

Bản án số: 251/2021/DS-ST  
Ngày 08 - 9 - 2021  
V/v Tranh chấp về 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 QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**  
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Huy Huệ  
*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Trần Thị Bích Hợp  
2. Ông Phạm Ngọc Đông  
**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Trần Thị Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân TP. Quy Nhơn.  
**- Đại diện VKSND Tp. Quy Nhơn tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Hải  
- Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn - tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 204/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2021/QĐXXST-DS ngày 22/7/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Chị Đỗ Thị Mỹ T**, sinh năm 1985  
Trú tại: Tổ 10, KV1, phường X, thành phố QN, tỉnh BD.
2. *Bị đơn:* - Ông **Nguyễn Xuân H**, sinh năm: 1948  
- Bà **Trần Thị Ngọc B**, sinh năm: 1954  
Trú tại: Tổ 1, KV6, phường X, thành phố QN, tỉnh BD.
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
  - Anh Nguyễn Xuân T1, sinh năm: 1978
  - Anh Nguyễn Xuân T2, sinh năm: 1982
  - Anh Nguyễn Xuân T3, sinh năm: 1983
  - Anh Nguyễn Xuân T4, sinh năm: 1986
  - Chị Nguyễn Thị Ngọc T5, sinh năm: 1988
  - Anh Nguyễn Xuân Đ, sinh năm: 1991Cùng địa chỉ: Tổ 1, KV6, phường X, thành phố QN, tỉnh BD.

(Tại phiên tòa chị T, ông H, bà B, anh Đ, anh T1 có mặt; Anh T2, anh T3, anh T4 và chị T5 vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/8/2020, sửa đổi bổ sung đơn ngày 21/10/2020 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn chị Đỗ Thị Mỹ T trình bày:**

Ngày 25/7/2020, chị cùng vợ chồng ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị Ngọc B thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng tạm thời) với nội dung: Ông H và bà B chuyển nhượng cho chị 150,5m<sup>2</sup> đất vườn thừa, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 32 tại Tổ 1, KV6, phường X, thành phố QN. Chị đã giao cho vợ chồng ông H số tiền 373.950.000đ. Ông H, bà B cam kết là: Đất của ông bà không bị hạn chế quyền sử dụng đất và thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau đó chị không thể làm thủ tục sang tên và tách thửa vì thửa đất này thuộc trường hợp đất cấp cho hộ gia đình ông H gồm vợ chồng ông H và 06 người con nhưng hợp đồng chỉ có ông H và bà B ký. Hơn nữa đất chuyển nhượng thuộc trường hợp bị nhà nước quy hoạch. Vì vậy, chị khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn thừa mà hai bên đã ký vào ngày 25/7/2020; Buộc ông H và bà B trả lại chị số tiền 373.950.000 đồng đã nhận. Tại phiên tòa, chị không yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả từ khi chị giao tiền đến ngày xét xử.

### **\* Bị đơn trình bày:**

- Ông Nguyễn Xuân H: Ông thống nhất lời trình bày của chị T về thời gian và nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông và chị T đã ký vào ngày 25/7/2020. Ông thống nhất có chuyển nhượng cho chị T diện tích 150,5m<sup>2</sup> đất vườn thừa, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 32 tại Tổ 1, KV6, phường X, thành phố QN, với giá 373.950.000đ. Diện tích thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00164, do UBND thành phố QN cấp ngày 03/10/1997. Tại thời điểm được cấp, hộ ông gồm 8 người gồm: ông, vợ ông là bà Trần Thị Ngọc B và các con là: Nguyễn Xuân T1, Nguyễn Xuân T2, Nguyễn Xuân T3, Nguyễn Xuân T4, Nguyễn Thị Ngọc T5 và Nguyễn Xuân Đ. Khi chuyển nhượng chỉ có vợ chồng ông là chủ hộ ký hợp đồng với chị T. Các thành viên trong hộ cũng đồng ý và không có tranh chấp hay ý kiến gì. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng vợ chồng ông đã thỏa thuận với chị T là vợ chồng ông không biết thủ tục giấy tờ, mọi việc sang tên, tách thửa, đóng thuế do chị T có trách nhiệm làm, vợ chồng ông chỉ ký giấy tờ và cầm cọc giao đất cho chị T. Nay chị T không thể sang tên, tách thửa lại khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn thừa mà hai bên đã ký vào ngày 25/7/2020 và buộc vợ chồng ông hoàn trả lại số tiền 373.950.000 đồng đã nhận. Vợ chồng ông không đồng ý yêu cầu của chị T vì trách nhiệm của vợ chồng ông đã xong.

- Bà Trần Thị Ngọc B: Bà là vợ ông H. Bà thống nhất lời khai của ông H, không bổ sung gì thêm.

### **\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Anh Nguyễn Xuân T1, anh Nguyễn Xuân Đ: Các anh là con của ông H, bà B. thống nhất lời khai của ông H, không bổ sung gì thêm.

- Anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Xuân T3, anh Nguyễn Xuân T4 và chị Nguyễn Thị Ngọc T5: Trong quá trình giải quyết vụ án, các anh chị đã được tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến Tòa để khai báo, hòa giải. Tại phiên tòa hôm nay, các anh chị cũng vắng mặt không lý do.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng pháp luật. Về việc giải quyết vụ án, KSV đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 131; Điều 408 Bộ luật dân sự 2015; Điều 49 Luật đất đai 2013: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng tạm thời) ký kết ngày 25/7/2020 giữa chị Đỗ Thị Mỹ T và vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Ngọc B vô hiệu; buộc vợ chồng ông H, bà B phải trả lại cho chị T số tiền 373.950.000 đồng đã nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Xuân T3, anh Nguyễn Xuân T4 và chị Nguyễn Thị Ngọc T5 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án (điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 BLTTDS).

[2] Về nội dung tranh chấp: Các đương sự thống nhất vợ chồng ông H và bà B có thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho chị T diện tích 150,5m<sup>2</sup> đất vườn thừa, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 32 tại Tổ 1, KV6, phường X, thành phố QN, với giá chuyển nhượng là 373.950.000đ vào ngày 25/7/2020. Hai bên thỏa thuận, ông H và bà B có trách nhiệm hỗ trợ, phối hợp cùng chị T hoàn tất thủ tục đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn thừa lên đất ở; tách thửa và hoàn thiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng có thẩm quyền; thuế và lệ phí do chị T chịu trách nhiệm nộp. Sau khi chị T giao đủ tiền, vợ chồng ông H đã cầm cọc và giao đất. Tuy nhiên, chị T không thể hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa, sang tên như các bên đã thỏa thuận. Vì vậy, chị T đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng ông H hoàn trả số tiền 373.950.000đ đã nhận của chị. Vợ chồng ông H không đồng ý vì cho rằng trách nhiệm của ông đã hoàn thành, ông đã giao đất cho chị T. Hơn nữa, sau khi nhận tiền của chị T, vợ chồng bị đơn đã dùng hết để trả nợ nên không chấp nhận hủy hợp đồng và không đồng ý trả tiền lại cho chị T.

#### **Hội đồng xét xử xét:**

[2.1] Hộ ông Nguyễn Xuân H được nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất với diện tích là 7.849,3m<sup>2</sup>, đã được UBND thành phố QN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00164, ngày 03/10/1997. Trong đó có thửa số 34, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại Tổ 1, KV6, phường X, thành phố QN có diện tích 3.534,2m<sup>2</sup> là đất vườn thừa (nay là đất nông nghiệp), thời hạn sử dụng đất đến tháng 9/2067, vợ chồng ông H tự ý tách

thừa chuyển nhượng cho chị T diện tích 150,5m<sup>2</sup> vào ngày 25/7/2020. Tại thời điểm cấp đất, hộ ông H gồm 08 nhân khẩu là ông H và vợ là bà Trần Thị Ngọc B và các con là: Nguyễn Xuân T1, Nguyễn Xuân T2, Nguyễn Xuân T3, Nguyễn Xuân T4, Nguyễn Thị Ngọc T5 và Nguyễn Xuân Đ. Mặc dù, tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông H và bà B trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng các thành viên trong hộ biết và không phản đối.

[2.2] Mặc dù, diện tích đất mà vợ chồng ông H chuyển nhượng cho chị T nằm trong diện quy hoạch của UBND tỉnh Bình Định, theo Quyết định số 2084/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 và Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 26/02/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng sử dụng đất Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Long Vân, phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân, Tp. Quy Nhơn thì toàn bộ diện tích đất của hộ ông Nguyễn Xuân H nằm trong diện quy hoạch Khu đô thị Long Vân - Long Mỹ tỷ lệ 1/500 và 1/2000 (tại biên bản xác minh ngày 29/01/2021 tại UBND P. Bùi Thị Xuân, Tp. Quy Nhơn) nhưng hộ ông H vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất (theo Điều 49 Luật đất đai 2013).

[2.3] Tuy nhiên, theo Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 và Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 của UBND tỉnh Bình Định về việc quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Định thì đối với đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa là 300m<sup>2</sup>. Đồng thời đất tại khu dân cư đã có quy hoạch thì việc tách thửa chỉ được thực hiện sau khi có quy hoạch chi tiết điều chỉnh được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Như vậy, diện tích đất mà vợ chồng ông H tự ý tách thửa chuyển nhượng cho chị T không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định của UBND tỉnh Bình Định. Chính vì vậy, các đương sự không thể lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực.

[2.4] Từ những nhận định trên, HĐXX xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chị T và vợ chồng ông H, bà B vào ngày 25/7/2020 bị vô hiệu ngay từ khi giao kết do Hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được (theo Điều 408 BLDS 2015). Như vậy, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và 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 và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (theo Điều 131 BLDS 2015).

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền 373.950.000đ là hoàn toàn phù hợp với quy định của BLDS về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nên HĐXX chấp nhận.

[2.5] Xét về lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: Trước khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn không tìm hiểu kỹ về thửa đất nhận chuyển nhượng, bị đơn không cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất chuyển nhượng, tin rằng Nhà nước cho phép tách thửa và chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở nên khi giao kết hợp đồng thì đối tượng của hợp đồng lại không thể thực hiện được. HĐXX xác định lỗi mỗi bên là 1/2. Theo biên bản định giá ngày 19/5/2021, Hội đồng định giá không thể định giá đất nông nghiệp theo giá thị trường vì tại thời điểm định giá không

có giao dịch đất nông nghiệp (làm tài sản so sánh). Vì vậy, mỗi bên tự chịu thiệt hại do lỗi của mình làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

[2.6] Các đương sự cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/7/2020 là Hợp đồng tạm thời, sau khi thực hiện việc tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất thì các đương sự sẽ ký kết Hợp đồng chính thức, là không thỏa đáng, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau sẽ khác về thửa đất, loại đất sử dụng, nghĩa là đối tượng hợp đồng sẽ khác.

[2.7] Ông H, bà B cho rằng trách nhiệm của ông bà đã hoàn thành, ông đã giao đất cho chị T nên không đồng ý hoàn trả tiền cho chị T. Lời nại này không phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX không có cơ sở để chấp nhận.

[2.8] Tại phiên tòa, chị T không yêu cầu vợ chồng ông H, bà B trả lãi chậm trả đối với số tiền hoàn lại. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí: Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án; Chị T không phải chịu án phí nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.624.000 đồng; Vợ chồng ông H, bà B được miễn nộp tiền án phí vì ông H, bà B là người cao tuổi.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157; Điều 158; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và chi phí định giá tài sản. Nay buộc vợ chồng bị đơn ông H, bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn chị T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền phải hoàn trả là 6.000.000 đồng.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của HĐXX.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 131; Điều 164; Điều 408; Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 49 và Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đỗ Thị Mỹ T.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 25/7/2020 giữa chị Đỗ Thị Mỹ T và vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Ngọc B vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Ngọc B có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Đỗ Thị Mỹ T số tiền 373.950.000 đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.*

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả đối với số tiền hoàn trả.

5. Không chấp nhận lời nại của ông Hiệp, bà Bích cho rằng trách nhiệm đã hoàn thành, không đồng ý hoàn trả tiền cho chị T.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Ngọc B được miễn nộp tiền án phí.

6.2. Chị Đỗ Thị Mỹ T được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.624.000 đồng theo biên lai số 0002858 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Quy Nhơn.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng bị đơn ông H, bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 6.000.000 đồng.

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 hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

*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.*

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND Tp. Quy Nhơn;
- Chi cục THADS Tp. QN;
- Lưu hồ sơ.

(đã ký)

**Phạm Thị Huy Huệ**

