

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM  
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 20/2021/DS-ST

Ngày 14-9-2021

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 PHAN RANG - THÁP CHÀM,  
TỈNH NINH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Hùng

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Văn Bình

Ông Trần Hoàng Liên

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Lê Nguyễn Tường Vy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 311/2019/TLST-DS ngày 11/9/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2021/QĐXXST-DS ngày 22/6/2021 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 25/TA-DS ngày 22/7/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh ngày 01/3/1961 (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H: Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm: 1966 (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/8/2019).

Cùng nơi cư trú: Khu phố 2, phường V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1969 và bà Phùng Thị T, sinh năm: 1972.

Cùng nơi cư trú: Khu phố 3, phường V thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (Đều có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm: 1966.

Nơi cư trú: Khu phố 2, phường V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Mai Tr, sinh năm: 1980.

Nơi cư trú: Thôn C, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm 1983 và bà Đỗ Thị Mỹ D, sinh năm 1985.

Cùng cư trú: Khu phố 7, phường V, TP. P, tỉnh Ninh Thuận (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1992 và bà Phan Thị Thanh T, sinh năm 1993.

Cùng cư trú: Khu phố 7, phường V, TP. P, tỉnh Ninh Thuận (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Trung Nh, sinh năm: 1994.

6. Ông Nguyễn Trung Ph, sinh năm: 1999.

Cùng nơi cư trú: Khu phố 3, phường V, TP. P, tỉnh Ninh Thuận (Đều có mặt).

***Người làm chứng:***

Ông Thái Thanh M, sinh năm 1979.

Nơi cư trú: Hồ Rò, phường V, TP. P, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 23/8/2019, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh trình bày:***

Ngày 18/8/2002, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn H1 có lập giấy bán ruộng tại nhà ông H, theo đó vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Phùng Thị T có sang nhượng cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.816m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, tọa lạc tại xã Văn Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Văn Hải, TP. Phan Rang – Tháp Chàm). Giá trị nhận chuyển nhượng là 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng). Trước đó, vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Phùng Thị T có nợ vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Nh 5.000.000 đồng nên thời điểm viết giấy bán ruộng, ngày 18/8/2002 thì bà N đưa thêm cho ông H 5.000.000 đồng. Số tiền còn lại 1.000.000 đồng bà N chưa trả cho ông H vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H và bà T đang để trong ngân hàng, hai bên thỏa thuận trong vòng ba tháng sẽ sang tên và trả số tiền 1.000.000 đồng còn lại.

Vợ chồng ông H1 đã giao ruộng cho vợ chồng ông H canh tác từ năm 2002, đến năm 2018 do nước về khu vực ruộng bị ngập không canh tác được nên đã bỏ hoang. Trong thời gian không canh tác được ông H có nghe nói là vợ chồng ông H1 đã bán thửa ruộng trên cho ông Nguyễn Hồng H. Vợ chồng ông H có sang gặp vợ chồng ông H1 để nói chuyện thì được ông H1 trả lời ruộng của vợ chồng ông H1 nên ông H1 có quyền bán.

Nay, ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng mua bán ruộng giữa ông H và ông H1 lập ngày 18/8/2002. Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu ông H1 và bà T phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Nh theo giá đất thị trường hiện nay.

***Theo biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:***

Ngày 11/8/1998, hộ ông Nguyễn Văn H1 được Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K984552 ngày 11/8/1998 (đất nhận khoán) thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.816m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, tọa lạc tại xã Văn Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Thời điểm được nhà nước giao đất hộ gia đình ông H1 có 04 thành viên, bao gồm: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1969, bà Phùng Thị T, sinh năm 1972 và 02 con Nguyễn Trung Nh, sinh năm 1994, Nguyễn Trung Ph, sinh ngày 09/5/1998.

Trước năm 2002, vợ chồng ông H và bà N làm nghề mua bán lúa, còn vợ chồng ông H1, bà T làm ruộng. Mỗi vụ thu hoạch vợ chồng ông H1 đều bán lúa cho vợ chồng ông H. Đến năm 2002, vợ chồng ông H1 nợ vợ chồng ông H 5.000.000 đồng tiền bán lúa nên ông H làm giấy đưa cho ông ký, ông H1 không đọc lại nội dung ông H viết gì, ông chỉ nhớ lúc đó ông H đưa thêm cho ông 5.000.000 đồng. Ông H1 nghĩ là ông H cho mượn thêm nên ông đưa ruộng cho ông H canh tác từ năm 2002. Từ khi giao ruộng năm 2002, đến năm 2012 vợ chồng ông H1 bắt đầu đến nhà đòi lại ruộng nhưng vợ chồng ông H không đồng ý.

Đến năm 2018 vợ chồng ông chuyển nhượng thửa ruộng có diện tích 3.810m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 4, phường Văn Hải, TP. Phan Rang – Tháp Chàm cho ông Nguyễn Hồng H tại Văn phòng công chứng An Khang.

Giấy bán ruộng ngày 18/8/2002, là chữ viết và chữ ký của ông H1, ông không đọc kỹ nội dung nên ký vào giấy ông H viết, ông cứ nghĩ là giấy xác nhận nợ chứ không nghĩ là giấy bán ruộng. Ông không muốn bán ruộng cho ông H, vợ ông cũng không đồng ý bán. Trong giấy bán ruộng chỉ có chữ ký của ông còn vợ ông không ký. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H thì ông không đồng ý.

***Theo các biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phùng Thị T trình bày:***

Bà T là vợ ông H1, bà đồng ý với nội dung trình bày của ông H1. Bà không biết giấy bán ruộng ngày 18/8/2002 giữa ông H và ông H1. Bà có đồng ý đưa ruộng cho vợ chồng ông H canh tác vì vợ chồng bà đang nợ ông H 10.000.000 đồng và chưa có khả năng thanh toán cho ông H, khi nào có tiền trả sẽ lấy lại ruộng. Bà T xác định không có bán ruộng cho ông H, do mượn tiền nên mới đưa ruộng cho vợ chồng ông H canh tác.

Tại phiên toà bà đồng ý trả lại cho ông H 10.0000.000 đồng đã nhận và trả lãi theo lãi suất của Ngân hàng từ năm 2002 cho đến nay.

***Theo các biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Nh là vợ của ông Nguyễn Văn H. Bà đồng ý với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

***Theo biên bản lấy lời khai ngày 03/9/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung Nh và anh Nguyễn Trung Ph trình bày:***

Anh Ph, anh Nh là con ruột ông Nguyễn Văn H1 và bà Phùng Thị T, tại thời điểm hộ gia đình ông H1 được Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K984552 ngày 11/8/1998 hộ gia đình ông H1 gồm có 04 thành viên, bao gồm: ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1969, bà Phùng Thị T, sinh năm 1972, các con Nguyễn Trung Nh, sinh năm 1994 và Nguyễn Trung Ph, sinh năm 1998.

Ngày 18/8/2002, ông H1 viết giấy bán ruộng cho ông Nguyễn Văn H, anh Nh và anh Ph còn nhỏ nên không biết gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì anh Nh và anh Ph không đồng ý, vì giấy bán ruộng nhưng không có chữ ký của bà T, bà T không đồng ý với việc ông H1 bán ruộng. Nay anh Nh, anh Ph cũng không đồng ý với việc chuyển nhượng này. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

***- Theo biên bản lấy lời khai ngày 03/10/2019, bản trình bày ý kiến ngày 11/6/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng H và bà Đỗ Thị Mỹ D trình bày:***

Ngày 26/3/2018, ông Nguyễn Hồng H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 414, tờ bản đồ số 10 (đã chỉnh lý), thuộc phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận từ ông Nguyễn Văn H1 và bà Phùng Thị T. Các con của ông H và bà T cũng ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền nhận

chuyển nhượng thì ông không nhớ, việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Ngày 24/04/2018, ông H2 được Ủy ban nhân dân TP. Phan Rang – Tháp Chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 8/2019, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông H2, bà D đã chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn Q, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản tại Văn phòng công chứng An Khang. Giá thành chuyển nhượng bao nhiêu ông không nhớ.

Ông H2 nhận chuyển nhượng đất của ông H1, bà T và chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn Q là đúng pháp luật, các bên không có tranh chấp. Việc ông H và ông H1 tranh chấp đất đai không liên quan đến ông. Do vậy, ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật và không đưa ông, bà vào tham gia tố tụng; không mời ông, bà làm việc trong vụ án này.

***- Theo biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q và bà Phan Thị Thanh T trình bày:***

Ngày 20/8/2019 ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hồng H và bà Đỗ Thị Mỹ D, cư trú tại phường Văn Hải, TP. Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận thửa đất số 414, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.810m<sup>2</sup> thuộc phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm với số tiền thực tế là 550.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng số 2968 ngày 20/08/2019 lập tại văn phòng công chứng An Khang ghi số tiền chuyển nhượng 266.000.000 đồng là để được giảm tiền thuế.

Đến ngày 03/10/2019, ông và bà Phan Thị Thanh T lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai Tr, sinh năm 1980, nơi cư trú: Thôn Lương Cách, xã Hộ Hải, huyện Ninh Hải, thửa đất số 414, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.810m<sup>2</sup> thuộc phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm số tiền chuyển nhượng thực tế 820.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng lập tại văn phòng công chứng Thanh Hằng ngày 03/10/2019 là 270.000.000 đồng để được giảm thuế.

Do công việc bận nên ông Q và bà T đề nghị Toà giải quyết, xét xử vắng mặt ông, bà.

***- Theo bản khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mai Trang trình bày:***

Ngày 03/10/2019 bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Q và bà Phan Thị Thanh T thửa đất số 414, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.810m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Các bên có ra Văn phòng công chứng Thanh Hằng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng), nhưng giá trị thực tế bà nhận chuyển nhượng là

820.000.000 đồng. Lý do giá thực tế 820.000.000 đồng nhưng ghi 270.000.000 đồng là để tránh phải đóng thuế.

Bà Tr và ông Q có lập hợp đồng đặt cọc ngày 30/09/2019 và đặt cọc 50.000.000 đồng, có ông Thái Thanh M, sinh năm 1979 trú tại Hà Rò, phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm chứng kiến. Đến ngày 03/10/2019 tại văn phòng công chứng Thanh Hằng các bên ký hợp đồng chuyển nhượng và bà Tr đã trả đủ số tiền còn lại cho ông Q, bà T là 770.000.000 đồng, có sự chứng kiến của ông Thái Thanh M.

Đến ngày 21/11/2019, bà được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 701437 đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 10, diện tích 3810m<sup>2</sup> thuộc phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng năm 2019 đến nay hằng năm bà vẫn đang trồng lúa trên thửa đất này, không có ai tranh chấp hay cản trở.

Việc bà Tr nhận chuyển nhượng của ông Q và bà T là hợp pháp, ông Q có giấy tờ đầy đủ, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, bà được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay bà có quyền sử dụng và định đoạt.

Việc ông H và ông H1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích mà bà đang đứng tên và trực tiếp sử dụng, bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, không để ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

***- Theo biên bản lấy lời khai ngày 07/4/2021 nhân chứng ông Thái Thanh M trình bày:***

Ngày 30/9/2019 tại nhà ông Phạm Văn S tại phường Văn Hải. Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm ông M chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Q, bà Phan Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị Mai Tr thửa đất số 414, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.810m<sup>2</sup> thuộc phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm giá chuyển nhượng thực tế là 820.000.000 đồng. Bà Tr đã trả cho ông Q và bà T 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Đến ngày 03/10/2019 tại Văn phòng công chứng Thanh Hằng các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông M chứng kiến việc bà Tr trả đủ số tiền còn lại cho ông Q và bà T là 770.000.000 đồng.

Ông M cam đoan lời khai của ông là đúng sự thật, nếu khai báo sai ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

***Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể như sau:***

Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 133, 136, 146 Bộ luật dân sự 1995, Điều 203 Luật đất đai không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Văn H1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Văn H1 đối với diện tích 3.810m<sup>2</sup>, thửa đất số 414, tờ bản đồ số 10, thuộc phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm vô hiệu. Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu ông H và bà N lỗi 40%; ông H1 và bà T lỗi 60% để giải quyết bồi thường thiệt hại. Buộc ông H1, bà T phải bồi thường cho ông H, bà N 486.000.000 đồng

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lời trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **1. Về thủ tục tố tụng.**

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án; Nội dung trình bày và kết quả tranh luận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại khu phố 11, phường Văn Hải, TP. Phan Rang – Tháp Chàm. Căn cứ khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

[1.2] Về việc vắng mặt của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Mai Tr, ông Phạm Văn Q, bà Phan Thị Thanh T, ông Nguyễn Hồng H và bà Đỗ Thị Mỹ D có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

#### **2. Về nội dung vụ án:**

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán ruộng giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn H1 vào ngày 18/8/2002, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc 3.816m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Văn Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là thửa đất số 414, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.810m<sup>2</sup> thuộc phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm) hộ ông Nguyễn Văn H1 được Nhà nước giao khoán năm 1998 cho 04 nhân khẩu bao gồm: ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1969, bà Phùng Thị T, sinh năm 1972, con Nguyễn Trung Nh, sinh năm 1994 và Nguyễn Trung Ph, sinh ngày 09/5/1998.

Xét về hình thức và nội dung giao dịch quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn H1.

Ngày 18/8/2002, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn H1 có lập Giấy bán ruộng với nội dung” *“Tôi tên là Nguyễn Văn H1, sinh năm 1969 và vợ là Phùng Thị T, sinh năm 1972 cư ngụ tại thôn Văn Sơn, xã Văn Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm có 01 thửa ruộng, diện tích 3.816m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Bàu Râm, thuộc đội 2, Hợp tác xã nông nghiệp Văn Sơn, đã được nhà nước Công nhận quyền sử dụng đất. Nay vì điều kiện kinh tế gặp khó khăn, vợ chồng chúng tôi đồng ý sang nhượng lại cho 02 vợ chồng Nguyễn Văn H, sinh năm 1961 cư ngụ tại thôn Văn Sơn, xã Văn Hải diện tích thửa ruộng 3.816m<sup>2</sup> với số bạc là 11.000.000đ (mười một triệu đồng). Sau khi sang nhượng vợ chồng tôi chịu trách nhiệm các khoản nghĩa vụ trước năm 2001. Nếu có ai tranh chấp thửa ruộng nói trên vợ chồng chúng tôi chịu trách nhiệm trước Pháp luật nhà nước. Điều kiện thoả thuận giữa hai bên, bên bán hẹn tháng 3/2003 sẽ giao sổ chủ quyền ruộng, bên mua đưa trước 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) còn 1.000.000đ sẽ giao khi có sổ chủ quyền”. Văn sơn ngày 18/8/2002, bên bán đã nhận đủ 10.000.000 đồng”*. Hợp đồng có chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn H1.

Tại biên bản lấy lời khai, tại các phiên hoà giải cũng như tại phiên toà sơ thẩm ông Nguyễn Văn H1 không thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn H. Ông H1 cho rằng, ông có mượn ông H, bà N số tiền 10.000.000 đồng nên có ký giấy nhận nợ với ông H, khi ký giấy ông H1 là người viết, ông H1 không đọc lại nội dung. Do ông mượn tiền của ông H và bà N nên vợ chồng ông mới giao ruộng cho ông H và bà N canh tác xem như cần trừ nợ.

Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày giấy bán ruộng ngày 18/8/2002 là do ông H viết, sau khi viết ông H đã đọc lại toàn bộ nội dung cho ông H1 nghe. Tại phiên toà ông H1 xác nhận: Ông H1 có trình độ văn hoá 8/12, chữ ký và tên Nguyễn Văn H1 trong giấy bán ruộng là do ông H1 ký và viết, còn phần nội dung thì do ông H viết, ông H sau khi lập giấy bán ruộng này có đọc



lại cho ông H nghe hay không thì ông không nhớ, khi ký ông H1 nghĩ là giấy nhận nợ nên ký chứ không đọc lại nội dung.

Xét nội dung của Giấy bán ruộng giữa ông H1 và ông H ngày 18/8/2002 là rõ ràng, thể rõ nội dung, đối tượng chuyển nhượng, giá tiền và điều kiện thực hiện hợp đồng. Do vậy, ông H1 cho rằng đây là giấy mượn nợ là không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử có đủ căn cứ khẳng định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông H1 về việc chuyển nhượng 3810m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Văn Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm như lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Về hình thức hợp đồng: Theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự 1995 “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn H1 chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai là vi phạm về hình thức.

Về nội dung hợp đồng: Ngày 11/8/1998, hộ ông Nguyễn Văn H1 được Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K984552 ngày 11/8/1998 (đất nhận khoán) thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.810m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, tọa lạc tại xã Văn Hải, thị xã Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Thời điểm được nhà nước giao đất hộ gia đình ông H có 04 thành viên, bao gồm: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1969, bà Phùng Thị T, sinh năm 1972 và 02 con Nguyễn Trung Nh, sinh năm 1994, Nguyễn Trung Ph, sinh ngày 09/5/1998.

Như vậy, đất được giao cho hộ gia đình theo dạng nhận khoán, nhưng theo giấy bán ruộng ngày 18/8/2002, giữa ông H và ông H1 không có chữ ký của bà T, trong các biên bản lấy lời khai cũng như tại phiên tòa bà T cho rằng bà không biết việc ông H bán ruộng cho ông Hồng. Bà T không đồng ý với việc chuyển nhượng này. Bà T chỉ xác nhận có vay của vợ chồng ông H, bà N 10.000.000 đồng và có giao ruộng cho ông H làm để cần trừ nợ. Ngày 18/8/2002, khi ông H và ông H1 lập giấy bán ruộng thì bà T có con nhỏ nên ở trong phòng chứ không ra chứng kiến việc ký giấy bán ruộng giữa ông Hồng và ông H, bà cũng không biết, không nghe nói về nội dung giấy mua bán ruộng giữa ông H và ông H1.

Ngoài lời trình bày của nguyên đơn thì các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa không đủ căn cứ để chứng minh việc bà T có biết và đồng ý với việc chuyển nhượng đất giữa ông H và ông H1 hay không. Việc chuyển nhượng đất không có ý kiến của bà T ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và

lợi ích hợp pháp của bà và các con là Nguyễn Trung Nh và Nguyễn Trung Ph là thành viên trong hộ gia đình.

Mặt khác, theo quy định khoản 1 Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1995 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

“1- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

- a) Chuyển đến nơi cư trú khác để sinh sống hoặc sản xuất, kinh doanh;
- b) Chuyển sang làm nghề khác;
- c) Không còn hoặc không có khả năng trực tiếp lao động”.

Thời điểm lập hợp đồng mua bán ruộng năm 2002 ông H1 và bà T vẫn sinh sống tại địa phương, làm nghề nông và có khả năng lao động nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng đất nông nghiệp theo khoản 1 Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ vào những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông H1 ngày 18/8/2002 bị vô hiệu do vi phạm cả hình thức lẫn nội dung.

[2.2] Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu: Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H1 biết đất được giao khoán cho hộ gia đình nhưng vẫn chuyển nhượng mà không có ý kiến của bà T, đến năm 2018 lại chuyển nhượng cho người khác. Trong quá trình hoà giải cũng như tại phiên toà nguyên đơn ông H cũng xác nhận có một phần lỗi khi thực hiện chuyển nhượng không làm thủ tục công chứng hoặc chứng thực của uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền và không xem xét lại là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn cấp cho hộ gia đình. Như vậy, ông H1 có lỗi nhiều hơn và tỷ lệ lỗi là 70%, ông H có lỗi ít hơn và tỷ lệ lỗi là 30%.

Về giá trị tài sản tranh chấp:

Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 21/9/2020 thì giá trị thửa đất số 414, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.810m<sup>2</sup>, thuộc phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm theo bảng giá đất của nhà nước có giá là: 419.100.000 đồng. Tuy nhiên, đại diện của nguyên đơn yêu cầu ông H1 bà T phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn H theo giá đất thị trường, đại diện của nguyên đơn yêu cầu lấy giá chuyển nhượng thực tế thửa đất giữa ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị Mai Tr ngày 30/9/2019 với số tiền chuyển nhượng là 820.000.000 đồng làm căn cứ giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Số tiền chuyển nhượng thực tế thửa đất số 414, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.810m<sup>2</sup>, thuộc phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm giữa ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị Mai Tr ngày 30/9/2019 được ông Q, bà Tr xác nhận phù hợp với lời khai của nhân chứng ông Thái Văn M và phù hợp với hợp đồng bằng giấy viết tay do bà Tr cung cấp nên có căn cứ chấp nhận giá chuyển nhượng thực tế theo giá thị trường là 820.000.000 đồng để giải quyết tranh chấp.

Căn cứ điểm c, tiêu mục 2.2 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Vợ chồng ông H1, bà T phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông H bà N 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) đã nhận và phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông H, bà N 567.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng) lỗi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cách tính  $\{(820.000.000 \text{ đồng} - 10.000.000 \text{ đồng}) \times 70\%\}$

[2.3] Đối với việc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Mai Tr: Ngày 03/10/2019, bà Trang nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Q và bà Phan Thị Thanh T thửa đất số 414, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.810m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Văn Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Bà Tr là người thứ ba, nhận chuyển nhượng ngay tình nên giao dịch giữa bà Trang với ông Q và bà T có hiệu lực.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về cơ bản là phù hợp với những nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ. Nguyên đơn đã đóng đủ chi phí đo đạc, định giá

[5] Về án phí và quyền kháng cáo:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải bồi thường thiệt hại nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải bồi thường.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165, 271, 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 133, 136, 146, 706, 707 Bộ luật dân sự 1995;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Văn H1.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2002 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Văn H1 đối với diện tích đất 3.816m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường Văn Hải, TP. Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Phùng Thị T phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Nh số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) chuyển nhượng đất.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Phùng Thị T phải bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Nh số tiền 567.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng) do lỗi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí do đặc, định giá: Ông Nguyễn Văn H đồng ý chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Ông Nguyễn Văn H đã nộp đủ chi phí do đặc, định giá.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0020284 ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Văn H1 và bà Phùng Thị T phải chịu 26.680.000 đồng (Hai mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

**5.** 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Án xử công khai, nguyên đơn, bị đơn, bà Nguyễn Thị Nh đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; ông Nguyễn Trung Nh và ông Nguyễn Trung Ph là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 14/9/2021. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q, bà Phan Thị Thanh T, ông Nguyễn Hồng H, bà Đỗ Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mai Tr vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

(Kèm theo Bản án là trích sao bản đồ địa chính số 5540/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 19/11/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm).

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND TP. PR-TC;
- Chi cục THADS TP. PR-TC;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Xuân Hùng**