

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ MỸ THO  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 41/2020/DS-ST  
Ngày 25 tháng 8 năm 2020  
V/v tranh chấp “Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên.  
- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lê Thị Thu Yến,
2. Bà Cao Thị Loan.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Phạm Vân Trang - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Huỳnh Phúc - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 79/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2020/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Xuân L**, sinh năm 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A tổ B, ấp LH, xã PT, Tp. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

\* **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Bà **Liên Thị Hoàng O**, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B đường Đ, Phường E, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

\* **Người có quyền lợi và Nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà Trần Thị H, sinh năm 1948 (Vắng mặt),

2/ Bà Võ Thị Thanh Th, sinh năm 1973 (Vắng mặt),

3/ Ông Võ Thành T, sinh năm 1978 (Vắng mặt),

4/ Nguyễn Quý L, sinh năm 2011,

5/ Nguyễn Thanh T, sinh năm 2003.

Người đại diện hợp pháp của Lộc, Tâm là mẹ ruột bà Võ Thị Thanh Th.

Cùng địa chỉ: Số C khu phố F, đường T, Phường E, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

6/ Ông Trần Đình Khương, sinh năm 1977 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A khu phố F, đường T, Phường E, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L trình bày: Ngày 14/11/2011 ông có mua căn nhà và đất tại số 233 đường Tết Mậu Thân, phường 4, thành phố Mỹ Tho của vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Liên Thị Hoàng O cùng địa chỉ số 23 đường Đồng Đa, phường 4, thành phố Mỹ Tho diện tích 77m<sup>2</sup> thửa đất số 135, tờ bản đồ số 05, sổ vào sổ H02990 do UBND thành phố Mỹ Tho cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 06/5/2009. Khi chuyển nhượng nhà và đất thì có lập hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng Cửu Long ngày 14/11/2011. Đến ngày 22/3/2012 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nói trên nhưng đến nay ông N và bà O vẫn chưa giao nhà và đất cho ông. Ngày 02/10/2015 ông có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2011 giữa ông với vợ chồng ông N và bà O; Hủy giấy chứng nhận sử dụng đất số CH 00708 ngày 22/3/2012 do ông đứng tên; Yêu cầu ông N và bà O trả cho ông số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng và tiền lãi suất Ngân hàng 0.75%/tháng, từ lúc ký hợp đồng đến nay là 47 tháng ( $130.000.000 \text{ đồng} \times 0.75\%/\text{tháng} \times 47 \text{ tháng}$ ) = 45.825.000 đồng. Tổng cộng là 175.825.000 đồng và tại biên bản hòa giải ngày 12/02/2018 ông có yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/5/2018 do không nghe rõ khi thẩm phán chủ tọa giải thích nên ông đã đồng ý rút đơn khởi kiện tại Tòa và bản án sơ thẩm số 42/2018/DSST ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho đã đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông.

Căn cứ vào bản án phúc thẩm số 357/2018/DSPT ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang ông thấy quyền lợi của ông bị thiệt hại quá lớn trong khi ông không có lỗi trong việc chuyển nhượng nhà đất này. Trong bản án phúc thẩm trên cũng nêu rõ ông không có lỗi mà lỗi là của ông N dẫn đến việc chuyển nhượng nhà và đất này vô hiệu. Bản án phúc thẩm đã tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Hiếu là vô hiệu và đã hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hiếu.

Nay ông yêu cầu ông N và bà O trả cho ông số tiền đã nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất nêu trên là 130.000.000 đồng và yêu cầu ông N và bà O phải trả số tiền lãi theo qui định của pháp luật do ông N là người có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu, thời gian tính lãi từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 14/11/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm, lãi suất là 0.75%/tháng.

\* Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Liên Thị Hoàng O: Đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng ông bà từ chối nhận tất cả văn bản tố tụng. Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ trong hồ thụ lý số 211/2018/TLPT-DS ngày 13/9/2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Tại bản tự khai ngày 19/8/2014 ông N và bà O có khai: Vào ngày 17/10/2008 ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 77m<sup>2</sup>, bản đồ số 05, thửa đất số 135 tại phường 4, thành phố Mỹ Tho từ bà Trần Thị H có làm hợp đồng và thủ tục sang tên theo qui định của pháp luật. Sau đó bà H bán phần đất trên cho ông Nguyễn Xuân L nên nhờ vợ chồng ông bà đã đứng tên chủ quyền trên phần đất nói trên ký hợp đồng chuyển nhượng trên với ông L để đỡ tốn tiền phí trước bạ, khi đó ông có bắt bà H làm giấy viết tay.

*\* Người có quyền lợi và Vụ liên quan:* Tất cả đều vắng mặt không có lý do và không hợp tác với Tòa án trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Xuân L thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với phần tiền lãi. Do ông N và bà O có lỗi hoàn toàn nên ông yêu cầu ông N và bà O phải bồi thường thiệt hại cho ông. Số tiền bồi thường thiệt hại tương đương mức lãi suất 0.75%/tháng kể từ ngày ký hợp đồng ông đã giao số tiền 130.000.000 đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 105 tháng, thành tiền 102.375.000 đồng mà không phải là số tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm giao dịch so với thời điểm hiện tại theo kết quả định giá của Công ty thẩm định giá.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào trong nghị án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và Vụ của mình. Bị đơn và những người có quyền lợi và Vụ liên quan không thực hiện đúng quyền và Vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L khởi kiện yêu cầu ông N và bà O phải trả lại số tiền 130.000.000 đồng và tiền lãi do ông N và bà O có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo nhận định của bản án phúc thẩm số 357/2018/DSPT ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, ông L không yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu mà yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền đã nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất bị vô hiệu là 130.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là tiền lãi theo quy định của pháp luật do, bị đơn là người có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2011 bị vô hiệu. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự để xác định tranh chấp hợp đồng dân sự về quyền sử dụng đất và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho.

[1.2] Về áp dụng pháp luật nội dung để giải quyết, do giao dịch giữa các bên được thực hiện vào ngày 14/11/2011 là trước thời điểm có hiệu lực của Bộ luật dân sự năm 2015 nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

[1.3] Ông Nguyễn Văn N, bà Liên Thị Hoàng O, bà Trần Thị H, bà Võ Thị Thanh Th, ông Võ Thành T, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại các Điều 174, 177 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L yêu cầu ông Nguyễn Văn N và bà Liên Thị Hoàng O trả cho ông số tiền 130.000.000 đồng. Lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2011 giữa ông với ông N và bà O là vô hiệu do lỗi hoàn toàn ở ông N và bà O. Chứng cứ mà ông yêu cầu là theo nhận định của bản án phúc thẩm số 357/2018/DSPT ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tranh chấp là đất và căn nhà trên thửa đất số 135, tờ bản đồ số 135, diện tích 77m<sup>2</sup> tại địa chỉ 233 đường Tết Mậu Thân, Phường 4, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, hiện tại do chị gia đình bà H, chị Th đang trực tiếp quản lý sử dụng.

- Nguyên nhân phát sinh tranh chấp: Xuất phát từ tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị H đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 19/2010/QĐST-DS ngày 09/4/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho đã có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, bà H và ông N không thi hành quyết định trên mà lại tiếp tục thực hiện các giao dịch: Vợ chồng ông N và bà O lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên cho ông L; ông L lại tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hiếu. Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Huỳnh Thanh Hiếu với bị đơn ông Nguyễn Xuân L đã được giải quyết bằng bản án phúc thẩm số 357/2018/DSPT ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã có hiệu lực thi hành.

Theo nội dung của bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DSST ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho và bản án dân sự phúc thẩm số 357/2018/DSPT ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang có nhận định "...từ thời điểm ngày 09/4/2010 (quyết định hòa giải thành có hiệu lực pháp luật) thì ông N không có quyền định đoạt đất tại thửa số 135 tờ bản đồ số 5, diện tích 77m<sup>2</sup> tại số 233 đường Tết Mậu Thân, Phường 4, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Cho nên ngày 14/11/2011 ông Nghĩ, bà O chuyển nhượng phần đất này cho ông L là vi phạm điều cấm của pháp luật của pháp luật nên vô hiệu...". Mặc dù, nguyên đơn ông L không có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2011 giữa ông với ông N và bà O là vô hiệu, nhưng để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2011 giữa ông L với ông N và bà O là vô hiệu do vi phạm điều cấm theo qui định tại Điều 122 và Điều 128, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005. Giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông N và bà O đã nhận của ông L số tiền 130.000.000 đồng nên ông N và bà O phải có Nợ trả lại cho ông L. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ nên được chấp nhận.

#### [2.2] Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

- Xét về lỗi, theo nhận định của bản án dân sự phúc thẩm "... xác định ông L không có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu... Người có lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng đất này xuất phát từ việc bà H và ông N đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau, nhưng ông N lại cố tình lừa dối để bán cho ông L..." (bút lục số 15) cho nên có căn cứ xác định ông N là người có lỗi hoàn toàn.

- Xác định thiệt hại, theo Chứng thư thẩm định giá ngày 03/12/2019 của Công ty Cổ phần định giá và tư vấn đầu tư quốc tế thì tài sản trong hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp có giá trị là 723.338.000 đồng. Tuy nhiên, ông L không yêu cầu ông N và bà O bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm giao dịch so với thời điểm hiện tại, mà chỉ yêu cầu bồi thường số tiền tương đương mức lãi suất 0.75%/tháng kể từ ngày ký hợp đồng ông đã giao số tiền 130.000.000 đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 105 tháng, thành tiền 102.375.000 đồng. Xét thấy yêu cầu này của ông L là phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 nên có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, ông N và bà O có Nợ trả cho ông L số tiền tổng cộng là 232.375.000 đồng.

[3] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là trái với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Chi phí tố tụng nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 11.618.750 đồng. Nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã đóng là 5.375.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 122, 128, 137, 697 Bộ luật Dân sự 2005.
- Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân L.
  - Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 135, diện tích 77m<sup>2</sup> tại địa chỉ 233 đường Tết Mậu Thân, Phường 4, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang công chứng ngày 14/11/2011 là vô hiệu.
  - Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Liên Thị Hoàng O phải trả cho ông Nguyễn Xuân L số tiền tổng cộng 232.375.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông L có đơn yêu cầu thi hành án nếu N và bà O chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

### **2. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Ông Nguyễn Văn N và bà Liên Thị Hoàng O phải chịu 11.618.750 đồng.
- Trả lại cho ông Nguyễn Xuân L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.375.000 đồng theo biên lai số 0013876 ngày 07/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận:***

- VKSND Tp. Mỹ Tho,  
- Các đương sự,  
Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thị Mỹ Tiên**



