| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 11**<br>TỈNH AN GIANG | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 93/2025/DS-ST
Ngày: 04-9-2025
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 KHU VỰC 11 - AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Phạm Văn Dương

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Trần Thanh S;

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Nguyễn Phương Vy, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - An Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - An Giang tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Kiều Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1484/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2025/QĐXX-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 147/2025/QĐST-DS ngày 14/8/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 273/TB-TA, ngày 18/8/2025 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Phan Văn C, sinh năm 1985; địa chỉ: số 485, ấp TC, xã MH, huyện CM (nay là ấp TC, xã CLG), tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn C: ông Mai Ngọc T, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp AN, xã HA, tỉnh An Giang (vắng mặt).

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Võ Minh S, sinh năm 1988; địa chỉ: số 243, ấp TB, xã ấp TP, huyện GR (nay là xã TH), tỉnh An Giang (có mặt);

2.2. Bà Lê Thị Hồng An, sinh năm 1988; địa chỉ: số 243, ấp TB, xã ấp TP, huyện GR (nay là xã TH), tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Bà Trương Thị N, sinh năm 1990; địa chỉ: số 485, ấp TC, xã MH, huyện ChM (nay là ấp TC, xã CLG), tỉnh An Giang (có mặt).

3.2. Văn phòng Công chứng LX; địa chỉ: số 306 Lý Thái Tổ, phường ML, thành phố LX (nay là phường LX), tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.3. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp TC, xã MH, huyện ChM (nay là ấp TC, xã CLG), tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp TC, xã MH, huyện ChM (nay là ấp TC, xã CLG), tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.5. Cháu Nguyễn Thị Cẩm T; địa chỉ: ấp TC, xã MH, huyện ChM (nay là ấp TC, xã CLG), tỉnh An Giang;

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Nguyễn Thị Cẩm T: ông Nguyễn Văn C, bà Phan Thị Đ; địa chỉ: địa chỉ: ấp TC, xã MH, huyện ChM (nay là ấp TC, xã CLG), tỉnh An Giang là cha mẹ ruột cháu Cẩm Tú (vắng mặt).

3.6. Cháu Phan Kim N, sinh năm 2008; địa chỉ: ấp TC, xã MH, huyện ChM (nay là ấp TC, xã CLG), tỉnh An Giang

3.7. Cháu Phan Huỳnh Minh T, sinh năm 2012; địa chỉ: ấp TC, xã MH, huyện ChM (nay là ấp TC, xã CLG), tỉnh An Giang.

3.8. Cháu Phan Huỳnh Minh T, sinh năm 2022; địa chỉ: ấp TC, xã MH, huyện ChM (nay là ấp TC, xã CLG), tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Phan Kim N, Phan Huỳnh Minh T, Phan Huỳnh Minh T: ông Phan Văn C và bà Trương Thị N; địa chỉ: ấp TC, xã MH, huyện ChM (nay là ấp TC, xã CLG), tỉnh An Giang là cha mẹ ruột cháu Kim Ngọc, M T, Minh T (có mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Phan Văn C trình bày:

Ngày 13/3/2020, ông có vay của Võ Minh S, bà Lê Thị Hồng An số tiền 250.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, ông S, bà An yêu cầu ông lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.112,2 $m^2$ thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 13 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04323/rB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 30/12/2019 cho ông Phan Văn C với giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và Hợp đồng được chứng thực. Sau khi ký hợp đồng ông S, bà An đã giao cho ông số tiền 250.000.000 đồng và ông C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà An giữ. Ông C đã trả lãi cho ông S, bà An từ tháng 4/2020 đến tháng 12/2021 được số tiền 95.000.000 đồng. Nay ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2020 tại văn phòng công chứng Long Xuyên giữa ông với vợ chồng ông S, bà An, yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; ông C yêu cầu ông S, bà An trả lại cho ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04323/rB do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 30/12/2019 cho ông Phan Văn C.

*Bị đơn ông Võ Minh S trình bày:*

Ngày 13/3/2020 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn C diện tích đất 3.112,2 $m^2$ với giá 250.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng và được chứng thực tại Văn phòng công chứng Long Xuyên. Ngày 27/9/2022 vợ chồng ông được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang diện tích 3.112,2 $m^2$ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05186, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 13. Quá trình giải quyết, vợ chồng ông có đơn phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 574, quyển 18/TP/CC-HĐGD ngày 13/3/2020 tại văn phòng công chứng Long Xuyên giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn C với bên nhận chuyển nhượng ông Võ Minh S, bà Lê Thị Hồng An. Yêu cầu ông Phan Văn C, bà Trương Thị Ngừng di dời nhà, cây trồng công trình kiến trúc trên đất giao cho vợ chồng ông S, bà An phần đất chuyển nhượng 3.112,2 $m^2$ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05186, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 13 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 27/9/2022 cấp cho ông Võ Minh S, bà Lê Thị Hồng An; đất tọa lạc ấp TC, xã MH, huyện ChM (nay là ấp TC, xã CLG), tỉnh An Giang.

Nay ông Phan Văn C yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2020 và xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng ông cũng đồng ý. Yêu cầu ông Phan Văn C trả lại cho ông tổng số tiền 425.000.000 đồng (gồm tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng và tiền bồi thường trên lệch trược giá 175.000.000 đồng) vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng lại cho ông Phan Văn C diện tích đất mà ông C đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng tr**o**ng quá trình giải quyết vụ án:

* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán.

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa

Đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, bảo đảm các trình tự, thủ tục và quyền tranh tụng tại phiên tòa.

* Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

- Đối với nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C ủy quyền cho ông Mai Ngọc Tuấn từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đối với bị đơn: Ông Võ Minh S, từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 và Điều 234, bà Lê Thị Hồng An có đơn xin vắng mặt theo Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ những vắng mặt theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Ông C khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, bà An phần đất tranh chấp tọa lạc xã Mỹ Hiệp, huyện Chợ Mới (nay là xã Cù Lao Giêng), tỉnh An Giang. Căn cứ các Điều 26, 35 luật sửa đổi bổ sung, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền;

[1.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Hồng An có đơn xin vắng mặt; bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn C; Văn phòng công chứng LX đã được triệu tập đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ông Phan Văn C cho rằng hai bên xác lập hợp đồng vay tài sản với số tiền 250.000.000 đồng và hàng tháng ông C có trả lãi cho ông S, bà An qua số tài khoản của ông S, phía ông S xác định hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó ông C yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2020 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiêu.

[2.2]. Ông Võ Minh S cho rằng ngày 13/3/2020 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn C diện tích đất 3.112,2 $m^2$ với giá 250.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng và được chứng thực tại Văn phòng công chứng Long Xuyên. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông đã ông được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang diện tích 3.112,2 $m^2$ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05186, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 13. Vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho ông C, tuy nhiên hiện nay ông C vẫn chư giao đất cho vợ chồng ông. Nay ông Phan Văn C yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2020 và xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng ông cũng đồng ý.

[3]. Xét thấy, phạm vi tranh chấp của các đương sự là diện tích đất 3.112,2m² theo giấy chứng nhận quyên dụng đất số 04323/rB do Uỷ ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp ngày 30/12/2019 cho ông Phan Văn C, theo kết quả thẩm định tại chỗ trên đất có 01 căn nhà của vợ chồng ông C, 01 căn nhà của bà Phan Thị Đ, khu mộ của gia đình ông và kết quả đo đạc thực tế được thể hiện qua Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang - Chi nhánh khu vực liên xã CM) lập ngày 09/6/2025.

[4]. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 30/7/2025, các bên đã thống nhất: Bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/03/2020 được ký kết giữa ông Phan Văn C với ông Võ Minh S, bà Lê Thị Hồng A. Ông Phan Văn C có nghĩa vụ giao trả ông Võ Minh S, bà Lê Thị Hồng A số tiền

425.000.000 đồng trong thời hạn 01 tháng. Chấm dứt hợp đồng vay tài sản đã ký kết.

[5]. Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/03/2020, ông S, bà An được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05186 ngày 27/9/2022. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng đến nay ông S, bà An chưa tiếp nhận đất và trên đất có tài sản của người thứ ba là căn nhà của bà Phan Thị Đang, khu mộ của gia đình ông C cần tuyên bố vô hiệu để đảm bảo quyền lợi các bên và căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, xử lý hậu hợp đồng vô hiệu.

[6]. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Về số tiền giao nhận: Hai bên thống nhất ông Phan Văn C có nghĩa vụ giao trả ông Võ Minh S, bà Lê Thị Hồng A số tiền 425.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện, thỏa thuận của các đương sự, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

Về diện tích đất 3.112,2m², các bên chưa giao nhận nên không buộc giao trả.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05186 ngày 27/9/2022 đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông S, bà A nên các đương sự có trách nhiệm đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang- Chi nhánh khu vực liên xã Chợ Mới điều chỉnh biến động theo quy định.

[7]. Về án phí: Dương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 1.000.000 đồng; chi phí đo đạc 3.893.832 đồng. Tổng cộng 4.893.832 đồng, ông Phan Văn C đã tạm nộp. Tại phiên tòa ông Phan Văn C tự nguyên chịu tòa bộ toàn bộ chi phí tố tụng. Ông C đã nộp xong.

[9]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*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, 157, 165, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 123, 131, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 26 và 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2020 được ký kết giữa ông Phan Văn C với ông Võ Minh S, bà Lê Thị Hồng A.

Buộc ông Phan Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Võ Minh S, bà Lê Thị Hồng A số tiền 425.000.000 (Bốn trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

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 C phải chịu khoản tiền lãi của số tiền C phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự có trách nhiệm đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang - khu vực liên xã CM điều chỉnh biến động theo quy định.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn C phải chịu 21.000.000 (Hai mươi mốt triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0023856 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới (nay là Phòng Thi hành án dâ sự khu vực 11), tỉnh An Giang cấp ngày 25/12/2024. Ông Phan Văn C C phải nộp thêm 20.700.000 đồng (hai mươi triệu, bảy trăm nghìn) đồng.

Ông S, bà A được nhận lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0024390 ngày 02/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11), tỉnh An Giang.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét tẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng chi phí đo đạc 3.893.832 đồng. Tổng cộng 4.893.832 đồng, ông Phan Văn C tự nguyện chịu. Ông C đã nộp xong.

[7] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

[8] 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 thoả 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, 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.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND khu vực 11;
- TAND tỉnh An Giang;
- Phòng thi hành án khu vực 11;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**Phạm Văn Dương**