

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ DĨ AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 66/2022/DS-ST

Ngày 29-7-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Kiều Thị Uyên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Hoàn;
2. Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Anh Ly, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2022/QĐXXST-DS ngày 06/7/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2022/QĐST-DS ngày 18/7/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc Tuấn S, sinh năm 1973; thường trú: Số 71/15, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 24A/2, khu phố B3, phường A, thành phố D, tỉnh B. Vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Â, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 2, tổ 2, đường 4, khu phố 4, phường B, thành phố T, thành phố H. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1974. Tạm trú: Số 379/15, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

3. Bà Lưu Thị T, sinh năm 1977 và ông Nguyễn Mạnh T1, sinh năm 1972. Cùng thường trú: Số 30/8, khu phố T2, phường D, thành phố D, thành phố D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng: Chị Phạm Thị T2, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số 15/15, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2021, lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Lê Ngọc Tuấn S trình bày:

Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần trong tổng diện tích đất 2.097m<sup>2</sup> thuộc thửa 1718, tờ bản đồ số 8 tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B hiện nay bà Nguyễn Thị Á đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 0992692 (số vào sổ cấp GCN:CS 14742) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/6/2018. Phần đất này của nhà Dòng đã chia cho các trẻ mồ côi từ năm 2011, mỗi trẻ mồ côi được chia hơn 30m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất, trong đó bà Nguyễn Thị Hồng V được chia một phần đất hiện nay ông Lê Ngọc Tuấn S đang tranh chấp.

Ngày 11/10/2019 tại Phòng công chứng Trần Thanh Vũ, bà Nguyễn Thị Á ủy quyền cho ông Lê Ngọc Tuấn S được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với diện tích đất nêu trên theo hợp đồng ủy quyền được công chứng số 015389, quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 11/02/2020 bà Nguyễn Thị Á hủy văn bản thỏa thuận hợp đồng ủy quyền với ông Lê Ngọc Tuấn S.

Ngày 29/9/2020, ông S ký hợp đồng chuyển nhượng phần nhà, đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Hồng V với giá là 400.000.000 đồng, phần đất có diện tích 50m<sup>2</sup>, trong đó căn nhà xây dựng 44m<sup>2</sup>, các bên có hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay là “Bản cam kết về việc bán nhà gắn liền với đất” và việc trả tiền của bà V cho ông S được ghi nhận bằng vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại Dĩ An ngày 29/9/2020. Việc chuyển nhượng giữa ông Lê Ngọc Tuấn S với bà V là giả tạo, để nhằm hợp thức hóa phần đất bà V được chia nên thực tế các bên không có sự giao nhận tiền.

Ngày 02/10/2020, bà Nguyễn Thị Hồng V chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà Lưu Thị T với giá là 800.000.000 đồng, các bên có hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay là “Bản cam kết về việc bán nhà gắn liền với đất” và việc trả tiền của bà T cho bà V được ghi nhận bằng vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại Dĩ An ngày 02/10/2020. Ngày 04/3/2021, bà Lưu Thị T chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Hồng V với giá là 800.000.000 đồng, việc trả tiền của bà T cho bà V được ghi nhận bằng vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại Dĩ An ngày 04/3/2021. Cùng ngày 04/3/2021, bà Nguyễn Thị Hồng V chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông S với giá 1.350.000.000 đồng, ông S đã thanh toán số tiền 800.000.000 đồng cho bà V, việc thanh toán này được ghi nhận bằng vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại Dĩ An ngày 04/3/2021, phần tiền còn lại sẽ thực hiện khi bà Nguyễn Thị Hồng V giao nhà cho ông Lê Ngọc Tuấn S. Thực tế, ông S, bà T chưa nhận nhà, đất. Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà V cho bà T và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T cho bà V là hợp đồng giả tạo, các bên chỉ có hợp đồng vay tiền. Người sử dụng nhà, đất hiện nay là bà Trần Thị N. Giữa bà Trần Thị N với bà Nguyễn Thị Hồng V có hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên nhưng chỉ là hợp đồng giả tạo, các bên chỉ có giao dịch vay mượn tiền, do bà V không trả được tiền cho bà Nhuận nên bà Nhuận đã lấy nhà, đất.

Nguyên đơn ông Lê Ngọc Tuấn S yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 04/3/2021 giữa ông Lê Ngọc Tuấn S với bà Nguyễn Thị Hồng V, yêu cầu bà V phải trả lại cho ông S số tiền đã nhận là 800.000.000 đồng, theo vi bằng ngày 04/3/2021. Ông S không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng V phải bồi thường thiệt hại.

Ông Lê Ngọc Tuấn S không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa Nguyễn Thị Hồng V với bà Trần Thị N.

**Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng V:**

Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án yêu cầu ông Lê Ngọc Tuấn S có kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn không có ý kiến gì. Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu ông Lê Ngọc Tuấn S tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 06/7/2022, tham gia phiên tòa vào các ngày 18/7/2022 và ngày 29/7/2022 nhưng bà Nguyễn Thị Hồng V vắng mặt không có lý do. Đồng thời cũng không có ý kiến và không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì thể hiện việc đồng ý hay không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á tại văn bản trình bày ý kiến ngày 25/3/2022 thể hiện:** Việc chuyển nhượng của ông Lê Ngọc Tuấn S với bà Nguyễn Thị Hồng V như thế nào bà Nguyễn Thị Á không biết, bà Á không liên quan gì đến việc chuyển nhượng, không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, tại bản tự khai ngày 18/3/2022 trình bày:**

Đối với phần đất hiện nay ông Lê Ngọc Tuấn S đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Hồng V hiện nay do bà Nguyễn Thị Á đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2011, Dòng con Đức Mẹ vô nhiễm – miền Sài Gòn chia các trẻ mồ côi mà các sơ nuôi mỗi người một phần đất tương ứng khoảng 36m<sup>2</sup>, trong đó có bà Nguyễn Thị Loan 5 được chia một phần đất mà hiện nay bà Nhuận đang sinh sống. Năm 2013, bà Nguyễn Thị Loan 5 chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Hồng V, bà V nhận đất và xây dựng nhà từ năm 2013, cho đến ngày 09/01/2021 bà V chuyển nhượng cho bà Nhuận, bà Nhuận sinh sống trên nhà, đất từ ngày 09/01/2021 cho đến nay, việc chuyển nhượng giữa bà V cho bà Nhuận chỉ bằng giấy tay, có người làm chứng là chị Phạm Thị T2.

Đối với ông Lê Ngọc Tấn Sang cũng là trẻ mồ côi được các sơ Dòng con Đức Mẹ vô nhiễm – miền Sài Gòn nuôi dưỡng. Ngày 11/10/2019 bà Nguyễn Thị Á ký hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Ngọc Tuấn S được toàn quyền quản lý, sử dụng định đoạt đối với phần đất diện tích 2.097m<sup>2</sup> thửa đất số 1718, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 992692 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/6/2018 cho bà Nguyễn Thị Á, sau đó ông S dùng giấy ủy quyền này để đi ký rất nhiều giấy tờ chuyển nhượng không đúng ý chí của chủ đất nên ngày 11/02/2020 bà Nguyễn Thị Á và ông Lê Ngọc Tuấn S đã ký hợp đồng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 11/10/2019.

Ông Lê Ngọc Tuấn S không có quyền, nghĩa vụ gì đối với phần nhà, đất mà bà Nhuận đang ở. Toàn bộ vi bằng giữa ông S với bà V và bà V với ông S để chuyển nhượng phần nhà, đất nêu trên là hoàn toàn giả tạo, giữa các bên chỉ có giao dịch vay mượn tiền.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc Tuấn S bà Nhuận không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, vì toàn bộ giao dịch chuyển nhượng của ông S với bà V chỉ là giả tạo, các bên chỉ có giao dịch vay tiền vì theo đơn tường trình

24/12/2021 của bà Nguyễn Thị Hồng V xác định chỉ chuyển nhượng cho bà Trần Thị N và giao dịch đối với ông S chỉ là hợp đồng vay.

Bà Nhuận không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Trần Thị N.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Ngọc có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng trong quá trình tố tụng có ý kiến:**

Bà Hoàng Thị Ngọc là vợ của ông Lê Ngọc Tuấn S, bà Ngọc thống nhất với toàn bộ lời khai và yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc Tuấn S.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ba Lưu Thị T và ông Nguyễn Mạnh T1 thống nhất có ý kiến:**

Trước khoảng cuối tháng 9 năm 2020, ông Lê Ngọc Tuấn S cùng bà Nguyễn Thị Hồng V đến nhà bà Lưu Thị T để vay tiền nhưng bà T không đồng ý và chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng nhà, đất. Bà V chuyển nhượng cho bà T nhà, đất diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1718, tờ bản đồ số 8 tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay là “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày ngày 02/10/2020, bà T đã giao tiền cho bà V theo vi bằng ngày 02/10/2020. Khi nhận chuyển nhượng nhà, đất thì bà V có cho bà T xem giấy chứng nhận quyền sử dụng thuộc thửa 1718, tờ bản đồ số 8 tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B do bà Nguyễn Thị Á đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 0992692 (số vào sổ cấp GCN:CS 14742) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/6/2018 và 01 tờ ủy quyền của bà Nguyễn Thị Á cho ông Lê Ngọc Tuấn S toàn quyền đối với diện tích đất nêu trên và 01 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S cho bà V diện tích 50m<sup>2</sup> và vi bằng về việc nhận tiền giữa bà V và ông S nên bà Lưu Thị T tin tưởng nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên.

Do không có nhu cầu sử dụng đất nên bà T cho bà V thuê lại nhà, đất với giá 2.000.000 đồng/ 1 tháng, bà T chưa từng quản lý, sử dụng, không đầu tư, sửa chữa gì đối với tài sản đã nhận chuyển nhượng từ bà V. Đến tháng 03/2021, bà V đề nghị được nhận chuyển nhượng lại phần tài sản đã chuyển nhượng cho bà T và các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay là “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” vào ngày 02/10/2020 và việc giao nhận tiền được ghi nhận bằng vi bằng ngày 02/10/2020 tại Văn phòng thừa phát lại Dĩ An, giá bà T chuyển nhượng lại tài sản cho bà V là 800.000.000 đồng.

Do bà V chuyển nhượng nhà, đất cho bà T, sau đó bà T đã chuyển nhượng lại nhà, đất cho bà V, nên bà T không còn liên quan đến tài sản đang tranh chấp, bà T không tranh chấp. Việc bà V chuyển nhượng cho bà Trần Thị N thế nào bà T không rõ. Bà T và ông Tường đã thực hiện xong những hợp đồng của mình, không đề nghị Tòa án giải quyết bất cứ hợp đồng, giao dịch nào liên quan đến tài sản nêu trên.

Đối với yêu cầu của ông Lê Ngọc Tuấn S đối với bà Nguyễn Thị Hồng V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện trên phần đất tranh chấp hiện có căn nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có diện tích 37,4m<sup>2</sup>, gắn liền với quyền sử dụng đất 43,7m<sup>2</sup> do bà Nguyễn Thị Hồng V xây dựng năm 2012, hiện nay bà Trần Thị N đang quản lý, sử dụng.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự là hợp lệ.

Về nội dung vụ án: Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng V là vi phạm pháp luật cả hình thức và nội dung cần tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất bằng giấy tay giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với ông Lê Ngọc Tuấn S, đồng thời đề giải quyết triệt để vụ án cần tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông S với bà V, giữa bà V với bà Lưu Thị T, giữa bà T với bà V nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Tòa án triệu tập bà Nguyễn Thị Hồng V tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ nhưng bà V vắng mặt, nguyên đơn đề nghị Tòa án không tiến án hòa giải nên vụ án không hòa giải được. Nguyên đơn có yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa vào các ngày 18/7/2022 và ngày 29/7/2022 nhưng vắng mặt hai lần liên tiếp; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để triệu tập bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng V tham gia buổi lấy lời khai, đối chất, tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử nhưng bà Nguyễn Thị Hồng V đều vắng mặt không có lý do, không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến việc giải quyết vụ án cũng như không cung cấp văn bản nêu ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu hậu quả của việc không cung cấp chứng cứ theo quy định tại Điều 91, 96 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Lê Ngọc Tuấn S yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) là “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 04/3/2021 giữa ông Lê Ngọc Tuấn S với bà Nguyễn Thị Hồng V, yêu cầu bà V phải trả lại cho ông S số tiền đã nhận là 800.000.000 đồng, theo vi bằng ngày 04/3/2021. Ông S không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng V phải bồi thường thiệt hại. Mặc dù nguyên đơn ông Lê Ngọc Tuấn S chỉ yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (giấy tay) là “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 04/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với ông Lê Ngọc Tuấn S, tuy nhiên để giải quyết triệt để vụ án Hội đồng xét xử cần phải xem xét, giải quyết những hợp đồng mà các đương sự khác đã giao kết liên quan đến ông S, bà V và tài sản đang tranh chấp gồm: “Bản cam kết về

việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 29/9/2020 giữa ông Lê Ngọc Tuấn S với bà Nguyễn Thị Hồng V; “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 02/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Lưu Thị T; “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 04/3/2021 giữa bà Lưu Thị T với bà Nguyễn Thị Hồng V.

[2.1] Xét hiệu lực của những hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) là “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 29/9/2020 giữa ông Lê Ngọc Tuấn S với bà Nguyễn Thị Hồng V; “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 02/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Lưu Thị T; “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 04/3/2021 giữa bà Lưu Thị T với bà Nguyễn Thị Hồng V và hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (giấy tay) là “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 04/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với ông Lê Ngọc Tuấn S.

[2.2.1] Về hình thức của những hợp đồng chuyển nhượng nêu tại [2.1] nêu trên bằng văn bản, đều không có công chứng thực hợp pháp căn cứ khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định “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...” Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng nêu tại [2.1] là vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2.2] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 0992692 (số vào sổ cấp GCN:CS 14742) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/6/2018 cho bà Nguyễn Thị Á có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị Á là chủ sử dụng đất. Ngày 11/10/2019 tại Phòng công chứng Trần Thanh Vũ, bà Nguyễn Thị Á ủy quyền cho ông Lê Ngọc Tuấn S được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với diện tích đất nêu trên theo hợp đồng ủy quyền được công chứng số 015389, quyền số 15 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 11/02/2020 bà Nguyễn Thị Á và ông Lê Ngọc Tuấn S ký văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Á với ông Lê Ngọc Tuấn S đối với diện tích đất nêu trên. Vì vậy đến thời điểm ngày 11/02/2020, ông Lê Ngọc Tuấn S không phải là người đại diện theo ủy quyền của chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị Á, ông S không có các quyền của chủ sử dụng đất nhưng ngày 29/9/2020 ông S lấy tư cách là người được chủ sử dụng đất ủy quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho bà Nguyễn Thị Hồng V, sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông S thì bà Nguyễn Thị Hồng V ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho bà Lưu Thị T vào ngày 02/10/2020, ngày 04/3/2021 bà Lưu Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho bà Nguyễn Thị Hồng V, cùng ngày 04/3/2021 bà Nguyễn Thị Hồng V lại ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho Lê Ngọc Tuấn S, các hợp đồng này đã vi phạm điều cấm của pháp luật vì vậy bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu các hợp đồng (giấy tay) là “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 29/9/2020 giữa ông Lê Ngọc Tuấn S với bà Nguyễn Thị Hồng V; “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 02/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Lưu Thị T; “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 04/3/2021 giữa bà Lưu Thị T và bà Nguyễn Thị Hồng V và hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (giấy tay) là “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 04/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với ông Lê Ngọc Tuấn S. Do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ Luật Dân sự năm 2015, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[2.2.3] Xác định số tiền các bên đã thanh toán cho các hợp đồng chuyển nhượng tại mục [2.1] như sau: Căn cứ vào các vi bằng được lập tại Văn phòng thừa phát lại Dĩ An ghi nhận việc giao, nhận giữa các bên do ông Lê Ngọc Tuấn S cung cấp có căn cứ xác định: Ngày 29/9/2019 ông S đã nhận số tiền 400.000.000 đồng từ bà Nguyễn Thị Hồng V theo vi bằng ngày 29/9/2019. Ông S cho rằng không nhận số tiền này, việc giao nhận tiền giữa bà V với ông S chỉ là giả tạo nhưng không có chứng cứ, chứng minh về việc không giao nhận tiền. Vi bằng lập ngày 29/9/2019 tại Văn phòng công chứng Dĩ An đã thể hiện rõ ông S nhận số tiền 400.000.000 đồng từ bà Nguyễn Thị Hồng V -nên buộc ông S phải trả lại cho bà V số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng. Vi bằng được lập tại Văn phòng thừa phát lại Dĩ An lập ngày 03/4/2020 thể hiện ông S đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền 800.000.000 đồng, vì vậy buộc bà V phải trả lại cho ông S số tiền đã nhận là 800.00.000 đồng. Do bà V phải trả cho ông S số tiền 800.000.000 đồng, ông S phải trả cho bà V số tiền 400.000.000 đồng nên số tiền còn lại bà V phải trả cho ông S là 400.000.000 đồng. Vi bằng được lập tại Văn phòng thừa phát lại Dĩ An lập ngày 02/10/2020 thể hiện bà T đã thanh toán cho bà V số tiền 800.000.000 đồng. Vi bằng được lập tại Văn phòng thừa phát lại Dĩ An lập ngày 03/4/2020 thể hiện bà V đã thanh toán cho bà T số tiền 800.000.000 đồng, số tiền giữa bà V với bà T và bà T đã thanh toán xong nên không cần phải buộc bà V, bà T trả cho nhau số tiền đã nhận. Bà V, bà T, ông S chưa nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tranh chấp nên không buộc ông Vân, bà T, ông S phải trả lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất cho nhau.

[2.2.3] Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu (bồi thường thiệt hại): Trong toàn bộ quá trình tố tụng các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (bồi thường thiệt hại) vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

[3] Từ những phân tích trên nhận thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và đăng báo, đài: Tổng chi phí là 9.095.000 (chín triệu không trăm chín mươi lăm nghìn) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí. Ông Lê Ngọc Tuấn S đã nộp tạm ứng, bà Nguyễn Thị Hồng V phải hoàn trả lại số tiền 9.095.000 (chín triệu không trăm chín mươi lăm nghìn) đồng cho ông Lê Ngọc Tuấn S.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 91, 96, 144, 147, 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 119, 122, 123, 129 và Điều 131 Bộ luật Dân sự;

Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên vô hiệu những hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (giấy tay) sau: “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 29/9/2020 giữa ông Lê Ngọc Tuấn S với bà Nguyễn Thị Hồng V; “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 02/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Lưu Thị T; “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 04/3/2021 giữa bà Lưu Thị T với bà Nguyễn Thị Hồng V và hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (giấy tay) là “Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất” ngày 04/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với ông Lê Ngọc Tuấn S.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng V phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho ông Lê Ngọc Tuấn S.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, đăng báo, đải: Bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu 9.095.000 (chín triệu không trăm chín mươi lăm nghìn) đồng. Bà Nguyễn Thị Hồng V phải hoàn trả lại số tiền 9.095.000 (chín triệu không trăm chín mươi lăm nghìn) đồng cho ông Lê Ngọc Tuấn S.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu 20.300.000 (hai mươi triệu ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Ngọc Tuấn Sang không phải chịu: Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Tuấn Sang số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 003376 ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An.

5. Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Kiều Thị Uyên**

