

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN C R  
THÀNH PHỐ C T**

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

Bản án số: 86/2021/DSST

Ngày: 18/11/2021

Về việc: “*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 QUẬN C R, THÀNH PHỐ C T**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà *Trần Thị Hồng Gấm*.

- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Bùi Thanh Trí**.

Ông **Nguyễn Thanh Tùng**.

- Thư ký phiên tòa: Bà *Trần Thị Hạnh Nhung* – Thư ký Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C R, thành phố C T tham gia phiên tòa: Bà *Phạm Thị Cúc* – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18/11/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số: 266/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 228/2021/QĐST-DS ngày 22/10/2021, giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Ông **Nguyễn H N**, sinh năm 1956. (Có mặt)

Địa chỉ: 298A Tầm Vu, phường H L, quận N K, thành phố C T.

\* Bị đơn: Ông **Nguyễn T T**. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 154 khu vực Yên Hạ, phường L B, quận C R, thành phố C T.

\* Người làm chứng: Ông **Nguyễn V S**, sinh năm 1964. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 119A Yên Hạ, phường L B, quận C R, thành phố C T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn - ông Nguyễn H N trình bày:*

Vào ngày 27/09/2006, nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng sang nhượng đất để mua bán đất bằng giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 750m<sup>2</sup> tọa lạc tại sau lưng nhà máy An Giang, cấp lộ L B với đơn giá là 400.000 đồng/m<sup>2</sup> (Bốn trăm nghìn đồng), tổng giá trị là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Vào ngày 03/10/2006, nguyên đơn đã giao số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn T T như thỏa thuận của hợp đồng. Khi nguyên đơn giao đầy đủ tiền như đã thỏa thuận tại hợp đồng cho đến nay bị đơn không thực hiện nghĩa vụ ký hợp đồng công chứng và giao đất cho nguyên đơn.

Mặc dù, nguyên đơn đã liên hệ nhiều lần nhưng bị đơn né tránh không đồng ý giao đất và không chịu trả tiền đã nhận.

Nay thấy quyền lợi và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn T T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho nguyên đơn. Trong trường hợp phía bị đơn không giao đất thì đề nghị trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

*Phía bị đơn – ông Nguyễn T T:*

Ông T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa án để tham dự hòa giải cũng như xét xử. Do đó, Tòa án đã làm thủ tục tổng đạt, niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn theo quy định tại điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và xét xử vắng mặt bị đơn.

*Phần trình bày của người làm chứng – ông Nguyễn V S:*

Vào ngày 27/09/2006 tại Khu vực Yên Hạ, phường L B, quận C R, thành phố C T ông có chứng kiến giữa hai bên ông Nguyễn T T sinh năm 1959 (ông còn có tên gọi ở địa phương là ông Chiến cùng ở xóm cách nhà ông khoảng 150m) và ông Nguyễn H N sinh năm 1956 nhà đối diện với nhà ông Tuyến. Ngay thời điểm này hai bên lập tờ hợp đồng sang nhượng đất tự thỏa thuận giữa bên mua và bên bán cùng ký tên vào tờ hợp đồng sang nhượng có ông chứng kiến và ông đã ký tên phía dưới hợp đồng sang nhượng đất giữa ông T và ông Năm. Đồng thời, ông có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Do phía bị đơn vắng mặt nên Tòa án không thể tiến hòa giải được mà phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa,*

Quan điểm của nguyên đơn ông Nguyễn H N: Nguyên đơn thay đổi một phần nội dung khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn T T phải trả giá trị tài sản chuyển nhượng với số tiền tương ứng giá thẩm định tài sản tranh chấp với giá là 2.800.000 đồng/m<sup>2</sup> x 750m<sup>2</sup>. Tương ứng với số tiền 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ, một trăm triệu đồng). Đồng thời, nguyên đơn xác định sau khi ông T giải quyết tranh chấp di sản thừa kế thì được hưởng phần đất của ông H và bà Hiến nhưng cố tình không làm thủ tục sang tên để giao đất cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến nhận xét về quá trình tuân theo quy định của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký,... và ý kiến về đường lối giải quyết vụ án như sau:

Về thẩm quyền thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng Tòa án xác định là đúng theo quy định, vụ kiện thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tiến hành thủ tục xét xử của Tòa án cho đến giai đoạn hiện nay là phù hợp. Tuy nhiên, vụ án đưa ra xét xử là có vi phạm thời hạn tố tụng xét xử.

Về đường lối giải quyết vụ án thì đại diện Viện kiểm sát đề nghị như sau:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết, thiết lập hợp đồng sang nhượng đất ngày 27/09/2006 để giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa điểm sau lưng nhà máy An Giang, cặp lộ L B với đơn giá là 400.000 đồng/m<sup>2</sup> (Bốn trăm nghìn đồng), tổng giá trị là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) không có công chứng, chứng thực. Ngày 03/10/2006, các bên có giao nhận số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Tuy nhiên, sau đó nội bộ gia đình ông T có tranh chấp nên ông T không thể giao đất cho nguyên đơn theo nội dung tờ sang nhượng. Sau khi ông H chết vào năm 2010 có để lại di chúc giao phần đất của ông H cho ông Tuyển, do các đồng thừa kế của ông H và bà Hiến không thống nhất di chúc nên các bên tranh chấp phần di sản thừa kế của ông H và bà Hiến để lại, khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông T được Tòa án công nhận được hưởng 60% diện tích đất tranh chấp di sản thừa kế.

Ban đầu nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng sau đó yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và đòi trả giá trị diện tích đất chuyển nhượng đã được thẩm định với giá 2.800.000 đồng/m<sup>2</sup>. Nhận thấy, thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì phần đất tranh chấp là của ông Hợi, bà Hiến. Đến năm 2010, ông H chết có để lại di chúc cho ông

T nhưng căn cứ theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ký tên chuyển nhượng là không đúng, vi phạm điều kiện chuyển nhượng.

Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng của các bên còn vi phạm về hình thức của hợp đồng vì không có công chứng theo quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án đã triệu tập bị đơn nhưng bị đơn cố tình vắng mặt coi như bị đơn từ bỏ quyền lợi và lợi ích của mình, bị đơn đã nhận số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) từ việc chuyển nhượng thì phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn.

Xét về hậu quả pháp lý đối với hợp đồng bị tuyên vô hiệu: Theo hướng dẫn tại mục 2 Phần 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và mục 2 Phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên thì Tòa án phải xác định mức độ lỗi của mỗi bên để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mỗi bên. Qua các tài liệu trong hồ sơ thể hiện bên bán biết phần đất mình bán chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng. Nguyên đơn trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng biết tình trạng pháp lý phát đất mà mình nhận chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chấp nhận mua nên hai bên có lỗi như nhau nên phải chịu 50% lỗi tương ứng giá trị chênh lệch.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 137, Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Nghị quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiến nghị Tòa án tuân thủ, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

**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 kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do bị đơn không thực hiện theo hợp đồng đã chuyển nhượng nên nguyên đơn khởi kiện. Khi phát sinh tranh chấp thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết và quan hệ này được Bộ luật dân sự điều chỉnh, tranh chấp giữa các đương sự thuộc quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự mà cụ thể là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Mặc khác, bị đơn ông T có địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú tại quận C R, thành phố C T nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C R theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về phần thủ tục:*

Ông Nguyễn T T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa án để tham dự hòa giải cũng như tham dự phiên tòa. Tòa án đã làm thủ tục tổng đạt trực tiếp, niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt đối với ông T là có cơ sở.

Đối với người làm chứng ông Nguyễn V S đã triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt, việc vắng mặt của ông S cũng không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên căn cứ theo quy định tại Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt ông S là có cơ sở.

[3] *Xét về thời hiệu khởi kiện:*

Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các đương sự giao dịch vào thời điểm năm 2006 thì căn cứ theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện về hợp đồng dân sự là hai năm kể từ ngày quyền lợi và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm. Đến năm 2019, nguyên đơn đi khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sau đó thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và cho rằng quyền lợi của mình bị xâm phạm thì đã hết thời hiệu. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu

theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc. Cho đến nay, các đương sự không yêu cầu áp dụng về thời hiệu nên Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung mà pháp luật đã quy định.

[4] *Về nội dung vụ án:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất vô hiệu và buộc bị đơn trả số tiền tương đương với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thẩm định.

Căn cứ đề nguyên đơn yêu cầu khởi kiện là “*Hợp đồng sang nhượng đất*” lập vào ngày 27/09/2006 để yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Xét giao dịch của các đương sự thực hiện vào năm 2006 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì giữa nguyên và bị đơn có ký kết, thiết lập hợp đồng sang nhượng đất ngày 27/09/2006 để giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa điểm sau lưng nhà máy An Giang, cặp lộ L B, có diện tích 750m<sup>2</sup> với đơn giá là 400.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng giá trị là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với cá nhân có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng cho người khác khi đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*
- b) Đất không có tranh chấp;*
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.”*

Thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất các đương sự tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hồ sơ thể hiện phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn N H và bà Nguyễn T H . Ông H có lập di chúc giao phần đất ông H quản lý trong đó có phần đất tranh chấp cho ông T có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L B, quận C R, thành phố C T vào ngày 14/03/2005. Tuy nhiên, đến năm 2010 thì ông H chết nên mới phát sinh hiệu lực của di chúc. Vào thời điểm năm 2006, ông Nguyễn T T chưa được công nhận quyền sử dụng đất cũng như được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn H N là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng theo quy định nói trên. Tại thời điểm giao dịch, chuyển nhượng thì bản thân ông Năm cũng biết việc ông T chưa được đứng tên trên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất mà đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng là không đúng nên phải chuyển hậu quả pháp lý xảy ra.

Mặc khác, về mặt hình thức của hợp đồng thì nhận thấy các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng có chữ ký của hai bên và người làm chứng nhưng lại không được công chứng, chứng thực. Theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hình thức giao dịch dân sự như sau:

*“1. Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.*

*Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu được coi là giao dịch bằng văn bản.*

*2. Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.”*

Đồng thời, tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

*“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.”*

Tòa án đã triệu tập các đương sự nhiều lần để hòa giải và tạo điều kiện cho các đương sự hoàn thành về hình thức hợp đồng cho đúng quy định nhưng bị đơn không tham gia hòa giải cũng như xét xử. Nguyên đơn cho rằng đã liên hệ nhiều lần với bị đơn nhưng không được và đến phiên tòa nguyên đơn cũng yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vô hiệu. Nhận thấy đến giai đoạn hiện nay, cả hai bên đều không còn ý chí thực hiện việc mua bán, hình thức hợp đồng không được lập thành văn bản, không có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Mặc khác, hiện nay phần đất tranh chấp theo nguyên đơn trình bày thì bị đơn cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là không thể. Do vậy, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên và bị đơn không công chứng, chứng thực nên không tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải vô hiệu.

Như đã phân tích hợp đồng này đã bị vô hiệu về mặt hình thức và hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự quy định như sau:

*“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.*

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có xuất trình giấy nhận tiền ngày 03/10/2006 thể hiện ông Nguyễn T T có nhận số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) từ ông Nguyễn H N. Tòa án triệu tập hợp lệ bị đơn nhiều lần để có ý kiến đối với việc nội dung tờ sang nhượng đất cũng như biên nhận tiền này nhưng bị đơn vẫn không tham gia hòa giải, gửi bản ý kiến của mình cũng như tham gia xét xử, điều đó cho thấy ông T tự từ bỏ quyền lợi và lợi ích của mình. Do ông T là người trực tiếp ký tên trên tờ giấy nhận tiền nên ông phải là người có nghĩa vụ trả số tiền đã ký nhận cho nguyên đơn với số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Hội đồng xét xử nhận thấy, đối với tờ hợp đồng sang nhượng đất ngày 27/09/2006, thì các thiết lập quá sơ sài, không thể hiện vị trí phần đất chuyển nhượng cụ thể, không xác định thời điểm thanh toán cũng như phương thức thanh toán tiền.... Xét về hậu quả pháp lý đối với hợp đồng bị tuyên vô hiệu: Theo hướng dẫn tại điểm a.3 và b.3 tiểu mục 2.4 mục 2 Phần 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Phần 2 Nghị quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên thì Tòa án phải xác định mức độ lỗi của mỗi bên để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mỗi bên. Qua các tài liệu trong hồ sơ thể hiện bên bán biết phần đất mình bán chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa phải là chủ sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng. Nguyên đơn trước khi ký hợp đồng biết bị đơn chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn chấp nhận mua. Do vậy, xét về lỗi thì cả hai bên cùng có lỗi nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại trên giá trị tài sản trượt giá tại thời điểm xét xử. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu thẩm định giá thị trường tài sản tranh chấp, tại chứng thư thẩm định giá số 121220/CT-SP ngày 18/12/2020 xác định phần đất đang tranh chấp có đơn giá 2.800.000 đồng/m<sup>2</sup> (Hai triệu, tám trăm nghìn đồng), tương ứng giá trị tài sản chuyển nhượng:

$$750\text{m}^2 \times 2.800.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.100.000.000 \text{ đồng.}$$

Tổng giá trị phần đất chuyển nhượng là: 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ, một trăm triệu đồng). Trừ khoản tiền mà nguyên đơn thanh toán 300.000.000 đồng trước đó cho bị đơn, số tiền chênh lệch là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm triệu đồng) được chia đôi thiệt hại mỗi bên  $\frac{1}{2} = 900.000.000$  đồng (Chín trăm triệu đồng).

Do đó, phía bị đơn và nguyên đơn phải chịu trách nhiệm phân lỗi tương ứng là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với phần trình bày của người làm chứng phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nên ghi nhận.

[5] *Về chi phí tố tụng:*

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 8.350.000 đồng (Tám triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu một nửa chi phí chi phí tương ứng 4.175.000 đồng (Bốn triệu, một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền 8.350.000 đồng (Tám triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng) nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[6] *Về án phí sơ thẩm:*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật trên phần được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí trên phần không được chấp nhận tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí phù hợp nên chấp nhận, do đó nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Áp dụng:**

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 124, Điều 137, Điều 159, Điều 162, khoản 2 Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

- Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên án:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn H N và ông Nguyễn T T vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn T T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn H N số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) tiền bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án bị đơn không thanh toán thì nguyên đơn có quyền yêu cầu tính lãi theo Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chưa thanh toán.

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 8.350.000 đồng (Tám triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng). Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu một nửa chi phí chi phí tương ứng 4.175.000 đồng (Bốn triệu, một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền 8.350.000 đồng (Tám triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng) nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền 4.175.000 đồng (Bốn triệu, một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) cho nguyên đơn.

3. Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng). Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn, nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 005769 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C R, thành phố C T.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương.

Trong 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

nguyên 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; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

- **Nơi nhận:**

- + VKSND quận C R;
- + Chi Cục THADS quận C R;
- + Các đương sự;
- + Lưu hồ sơ vụ án.

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

**TRẦN THỊ HỒNG GÁM**