

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HT, TỈNH BT**

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

Bản án số: 21 /2022/DS-ST

Ngày: 18/7/2022

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 HUYỆN HT, TỈNH BT**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Đình Kh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị Ng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Vĩnh Ng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện HT, tỉnh BT.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HT, tỉnh BT tham gia phiên tòa:**  
Bà Hoàng Thị Kim Tr – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HT, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Kiều Ngọc H, sinh năm: 1969 và bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Xóm 3, thôn Đá Mài 1, xã Tân Xuân, huyện HT, tỉnh BT. (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Phan Văn Tr, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Khu phố 5, phường Tân An, thị xã Lg, tỉnh BT. (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Sĩ Kh, sinh năm: 1978. Địa chỉ: Thôn Đá Mài 1, xã Tân Xuân, huyện HT, tỉnh BT. (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ngày 26/02/2022, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Phan Văn Tr trình bày:*

Vào ngày 15/6/2019, ông Nguyễn Sĩ Kh có đề nghị vợ chồng ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L chuyển nhượng cho ông Kh một phần diện tích đất 120m<sup>2</sup> (chiều ngang 3m x chiều dài 40m) thuộc một phần của thửa đất số 203, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CP 537919 do UBND huyện HT cấp cho ông

Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L ngày 19/3/2019; Thuộc thôn Đá Mài 1, xã Tân Xuân, huyện HT, tỉnh BT.

Do phần diện tích đất chuyển nhượng nhỏ nên vợ chồng ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L có thông báo với ông Kh là sợ không tách thửa sang tên được thì ông Kh nói phân tách thửa, trước bạ và sang tên thì ông Kh chịu trách nhiệm nên hai bên đã thoả thuận thống nhất; Theo đó, vợ chồng ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên cho ông Kh với giá 140.000.000đồng; Ông khánh trả trước 100.000.000đồng và đến ngày 25/6/2019 thì trả thêm 40.000.000đồng. Đồng thời, ngay trong ngày 15/6/2019, hai bên lập hợp đồng viết tay và ký tên theo yêu cầu của ông Kh. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Sĩ Kh vào ngày 15/6/2019 chỉ lập 01 bản và do bị đơn là ông Nguyễn Sĩ Kh giữ nên phía nguyên đơn chỉ có bản phô tô.

Vào ngày 25/6/2019, ông Kh yêu cầu vợ chồng ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L cùng với ông Kh đến Văn phòng đăng ký đất đai HT để nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CP 537919 do UBND huyện HT cấp cho ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L ngày 19/3/2019 để làm thủ tục tách thửa sang tên theo thoả thuận. Nhưng khoảng 06 tháng sau, tính từ ngày nộp các giấy tờ thủ tục thì vợ chồng ông H và bà L biết được phần đất này không tách thửa được do phần diện tích đất cần tách thửa dưới 1.000m<sup>2</sup> theo quy định tại Điều 11 của Quyết định số 52/2018/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh BT.

Sau nhiều lần yêu cầu ông Kh làm thủ tục tách thửa sang tên theo thoả thuận thì ông Kh không thực hiện và chửi bới, hăm dọa đánh vợ chồng ông H;

Nay vợ chồng ông H và bà L đề nghị Tòa án giải quyết, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Sĩ Kh vào ngày 15/6/2019 là vô hiệu do đối tượng giao dịch không thực hiện được, vi phạm điều cấm của pháp luật và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hai bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

\* Bị đơn, ông Nguyễn Sĩ Kh đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, không trình bày ý kiến và cũng không tham gia phiên tòa.

**Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:** Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng. Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn là ông Nguyễn Sĩ Kh đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đã có đủ căn cứ xác định: Vào ngày 15/6/2019, vợ chồng ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L có ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất

120m<sup>2</sup> tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CP 537919 cho ông Nguyễn Sĩ Kh. Tuy nhiên, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định phân diện tích đất mà các bên giao dịch chuyển nhượng là 115m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai HT ngày 30/7/2021.

Tại Công văn trả lời số 1784/CNHT-ĐK của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai HT ngày 25/5/2022, xác định: Phân diện tích đất tranh chấp giữa các bên đương sự có diện tích 115m<sup>2</sup> nêu trên không đảm bảo điều kiện tách thửa sang tên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với ông Kh là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu nên không xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của tòa án:* Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Bị đơn trú tại thôn Đá Mài 1, xã Tân Xuân, huyện HT, tỉnh BT nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện HT theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về tố tụng:* Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn là ông Nguyễn Sĩ Kh đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do; Hơn nữa, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn là ông Nguyễn Sĩ Kh đều từ chối, không trình bày ý kiến và cũng không tham gia tố tụng nên xác định bị đơn đã từ bỏ các quyền tham gia tố tụng của mình. Do đó, tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung vụ án:* Xét quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Sĩ Kh vào ngày 15/6/2019 là vô hiệu do đối tượng giao dịch không thực hiện được, vi phạm điều cấm của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án và không trình bày ý kiến nên xác định bị đơn đã từ bỏ quyền trình bày ý kiến và

tham gia tố tụng của mình. Do bị đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của nguyên đơn để xem xét, đánh giá.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, có đủ căn cứ để xác định: Vào ngày 15/6/2019, vợ chồng ông Kiều Ngọc Hòe và bà Nguyễn Thị Kim L có ký hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sĩ Kh phần diện tích đất 120m<sup>2</sup> (chiều ngang 3m x chiều dài 40m) thuộc một phần của thửa đất số 203, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CP 537919 do UBND huyện Hàm Tân cấp cho ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L ngày 19/3/2019, thuộc thôn Đá Mài 1, xã Tân Xuân, huyện HT, tỉnh BT.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04 tháng 6 năm 2021, đã xác định phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên đương sự có diện tích 115m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai HT ngày 30/7/2021.

Tại Công văn trả lời số 1784/CNHT-ĐK của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai HT ngày 25/5/2022, xác định: Phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên đương sự có diện tích 115m<sup>2</sup> nằm trong khoanh đất nông nghiệp, không thuộc khu dân cư. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 của Quyết định số 21/2021/QĐ - UBND của UBND tỉnh BT ngày 30/8/2021 thì diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa tại các xã thuộc huyện là 1.000m<sup>2</sup>. Do đó, phần đất nông nghiệp có diện tích 115m<sup>2</sup> nêu trên không đảm bảo điều kiện tách thửa sang tên.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Sĩ Kh vào ngày 15/6/2019 là vô hiệu.

[4] Về hậu quả pháp lý: Khi giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường.

Xét thấy vợ chồng ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L đồng ý chuyển nhượng phần đất nông nghiệp có diện tích 115m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Sĩ Kh với giá 140.000.000đồng và đã nhận của ông Nguyễn Sĩ Kh số tiền 140.000.000đồng nên cần buộc vợ chồng ông Kiều Ngọc Hòe và bà Nguyễn Thị Kim L trả lại cho ông Nguyễn Sĩ Kh số tiền 140.000.000đồng là có căn cứ để chấp nhận.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Ngay từ khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã xác lập có đối tượng không thể thực hiện được nên lỗi của cả hai bên là như nhau và mỗi bên phải chịu ½ giá trị thiệt hại đối với tài sản tranh chấp.

Căn cứ biên bản định giá lại tài sản ngày 04 tháng 6 năm 2021, xác định tổng giá trị tài sản tranh chấp có giá 156.000.000đồng; xác định giá trị tài sản bị

thiệt hại là 156.000.000đồng - 140.000.000đồng = 16.000.000đồng. Do đó, vợ chồng ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L phải bồi thường  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản bị thiệt hại là: 16.000.000đồng : 2 = 8.000.000đồng.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

[4.1] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4.2] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu tất cả chi phí tố tụng, bao gồm: Chi phí đo đạc, định giá, thẩm định; Không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Căn cứ:**

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407 và Điều 408 Bộ luật dân sự;
- Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 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.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kiều Ngọc H;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Sĩ Kh vào ngày 15/6/2019 là vô hiệu.

**2.** Buộc vợ chồng ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L phải trả lại cho ông Nguyễn Sĩ Kh số tiền 140.000.000đồng và bồi thường cho ông Nguyễn Sĩ Kh số tiền 8.000.000đồng, tổng cộng là 148.000.000đồng.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Về án phí: Ông Nguyễn Sĩ Kh phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm; Ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 7.400.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 3.800.000đồng theo biên lai thu số 0006751 ngày 02/4/2021 của chi cục thi hành án dân sự huyện HT. Ông Kiều Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim L phải nộp thêm 3.600.000đồng

Án xử công khai, báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

*Án có hiệu lực 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7<sup>a</sup>, 7<sup>b</sup>, 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 BT;
- VKSND huyện HT;
- Chi cục THADS huyện HT;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Đình Kh**