

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

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

Bản án số: 14/2021/DS-ST

Ngày: 15-4-2021

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA 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 Nguyễn Thị Ngân.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Thị Thu Vân;

Bà Bùi Thị Thúy Lan.

***- 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, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Xuân Tình- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 290/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2021/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2021/QĐST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Chị Ngô Thị C, sinh năm 1971; thường trú: 19/47 phường H, thành phố N, tỉnh N1; tạm trú: 571/7, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Anh Hứa Huy H, sinh năm 1998; địa chỉ: Số 14, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D1, tỉnh B; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/6/2020). Có mặt.

***- Bị đơn:*** Anh Vũ Văn N, sinh năm 1977; thường trú: Thôn Đ, xã Q, huyện G, tỉnh H; chỗ ở hiện nay: Nhà trọ tiệm vàng Ngọc Khanh, tổ 7, khu phố T, phường Đ, thành phố D1, tỉnh B. Có mặt.

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

+ Chị Vũ Thị T, sinh năm 1980; thường trú: Thôn Đ, xã Q, huyện G, tỉnh H; chỗ ở hiện nay: Nhà trọ tiệm vàng Ngọc Khanh, tổ 7, khu phố T, phường Đ, thành phố D1, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1958; địa chỉ: 6/8 khu phố T, phường Đ, thành phố D1, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Chị Hà Nguyễn Trúc Q và chị Hà Nguyễn Trúc L, địa chỉ: 6/8 khu phố T, phường Đ, thành phố D1, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Anh Trần M T, sinh năm 1970; thường trú: 19/47 phường H, thành phố N, tỉnh N1. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Anh Trần Thanh T, sinh năm 1993; tạm trú: 571/7, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Anh Trần Thanh S, sinh 1995; tạm trú: 571/7, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Anh Trần Thanh L, sinh năm 2008; tạm trú: 571/7, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Chị Ngô Thị C, sinh năm 1971; địa chỉ: 571/7, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B; là người đại diện theo pháp luật. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Những người tham gia tố tụng khác:*

*Người làm chứng:* Chị Tô Thị Hương M, sinh năm 1974; địa chỉ: 88/7 khu phố T, phường Đ, thành phố D1, tỉnh B. Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo Đơn khởi kiện ngày 21-7-2020, Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20/01/2021, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn chị Ngô Thị C và người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:*

Chị Ngô Thị C là chủ sở hữu, người trực tiếp quản lý, sử dụng và hiện đang sinh sống tại căn nhà số 571/7, khu phố T, phường Đ, thành phố D. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C vào năm 2007 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H360696 do UBND huyện D1 (nay là thành phố D1) cấp ngày 26/11/2001, Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2007 giữa chị C và bà Nguyễn Thị C. Đến năm 2013 chị C xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất, tổng diện tích 44 m<sup>2</sup>.

Năm 2017 do hoàn cảnh khó khăn nên chị C gặp anh N vay số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Anh N yêu cầu chị C thế chấp căn nhà trên cho anh N, sau đó anh N nói anh không cầm cố mà đề nghị chị ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho anh N, anh N nói chỉ ký thôi không lấy nhà. Cho rằng bản chất chỉ là vay tiền, ký kết hợp đồng chuyển nhượng làm tin chứ không chuyển nhượng đất thật nên chị C đồng ý. Anh N yêu cầu chị ký 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà đất bằng giấy tay. Ngoài ra anh N còn yêu cầu chị ký kết

Giấy nhận cọc ngày 01/6/2017, Hợp đồng thỏa thuận mua nhà, thuê nhà ngày 01/6/2017. Hai bên có thỏa thuận trong vòng 03 năm chị có thể chuộc lại nhà đất trên và trả lại cho anh N số tiền vay 600.000.000 đồng cộng với lãi suất 1.3%/tháng. Hàng tháng chị có trả cho vợ chồng anh N số tiền 2.000.000 đồng xem như tiền thuê nhà. Chị đã thanh toán cho vợ chồng anh N 27 tháng với số tiền là 54 triệu đồng. Chị C đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến đất trên: Tờ thỏa thuận giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2007 ký kết giữa chị C và bà C; Đơn xin xác nhận nhà ở hợp pháp ngày 05/3/2017 (bản chính).

Theo đơn khởi kiện, chị C yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 01/6/2017 có chữ ký của chị Ngô Thị C và anh Vũ Văn N; Tuyên vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” không đề ngày tháng, có chữ ký của chị Ngô Thị C và anh Vũ Văn N; Hủy “Giấy nhận cọc” ngày 01/6/2017 giữa chị Ngô Thị C và anh Vũ Văn N; Hủy “Hợp đồng thỏa thuận mua nhà – thuê nhà” ngày 01/6/2017 giữa chị Ngô Thị C và anh Vũ Văn N; Chị Ngô Thị C đồng ý trả lại cho anh Vũ Văn N số tiền vay 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Đối với yêu cầu của anh N về việc buộc giao nhà, đất cho anh N thì chị không đồng ý.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu tất cả các Hợp đồng nói trên được ký kết giữa chị C và anh N. Đồng thời yêu cầu anh N trả lại “Tờ thỏa thuận giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/3/2007, ký kết giữa chị Ngô Thị C và bà Nguyễn Thị C; Đơn xác nhận nhà ở hợp pháp (bản chính). Chị C có trách nhiệm trả lại cho anh N số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng. Ngoài ra chị C thống nhất bồi thường cho anh N tổng số tiền là 370.000.000 đồng.

- Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 10/9/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn anh Vũ Văn N trình bày:

Năm 2017 anh được biết chị Ngô Thị C có 01 căn nhà cấp 4 tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương hiện đang cầm cố cho bà Ng để vay số tiền 470.000.000 đồng. Đến thời hạn chuộc nhà nhưng chị C không có tiền chuộc, đồng thời con trai chị chuẩn bị đi Nhật không có tiền nên cần bán nhà. Sau khi được chị Tô Thị Hương M giới thiệu thì anh N đồng ý mua lại nhà đất của chị C với giá 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Đồng thời hai bên thỏa thuận sau 03 năm nếu con trai chị C đi Nhật về có tiền muốn chuộc lại nhà đất trên thì anh N sẽ bán lại cho chị C với giá 600.000.000 đồng cộng với tiền lãi 1.3%/tháng (bằng lãi suất ngân hàng thời điểm này chị C đang vay). Ngoài ra, thời điểm này anh N cũng đang phải thuê nhà nên thỏa thuận với chị C về việc cho chị C tiếp tục ở lại nhà trên và phải trả cho anh N 2.000.000 (hai triệu) đồng/tháng tiền thuê nhà. Hai bên có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 01/6/2017; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” không đề ngày tháng; Giấy nhận cọc ngày

01/6/2017; Hợp đồng thỏa thuận mua nhà – thuê nhà” ngày 01/6/2017. Mặc dù ký kết nhiều hợp đồng, tuy nhiên đối tượng hợp đồng đều là nhà và đất nói trên của chị C và nội dung thỏa thuận như trình bày ở trên.

Anh N đã giao cho chị C đủ số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Đồng thời chị C trả cho anh N tiền thuê nhà từ tháng 6/2017 đến tháng 4/2019, mỗi tháng 2.000.000 đồng. Từ tháng 5/2019 cho đến nay chị C không trả tiền thuê. Hàng tháng chị C trả tiền trực tiếp cho vợ anh N là chị T, không ký nhận.

Theo đơn yêu cầu phản tố, anh N yêu cầu buộc chị Ngô Thị C giao nhà và đất diện tích 44 m<sup>2</sup> tọa lạc số 571/7 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho anh Vũ Văn N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017; Buộc chị Ngô Thị C thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 5/2019 cho đến khi Tòa án xét xử vụ án, tạm tính đến tháng 9/2020 là 16 tháng, số tiền: 2.000.000 đồng x 16 tháng = 32.000.000 (ba mươi hai triệu) đồng. Thanh toán ngay khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa anh N thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu chị C trả lại số tiền đã nhận là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng và tiền bồi thường tổng cộng 370.000.000 (ba trăm bảy mươi triệu) đồng theo thỏa thuận giữa hai bên. Anh sẽ có trách nhiệm trả cho chị C “Tờ thỏa thuận giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/3/2007, ký kết giữa chị Ngô Thị C và bà Nguyễn Thị C; Đơn xác nhận nhà ở hợp pháp (bản chính).

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị T trình bày:

Chị T và chị Ngô Thị C, Tô Thị Hương M là hàng xóm, chị M là bạn thân của chị C. Anh N là chồng chị T. Khoảng tháng 5/2017 chị Tô Thị Hương M giới thiệu cho chị căn nhà của chị C đang cần bán. Sau đó do chị bận buôn bán ở chợ nên không trực tiếp làm việc liên quan đến việc mua bán nhà đất này, không rõ số nhà cũng như không rõ giấy tờ nhà ra sao. Chị và anh N thống nhất mua nhà và đất của chị C với giá 600 triệu đồng. Anh N là người trực tiếp giao dịch với chị C, giao tiền và ký kết giấy tờ chứ chị không tham gia.

Ngoài ra do thời điểm mua nhà của chị C thì gia đình chị cũng đang ở trọ, chị C nói thuê trọ mỗi tháng bao nhiêu thì chị C trả cho vợ chồng chị số tiền tương đương xem như tiền thuê nhà. Số tiền chị C đưa cho chị hàng tháng là 2.000.000 đồng. Chị C trả tiền thuê nhà cho chị bắt đầu từ 10/7/2017 cho đến tháng 5/2019. Chị T trực tiếp nhận từ chị C 22 tháng tiền thuê nhà, tổng 44 triệu đồng. Lúc nhận tiền hai bên không ghi giấy tờ gì.

Nay chị C khởi kiện đối với anh N thì chị T có ý kiến: Thực tế giữa vợ chồng chị và chị C chỉ giao dịch mua bán nhà đất như trên, vợ chồng chị đã giao đủ tiền do đó đề nghị chị C phải giao nhà cho vợ chồng chị. Chị C yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và chị C trả cho vợ chồng chị số tiền 600 triệu đồng thì chị không đồng ý.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần M T trình bày:

Anh là chồng của chị Ngô Thị C, anh chị ly thân khoảng 15 năm. Tài sản là nhà và đất có tranh chấp trong vụ án là tài sản riêng của chị C, anh không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2020, bản tự khai ngày 05/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, chị Hà Nguyễn Trúc Q, chị Hà Nguyễn Trúc L thống nhất trình bày:

Ngày 17/4/2006 bà C có mua của ông Nguyễn Thành L quyền sử dụng đất thuộc thửa số 694, 699, tờ bản đồ số 04 tại xã Đ (nay là khu phố T, phường Đ, thành phố D), diện tích 6.465 m<sup>2</sup>. Đến ngày 05/3/2007 bà bán lại cho chị Ngô Thị C một phần đất có tổng diện tích 44m<sup>2</sup> (ngang 5,5m, dài 8m), đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho chị C do không đủ diện tích tách thửa. Bà bán cho chị C với giá 61.000.000 đồng, chị C đã giao đủ tiền và bà đã giao đất cho chị C. Do là hàng xóm nên bà có việc chị C bán lại diện tích đất trên cho anh N, cụ thể thỏa thuận mua bán thì bà không rõ. Nay bà C, chị Q, chị L không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của chị C, yêu cầu phản tố của anh N đồng thời không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Tại bản tự khai ngày 20/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thanh T, Trần Thanh S, Trần Thanh L thống nhất trình bày:

Các anh là con ruột của chị Ngô Thị C, hiện đang sinh sống trong nhà đất trên, thống nhất toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của chị C và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/9/2020, người làm chứng chị Tô Thị Hương M trình bày:

Chị và chị C là hàng xóm đồng thời là bạn bè chơi thân. Trước đây chị và chị C cùng nhau đi mua đất tại khu đất trên, thời điểm chị C mua đất của bà C chỉ làm giấy tờ tay do diện tích đất nhỏ không công chứng được. Chị C xây nhà trên đất từ khoảng năm 2013. Khoảng tháng 6/2017, chị C nói với chị đang cầm nhà đất nói trên của chị C cho bạn thân là chị Ng ở phường Linh Xuân, quận Thủ Đức, sắp hết thời hạn 01 năm và còn 03 ngày nữa nếu không có tiền chuộc thì chị Ng sẽ lấy nhà, đồng thời con chị C sắp đi Nhật nên cần tiền. Chị C nhờ chị kiếm người mua nhà này nên chị giới thiệu cho vợ chồng anh N về việc chị C có nhà cần bán. Chị trực tiếp trao đổi với anh N và nói chuyện với vợ anh N là chị T đồng thời chỉ cho chị C đến gặp trực tiếp chị T để trao đổi về việc mua bán nhà. Do chị mua đất chung với chị C nên rất rõ nguồn gốc đất, quá trình giới thiệu chị có nói rõ với anh N về việc nhà đất này đang đứng tên bà C.

Do thời điểm này giá trị nhà đất của chị C khoảng 600 triệu đồng, đồng thời chị C cần 1 khoản tiền để cho con đi Nhật nên chị M đứng giữa với tư cách là người môi giới trực tiếp giới thiệu và cho các bên thỏa thuận với nhau về việc

mua bán nhà như sau: Vợ chồng anh N mua nhà đất của chị C với tổng số tiền 600 triệu đồng, giao một lần tiền mặt. Trong thời gian 03 năm nếu chị C có tiền sẽ làm giấy mua bán lại nhà đất trên, chị C thanh toán lại cho vợ chồng anh N số tiền chênh lệch giá theo mức lãi suất ngân hàng. Các bên không thỏa thuận rõ mức lãi suất ngân hàng tại thời điểm nào, tại Ngân hàng nào hay mức lãi suất bao nhiêu. Tuy nhiên thay vì tính chênh lệch giá bất động sản chị C chỉ phải trả cho anh N theo mức lãi suất ngân hàng.

Ngày 01/6/2017, tại quán cà phê không nhớ tên, chị trực tiếp chứng kiến việc giao dịch giữa các bên gồm anh N, chị C, chị Th (em gái ruột chị C từ Nam Định vào). Anh N và chị C ký kết giấy nhận cọc (giấy này do chị C trực tiếp ghi), anh N đưa tiền mặt đủ 600 triệu đồng cho chị C. Sau khi nhận tiền thì chị C, chị Th mang tiền đi và lấy giấy tờ về quay lại quán cà phê trên. Chị C trực tiếp điền vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đánh máy sẵn và chị C, anh N cùng ký tên. Sau khi ký kết Hợp đồng này anh N và chị C thỏa thuận về việc mua lại nhà, thuê nhà và chị C nhờ chị M viết hợp đồng thỏa thuận mua nhà- thuê nhà. Nội dung thỏa thuận như hợp đồng anh N cung cấp cho Tòa án.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn chị Ngô Thị C khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, Giấy nhận cọc, Hợp đồng thỏa thuận mua nhà – thuê nhà; Chị Ngô Thị C đồng ý trả lại cho anh Vũ Văn N số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Bị đơn anh Vũ Văn N yêu cầu nguyên đơn giao nhà, đất tranh chấp và trả tiền thuê nhà trong thời gian chưa trả. Do đó, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về các nội dung các đương sự đã thống nhất: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất thực tế có ký kết các hợp đồng, giao dịch bao gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất không đề ngày tháng; Giấy nhận cọc ngày 01/6/2017; Hợp đồng thỏa thuận mua nhà – thuê nhà” ngày 01/6/2017. Các hợp đồng này chính là các hợp đồng bị đơn nộp cho Tòa án. Tại thời điểm ký kết, các bên đều biết việc quyền sử dụng đất tranh chấp đang do bà Nguyễn Thị C đứng tên trên giấy chứng nhận. Sau khi ký kết hợp đồng, bị đơn đã giao cho nguyên đơn tổng số tiền là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Hiện tại bị đơn đang giữ bản chính “Tờ thỏa thuận giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/3/2007 ký kết giữa chị Ngô Thị C và bà Nguyễn Thị C và “Đơn xác nhận nhà ở hợp pháp”. Đây là những tình tiết không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét các hợp đồng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn:

[4.1] Về hình thức: Các hợp đồng trên được nguyên đơn và bị đơn ký kết bằng văn bản. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức hợp đồng quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[4.2] Về nội dung: Bị đơn anh Vũ Văn N xác định mặc dù giữa hai bên ký kết nhiều hợp đồng như trên, tuy nhiên thực tế đều có nội dung chị Ngô Thị C chuyển nhượng cho anh N nhà và đất diện tích 44 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 695, tờ bản đồ 04, tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng; trong thời hạn 03 năm nếu chị C có tiền có thể mua lại nhà đất trên với giá 600.000.000 đồng cộng tiền lãi thỏa thuận. Chị C cho rằng thực tế không chuyển nhượng nhà đất cho anh N mà chỉ vay tiền và việc giao kết hợp đồng chỉ nhằm đảm bảo việc trả tiền vay. Tuy nhiên quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận có ký kết các hợp đồng như anh N cung cấp. Chị C là người trực tiếp ghi một trong các hợp đồng này. Như vậy, thời điểm ký kết hợp đồng chị C hoàn toàn rõ về nội dung hợp đồng và vẫn đồng ý ký tên. Ngoài ra chị C không cung cấp được chứng cứ nào khác về giao dịch vay tiền giữa chị và anh N. Do đó, Hội đồng xét xử nhận định giao dịch xác lập giữa hai bên là giao dịch chuyển nhượng nhà và đất. Tuy nhiên, tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng, quyền sử dụng đất là đối tượng hợp đồng nói trên vẫn đang do bà Nguyễn Thị C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C và chị C xác định bà C đã chuyển nhượng đất này cho chị C từ năm 2007, tuy nhiên do không đủ diện tích tách thửa nên chưa làm thủ tục đăng ký biến động sang tên chị C. Do đó, mặc dù giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn không bị vô hiệu do giả tạo như nguyên đơn trình bày nhưng bị vô hiệu toàn bộ do nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật. Cụ thể theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013: “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.” và khoản 4 Điều 12 Luật đất đai năm 2013: “Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm: ....4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất”. Do các hợp đồng còn lại được ký kết đều phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cũng vô hiệu.

[4.3] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và tự nguyện trả cho bị đơn số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại số tiền 600.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền bị đơn thiệt hại là 370.000.000 đồng và nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn chị Ngô Thị C trả cho bị đơn anh Vũ Văn N 600.000.000 đồng nguyên đơn đã nhận từ bị đơn và 370.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại. Buộc anh Vũ Văn N trả cho chị Ngô Thị C bản chính “Tờ thỏa thuận giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/3/2007 ký kết giữa chị Ngô Thị C và bà Nguyễn Thị C; “Đơn xin xác nhận nhà ở hợp pháp”. Nhà đất tranh chấp chưa chuyển giao cho bị đơn anh Vũ Văn N và các đương sự không yêu cầu xem xét đối với tiền thuê nhà chị C đã trả cho anh N nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn chị Ngô Thị C tự nguyện chịu toàn bộ án phí sơ thẩm. Trả lại cho bị đơn anh Vũ Văn N tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bị đơn anh Vũ Văn N tự nguyện chịu 3.426.864 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí chị C đã nộp tại Tòa án. Anh Vũ Văn N có trách nhiệm trả cho chị Ngô Thị C 3.426.864 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 192, Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 119, 122, 123, Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 12, khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 C phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Ngô Thị C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà với bị đơn anh Vũ Văn N.

1.1. Tuyên vô hiệu: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 01/6/2017; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” không đề ngày tháng; “Giấy nhận cọc” ngày 01/6/2017; “Hợp đồng thỏa thuận mua nhà – thuê nhà” ngày 01/6/2017 được ký kết giữa chị Ngô Thị C và anh Vũ Văn N.

1.2. Buộc chị Ngô Thị C trả cho anh Vũ Văn N số tiền đã nhận là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

1.3. Anh Vũ Văn N có trách nhiệm trả lại cho chị Ngô Thị C bản chính “Tờ thỏa thuận giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/3/2007 ký kết giữa chị Ngô Thị C và bà Nguyễn Thị C; “Đơn xin xác nhận nhà ở hợp pháp”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Vũ Văn N. Buộc chị Ngô Thị C trả cho anh Vũ Văn N số tiền bồi thường thiệt hại là 370.000.000 (ba trăm bảy mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm : Chị Ngô Thị C tự nguyện chịu 18.800.000 (mười tám triệu tám trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí chị C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0040952 ngày 23/7/2020, 0049324 ngày 22/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An. Chị Ngô Thị C còn phải nộp 18.200.000 (mười tám triệu hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Vũ Văn N 1.100.000 (một triệu một trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0048572 ngày 10/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bị đơn anh Vũ Văn N tự nguyện chịu 3.426.864 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí chị C đã nộp tại Tòa án. Anh Vũ Văn N có trách nhiệm trả cho chị Ngô Thị C 3.426.864 (ba triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn tám trăm sáu mươi bốn) đồng.

5. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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.

***Nơi nhận:***

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

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

**Nguyễn Thị Ngân**