao trước cho vợ chồng ông T số tiền mặt là 30.000.000 đồng và tiền vợ chồng ông T mượn trước đó 5.000.000 đồng, hai bên thống nhất tổng cộng vợ chồng bà đã giao trước cho vợ chồng ông T số tiền 35.000.000 đồng, số tiền còn lại 15.000.000 đồng thì hẹn đến khi nào thực hiện thủ tục S tên sẽ giao đủ. Tuy nhiên từ khi nhận tiền cho đến nay phía vợ chồng ông T không giao đất và thực hiện việc S tên cho ông bà.

Nay bà Đoàn Thị N và ông Nguyễn Phương V K kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 22/4/2021 giữa các bên bị vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đg phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền chuyển nhượng đã nhận là 35.000.000 đồng. Ông bà không yêu cầu gì thêm.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ trình bày như sau:*

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ thừa nhận trước đây vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho ông V và bà N diện tích đất ngang 6m, dài 50m (300m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại kênh 200, thuộc ấp Linh Huỳnh, xã Linh Huỳnh, huyện Hòn Đất với giá là 60.000.000 đồng (10 triệu/1m ngang). Phía vợ chồng bà N giao trước cho vợ chồng ông bà số tiền là 15.000.000 đồng, còn lại khi nào làm thủ tục S tên sẽ giao đủ, việc mua bán hai bên có lập Tờ giấy S nhượng đất bờ kênh 200 đề ngày 29/8/2016. Nguồn gốc phần đất này trước đây là do cha mẹ để lại, hiện nay đất còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 260689 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 23/9/2013 tên Nguyễn Thị L. Tuy nhiên sau đó phía vợ chồng bà N không giao tiếp số tiền còn lại cho vợ chồng ông bà nên ông bà không giao đất cho vợ chồng bà N và từ đó các bên phát sinh tranh chấp.

Nay bà Đoàn Thị N K kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa hai bên và phải trả bà N số tiền ông bà đã nhận là 35.000.000 đồng (bao gồm 30.000.000 đồng tiền mặt và tiền trước đây mượn là 5.000.000 đồng) thì ông bà không đồng ý. Tại phiên tòa ông T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng bà N nhưng chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 15.000.000 đồng, vì ông chỉ nhận của vợ chồng bà N 15.000.000 đồng, ngoài ra không có vay mượn gì trước đó. Riêng đối với tờ giấy S nhượng đất nông nghiệp đề ngày 22/4/2016 phía bà N cung cấp thì ông T không thừa nhận do ông không biết và cũng không có ký tên vào tờ giấy này. Tuy nhiên ông không yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông để làm cơ sở giải quyết vụ án.

*\* Tại biên bản ghi lời khai anh Nguyễn Văn S trình bày như sau:*

Anh Nguyễn Văn S là con ruột của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đg. Việc tranh chấp đất giữa cha mẹ anh với bà N như thế nào thì anh không có ý kiến. Riêng đối với tờ giấy S nhượng đất nông nghiệp đề ngày 22/4/2016 phía bà N cung cấp thì anh không thừa nhận do anh không biết và cũng không có ký tên vào tờ giấy này. Tuy nhiên anh không yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của anh để làm cơ sở giải quyết vụ án. Đồng thời anh đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh, do anh S đi biển thường xuyên không có mặt tại nhà.

*\* Tại biên bản ghi lời khai bà Nguyễn Thị L trình bày như sau:*

Bà Nguyễn Thị L là em ruột của ông Nguyễn Văn T. Phần đất ông T chuyển nhượng cho bà N có nguồn gốc là của cha mẹ để lại và đã cho ông T, phần đất nằm trong giấy nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 260689 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 23/9/2013 tên Nguyễn Thị L. Tuy nhiên do chưa có điều kiện nên bà L chưa thực hiện việc tách thửa cho ông T và hiện phần đất này bà đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Thương Tín phòng giao dịch Hòn Đất vay số tiền là 160.000.000 đồng, hợp đồng vẫn chưa đến hạn, bà L vẫn trả lãi đầy đủ. Việc các bên mua bán và tranh chấp với nhau như thế nào thì bà không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án giải quyết phần đất này thuộc về và yêu cầu tôi thực hiện việc tách thửa thì bà sẽ thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của ngân hàng TMCP SG TT ông Phạm Quang V1 trình bày như sau:*

Vào ngày 18/8/2020 phía ngân hàng TMCP SG TT – Phòng giao dịch huyện Hòn Đất và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958. Địa chỉ: ấp Linh Huỳnh, xã Linh Huỳnh, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang có ký hợp đồng vay vốn với số tiền là 270.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng, ngày đến hạn hợp đồng là 18/8/2023, hết thời hạn 01 năm đáo hạn một lần. Phía bà L đã thế chấp QSD đất số BM 260688 và BM 260689, cả 02 giấy chứng nhận QSD đất nêu trên đều do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 14/5/2014, đánh biên động lần thứ 2 vào ngày 09/6/2014 cho bà L.

Việc các đương sự trong vụ án tranh chấp với nhau như thế nào thì phía ngân hàng không có ý kiến, đối với hợp đồng vay của bà L hiện chưa tới hạn thanh toán và phía bên bà L không vi phạm hợp đồng vay nên phía ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

*\* Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Hòn Đất ông Phạm Minh K trình bày như sau:*

Căn cứ vào Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc Quy định phân cấp quản lý và bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Kiên Giang quy định và phân cấp rõ các công trình thủy lợi thuộc UBND cấp tỉnh và các công trình thủy lợi thuộc UBND cấp huyện quản lý. Tuy nhiên quyết định chưa quy định rõ phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi (bao gồm công trình và vùng phụ cận). Do đó UBND huyện Hòn Đất đã có tờ trình số 173/TTr-UBND ngày 09/7/2021 về việc xin chủ trương, hướng dẫn thực hiện Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về quy định phân cấp quản lý và bảo vệ công trình thủy lợi, đồng thời chỉ đạo Phòng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện tham mưu đề xuất việc phân loại các công trình thủy lợi thuộc thẩm quyền của UBND huyện quản lý. Tuy nhiên đến nay việc phân loại vẫn chưa hoàn thành từ đó chưa có quy định cụ thể phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi nên việc xác định khu đất tranh chấp thuộc phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi hay không, do đó chưa có cơ sở để xác định được.

*\* Tình tiết đương sự đã thống nhất:* Tại phiên tòa các đương sự thống nhất với tờ trích đo địa chính số TĐ 14-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 01/3/2021 và thống nhất kết quả định giá của Công ty thẩm định giá miền nam để Tòa án làm cơ sở giải quyết vụ án. Các đương sự không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc và định giá lại toàn bộ phần đất tranh chấp.

*\* Tại phiên tòa vị đại diện VKS phát biểu quan điểm:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân 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.

- Về 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 Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị N, ông Nguyễn Phương V với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đg là vô hiệu do vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đg phải trả lại cho bà Đoàn Thị N và ông Nguyễn Phương V số tiền là 30.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu K kiện của nguyên đơn đối với số tiền vay 5.000.000 đồng do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu. Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Bà Đoàn Thị N, ông Nguyễn Phương V K kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đg vào năm 2016. Ông T, bà Đg cư trú trên địa bàn huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Xét thấy đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trước đây theo thông báo thụ lý vụ án số: 217/2019/TB-TLVA ngày 26/8/2019 Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”. Nay HĐXX xác định lại quan hệ pháp luật của vụ án này như sau: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

*[2] Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn là bà Nguyễn Thị Đg, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L, ngân hàng TMCP SG TT có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 HĐXX giải quyết vắng mặt các đương sự.

*[3] Về nội dung vụ án:* Theo lời khai của nguyên đơn bà Đoàn Thị N thì vào năm 2016 ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đg có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà phần đất có diện tích ngang 6m, dài 50m (300m<sup>2</sup>) đất tọa lạc tại ấp Linh Huỳnh, xã Linh Huỳnh, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với 50.000.000 đồng. Việc mua bán hai bên có làm giấy S nhượng đất nông nghiệp đề ngày 22/4/2016 (viết tay). Theo thỏa thuận vợ chồng bà N giao trước cho vợ chồng ông T số tiền mặt là 30.000.000 đồng và tiền vợ chồng ông T mượn trước đó 5.000.000 đồng, hai bên thống nhất tổng cộng vợ chồng bà đã giao trước cho vợ chồng ông T số tiền 35.000.000 đồng, số tiền còn lại 15.000.000 đồng thì hẹn đến khi nào thực hiện thủ tục S tên sẽ giao đủ. Tuy nhiên từ khi nhận tiền cho đến nay phía vợ chồng ông T không giao đất và thực hiện việc S tên cho ông bà. Trong khi đó ông T cho rằng vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông V và bà N diện tích đất ngang 6m, dài 50m (300m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại kênh 200, thuộc ấp Linh Huỳnh, xã Linh Huỳnh, huyện Hòn Đất nhưng với giá là 60.000.000 đồng (10 triệu/1m ngang). Phía vợ chồng bà N mới giao trước cho vợ chồng ông số tiền là 15.000.000 đồng, còn lại 45.000.000 đồng khi nào làm thủ tục S tên sẽ giao đủ, việc mua bán hai bên lập Tờ giấy S nhượng đất bờ kênh 200 đề ngày 29/8/2016. Tuy nhiên sau đó vợ chồng bà N không giao đủ tiền nên ông T mới không giao đất và phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, yêu cầu phía bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 35.000.000 đồng. Phía bị đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên nhưng chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 15.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

*[3.1] Xét về hình thức của hợp đồng:* Khi thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất nêu trên các bên có không lập thành văn bản nhưng không tuân thủ các quy định của pháp luật về chuyển nhượng. Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013

quy định: “ 3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng 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 kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;”.

Đối chiếu với quy định trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên chưa đảm bảo về mặt hình thức.

[3.2] Xét về nội dung của hợp đồng: Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên phần đất tranh chấp vào thời điểm chuyển nhượng đứng tên bà Nguyễn Thị L, nói cách khác thời điểm chuyển nhượng ông T không phải là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản và chưa được pháp luật thừa nhận nên việc ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N là không phù hợp về mặt chủ thể. Đồng thời việc giao đất giữa các bên không diễn ra nên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chưa hoàn thành.

Từ những nhận định nêu trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đg với bà Đoàn Thị N và ông Nguyễn Phương V không đảm bảo cả về phần hình thức lẫn nội dung nên sẽ bị vô hiệu hoàn toàn theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.3] Xét về hậu quả khi hợp đồng bị vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì hợp đồng bị 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa bà N trình bày số tiền chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 50.000.000 đồng, bà đã giao trước cho ông T 35.000.000 đồng, trong đó bao gồm 30.000.000 đồng tiền mặt và 5.000.000 đồng tiền ông T vay của bà trước đó, việc này được thể hiện bằng tờ giấy S nhượng đất nông nghiệp đề ngày 22/4/2016. Tuy nhiên ông T cho rằng số tiền chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, bà N chỉ mới giao cho ông 15.000.000 đồng thể hiện bằng Tờ giấy S nhượng đất bờ kênh 200 đề ngày 29/8/2016, còn tiền vay thì ông hoàn toàn



không biết. Đồng thời ông T cũng xác định chưa thực hiện việc đo và giao đất cho vợ chồng bà N.

Qua xem xét hai tờ giấy S nhượng đất mà các bên cung cấp Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung trong tờ giấy S nhượng đề ngày 22/4/2016 là có cơ sở và phù hợp với diễn biến khách quan của sự việc cũng như phù hợp với lời khai ban đầu của ông T tại Biên bản hòa giải của tổ hòa giải ấp Linh Huỳnh ngày 04/6/2019. Mặt khác quá trình làm việc tại Tòa án, ông T không thừa nhận chữ ký và chữ viết của mình trong tờ giấy S nhượng đề ngày 22/4/2016 nhưng ông không yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định để chứng minh cho lời trình bày của ông là đúng. Đến phiên tòa ngày 17/11/2021 ông T đề nghị HĐXX cho ông được quyền yêu cầu giám định lại chữ ký trong giấy S nhượng đề ngày 22/4/2016. HĐXX nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án nhiều lần yêu cầu và tạo điều kiện của phía ông T thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình nhưng ông T đều từ chối quyền của mình. Đáng lẽ ra yêu cầu xin giám định chữ ký của ông T là không có căn cứ. Tuy nhiên để giải quyết triệt để vụ án nên HĐXX tạo điều kiện cho ông T thực hiện quyền của mình.

Theo kết luận giám định số: 1066/KL-KTHS ngày 06/12/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang xác định: “Không đủ cơ sở để kết luận chữ ký dạng chữ viết “T” mang tên Nguyễn Văn T, dưới mục: “Bên A” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký mang tên Nguyễn Văn T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 có phải do cùng một người ký ra hay không”. Như vậy căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định rõ phía ông T trình bày phía bà N chỉ mới giao cho ông số tiền 15.000.000 đồng là không có cơ sở.

Đối với số tiền 5.000.000 đồng bà N cho rằng ông T trước đây có vay của vợ chồng bà, hai bên đã thống nhất tính số tiền vay này vào tiền mua bán đất, tuy nhiên việc này không được thể hiện trong giấy mua bán, đồng thời phía ông T cũng không thừa nhận, trong khi đó phía bà N không có chứng cứ chứng minh nên yêu cầu của bà N là không phù hợp. Tuy nhiên tại phiên tòa ngày 17/11/2021 và tại phiên tòa hôm nay phía bà N tự nguyện rút lại yêu cầu này nên HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu K kiện của nguyên đơn.

Từ những lý do nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy: Do hợp đồng bị vô hiệu nên cần buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đg phải trả lại cho bà Đoàn Thị N và ông Nguyễn Phương V số tiền là 30.000.000 đồng. Ông V, bà N chưa nhận đất nên không có nghĩa vụ phải giao trả đất cho ông T, bà Đg. Tại phiên tòa bà N, ông V không có yêu cầu xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường nên HĐXX không đặt ra xem xét.

Ý kiến phát biểu của Vị đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất là có cơ sở để được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

Từ những lập luận và viện dẫn nêu trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đg và ông Nguyễn Phương V, bà Đoàn Thị N bị vô hiệu theo quy định của pháp luật. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đg trả lại cho ông Nguyễn Phương V, bà Đoàn Thị N số tiền đã nhận là 30.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu K kiện của bà N, ông V đối với việc yêu cầu ông T và bà Đg phải trả số tiền chuyển nhượng là 5.000.000 đồng do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

*[4] Về án phí:*

- Nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 875.000 đồng theo biên lai thu số 0005652 ngày 08/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho bà N, ông V.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng và tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 30.000.000 đồng buộc phải trả cho bà N là 1.500.000 đồng. Tuy nhiên căn cứ vào 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 L phí tòa án thì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đg thuộc trường hợp được miễn án phí (người cao tuổi) nên ông T và bà Đg được miễn án phí.

*[5] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:* Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 746.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 09/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và chi phí định

giá tài sản là 5.500.000 đồng theo phiếu thu ngày 25/5/2021 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam; tổng cộng hai khoản là 6.346.000 đồng. Do yêu cầu K kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản nêu trên.

[6] Đối với chi phí giám định là: 510.000 đồng theo biên nhận đề ngày 06/12/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang. Ông T phải chịu số tiền này (đã thực hiện xong).

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 117, 122, 129, 131, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng 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 L phí tòa án.

#### **\* Tuyên xử:**

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu K kiện của ông Nguyễn Phương V và bà Đoàn Thị N.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đg và ông Nguyễn Phương V, bà Đoàn Thị N lập ngày 22/4/2016 và ngày 29/8/2016 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đg trả lại cho ông Nguyễn Phương V, bà Đoàn Thị N số tiền đã nhận là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp pháp khoản tiền trên, người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được xác định theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bồi thường thiệt hại và không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền 30.000.000 đồng.

2/. Đình chỉ một phần yêu cầu K kiện của nguyên đơn đối với việc yêu cầu ông T và bà Đg phải trả số tiền chuyển nhượng là 5.000.000 đồng do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 875.000 đồng theo biên lai thu số 0005652 ngày 08/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho bà N, ông V.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng và tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 30.000.000 đồng buộc phải trả cho bà N là 1.500.000 đồng. Tuy nhiên căn cứ vào 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 L phí tòa án thì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đg thuộc trường hợp được miễn án phí (người cao tuổi) nên ông T và bà Đg được miễn án phí.

4/. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 746.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 09/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và chi phí định giá tài sản là 5.500.000 đồng theo phiếu thu ngày 25/5/2021 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam; tổng cộng hai khoản là 6.346.000 đồng. Do yêu cầu K kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả cho bà Đoàn Thị N toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản nêu trên (do nguyên đơn đã tạm ứng trước đây).

5/. Đối với chi phí giám định là: 510.000 đồng theo biên nhận đề ngày 06/12/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang. Ông T phải chịu số tiền này (đã thực hiện xong).

6/. Quyền kháng cáo: Án xử công khai. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự

vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

*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 và 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.*

**Nơi nhận:**

- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

**Lê Văn An**