TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 – VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số**:127/**2025/DS - ST
Ngày 19- 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 5 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phê.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Thành Thông

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Thôi.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Minh Phương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long: Bà Huỳnh Thị Ngọc Điệp – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 326/2024/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2025/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2025/QĐST –DS ngày 22/8/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1987. Nơi cư trú: Số F ấp P, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc C:

+ Bà Lê Thị Trúc P, sinh năm 1992. Địa chỉ liên hệ: Số D T, ấp A, phường A, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.

+Bà Lê Thị Kim P1, sinh năm 1998. Nơi cư trú: Số C ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long. Vắng mặt.

Địa chỉ liên hệ: Số D T, ấp A, phường A, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: Bà Lê Kiều Diễm H, sinh năm 1986; Nơi cư trú: số D khóm C, phường H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm C, phường B, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Kiều Diễm H: Ông Lê Văn S, sinh năm 1965. Nơi cư trú: Số D N, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay số D N, phường T, tỉnh Đồng Tháp). Có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

-Bà Hồ Thị Mỹ D, sinh năm 1994. Nơi cư trú: Số A ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

-Ông Nguyễn Quang H1, sinh năm 1994. Nơi cư trú: Số A ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

N***gười đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Mỹ D, ông Nguyễn Quang H1***: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979. Nơi cư trú: Số A ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông C và bà Diễm H có quen biết và sống chung với nhau từ năm 2013; đến năm 2018 thì ông C và bà H cùng góp tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2, tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long với số tiền là 164.000.000 đồng, ông C để bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/9/2018.

Năm 2019, ông C và bà H đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã P, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Sau khi kết hôn thì C và bà H có tạo lập một căn nhà cấp 4 trên đất nêu trên. Ông C và bà H sống với nhau đến năm 2020 phát sinh mâu thuẫn nên ông C và bà H thuận tình ly hôn theo Quyết định số 177/2020/QĐST-HNGĐ ngày 06 tháng 08 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Trước khi quyết định ly hôn ông C, bà H thỏa thuận tài sản chung bà H đồng ý để lại cho ông toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên; ông C sẽ hoàn trả giá trị nhà và đất cho bà H với số tiền là 200.000.000 đồng, trả tiền bằng hình thức trả góp 3.000.000 đồng/tháng cho đến khi trả tất số tiền trên. Khi nào ông C trả đủ cho bà H số tiền 200.000.000 đồng thì bà H sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông C. Ông C và

bà H đã lập văn bản thỏa thuận hai bên ký tên ngày 14/7/2020. Bản chất của giấy thỏa thuận ngày 14/7/2020 là hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng nhà và đất giữa bà H và ông C. Khi thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất ông C và bà H không thực hiện việc công chứng, chứng thực do ông C chưa thanh toán tiền cho bà H.

Ngày 06 tháng 08 năm 2020 ông C, bà H có quyết định ly hôn của Tòa án thì bà H về Bạc Liêu sinh sống và bàn giao cho ông C quản lý, sử dụng ngôi nhà và thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26 diện tích 300,7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long cho đến hiện nay.

Từ ngày 14/12/2020 đến ngày 02/6/2024 ông C đã nhiều lần chuyển tiền trả tiền đất cho bà H với tổng số tiền 224.362.700 đồng; Sau khi chuyển tiền đủ cho bà H thì ông C nhiều lần liên lạc yêu cầu bà H thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất như thỏa thuận nhưng bà H cố ý trốn tránh kéo dài thời gian (việc này ông C có lập Vi bằng ngày 19/8/2025 đã cung cấp cho Tòa án).

Ngày 24/8/2024, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 cho ông Nguyễn Quang H1, bà Hồ Thị Mỹ D và bà D, ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/9/2024. Việc bà H chuyển nhượng đất cho bà D, ông H1 thì không thông báo cho ông C biết, bà H cũng không có bất cứ thông báo chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng với ông C; đồng thời bà H và bà D, ông H1 cũng không có bàn giao đất trên thực tế do nhà và đất ông C đang trực tiếp quản lý sử dụng. Tại phiên tòa bà được ông C ủy quyền có yêu cầu như sau:

Ông Nguyễn Quốc C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà Lê Kiều Diễm H đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Nguyễn Quốc C yêu cầu Tòa án tuyên cho ông Nguyễn Quốc C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Nguyễn Quốc C yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4384, quyển số 01/2024TP/CC/HĐGD-SCC/HDDG tại văn phòng C1 ngày 24/8/2024 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long được ký kết giữa bà Lê Kiều Diễm H với ông Nguyễn Quang H1, bà Hồ Thị Mỹ D là vô hiệu.

Ông Nguyễn Quốc C yêu cầu Tòa án Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long cấp cho bà Hồ Thị Mỹ D, ông Nguyễn Quang H1 để cấp lại cho ông Nguyễn Quốc C theo quy định.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Khoảng cuối năm 2018, bà Lê Kiều Diễm H quen biết với ông Nguyễn Quốc C, qua thời gian tìm hiểu, họ quyết định sống chung với nhau như vợ chồng. Đến ngày 04/9/2019, ông C, bà H đến Ủy ban nhân dân xã P, thành phố B đăng ký kết hôn và được cấp giấy chứng nhận kết hôn theo quy định.

Trước khi kết hôn với ông C; bà H tích góp tiền để nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 300.7m^2, tiền mua đất và phí dịch vụ làm giấy tờ số tiền hơn 195.000.000 đồng. Ngày 14/9/2018, bà Lê Kiều Diễm H2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO 804248, số vào sổ cấp GCN: CS07305, thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300,7m^2, mục đích sử dụng: đất trồng lúa, tại địa chỉ: xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay phương P, tỉnh Vĩnh Long). Khoảng tháng 2/2019, bà H tích góp tiền và vay mượn thêm bạn bè để cất tạm căn nhà cấp 4 để ở với số tiền hơn 55.000.000 đồng.

Sau khi kết hôn với ông C được khoảng 06 tháng, thì cuộc sống vợ chồng phát sinh mâu thuẫn nên bà H, ông C thuận tình ly hôn và gửi đơn yêu cầu đến Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre. Ngày 06/8/2020, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre ban hành Quyết định số: 177/2020/QĐST-HNGD về việc yêu cầu công nhận thuận tình ly hôn.

Theo quyết định ly hôn tại mục 3 ghi nhận: Về tài sản chung không có nên không yêu cầu giải quyết. Và quyết định có hiệu lực pháp luật không bị kháng cáo kháng nghị.

Bà H thừa nhận ngày 14/07/2020 giữa bà H với ông C có ký giấy thỏa thuận, theo đó, ông C đồng mua lại căn nhà và thửa đất của bà H nêu trên với số tiền 200.000.000 đồng với hình thức ông C trả góp mỗi tháng cho bà H là 3.000.000 đồng; đến khi nào ông C trả đủ thì bà H làm thủ tục sang tên đất cho ông C. Sau khi tòa giải quyết ly hôn bà H về quê ở Bạc Liêu sinh sống giao nhà đất cho ông C quản lý, sử dụng. Khoảng tháng 3/2020 ông C có thiếu nợ bên ngoài bà H đã dùng sổ đỏ thế chấp chủ nợ bảo lãnh cho ông C tiền gốc 100.000.000 đồng, lãi 3%/tháng do chủ nợ liên tục đe dọa nên ông C mỗi tháng chuyển khoản cho bà H 3.000.000 đồng để bà H đóng lãi cho chủ nợ thay ông ông C.

Do đó từ ngày 14/12/2020 đến ngày 02/6/2024 ông C đã nhiều lần chuyển tiền cho bà H với tổng số tiền 224.362.700 đồng là đúng. Tuy nhiên tiền mua đất ông C chuyển cho bà H có 2.000.000 đồng, số còn lại ông C chuyển nhờ bà H trả nợ thay ông C. Tài liệu chứng cứ thể hiện thỏa thuận bà H trả nợ thay ông C thì bà H không có nên không cung cấp được theo yêu cầu của Tòa án.

Bà H thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông C nhưng do ông C vi phạm hợp đồng không trả tiền cho bà H nên ngày 24/8/2024 bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 cho ông Nguyễn Quang H1, bà Hồ Thị Mỹ D; bà D, ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/9/2024 là hợp pháp.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc C thì bà Lê Kiều Diễm H có ý kiến như sau:

Bà Lê Kiều Diễm H không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc C với bà Lê Kiều Diễm H đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Lê Kiều Diễm H không đồng ý ông Nguyễn Quốc C yêu cầu Tòa án tuyên cho ông Nguyễn Quốc C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Lê Kiều Diễm H không đồng ý ông Nguyễn Quốc C yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4384, quyển số 01/2024TP/CC/HĐGD-SCC/HDDG tại văn phòng C1 ngày 24/8/2024 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Lê Kiều Diễm H không đồng ý ông Nguyễn Quốc C yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long cấp cho bà Hồ Thị Mỹ D, ông Nguyễn Quang H1 để cấp lại cho ông Nguyễn Quốc C theo quy định.

Bà Lê Kiều Diễm H đồng ý hủy thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà H và ông C ngày 14/07/2020, bà H đồng ý trả cho ông C 2.000.000 đồng, số tiền 222.362.700 đồng còn lại là bà H đã trả nợ thay ông C nên bà H không đồng ý trả lại cho ông C.

Trường hợp nếu Tòa án chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4384, quyển số 01/2024TP/CC/HĐGD-SCC/HDDG tại văn phòng C1 ngày 24/8/2024 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2

tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long thì bà H đồng ý trả cho bà D, ông H1 100.000.000 đồng là số tiền bà H nhận theo giá đất đã được ghi nhận trong hợp đồng, đối với người đại diện theo ủy quyền của bà D, ông H1 cho rằng số tiền thực tế mua bán đất là 300.000.000 đồng thì bà H không đồng ý.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Mỹ D và ông Nguyễn Quang H1 trình bày:

Ông Nguyễn Quang H1, bà Hồ Thị Mỹ D nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Kiều Diễm H là hợp pháp thời điểm nhận chuyển nhượng Ủy ban nhân dân xã P có xác nhận đất không có tranh chấp và đất là tài sản riêng của bà H; tại quyết định Quyết định số: 177/2020/QDST-HNGD về việc yêu cầu công nhận thuận tình ly hôn giữa bà H và ông C cũng không có tài sản chung; thời điểm ký hợp đồng bà D, ông H1 có xem đất và nhà thời điểm này bà H nói cho người thuê;

Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực và bà D, ông H1 đã chuyển trả tiền đầy đủ cho bà H, giá đất trong hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế giá đất là thỏa thuận là 300.000.000 đồng bà D đã chuyển trả tiền đầy đủ.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông C thì bà D, ông H1 có ý kiến như sau:

Ông Nguyễn Quốc C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà Lê Kiều Diễm H đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long thì bà D, ông H1 không đồng ý.

- Ông Nguyễn Quốc C yêu cầu Tòa án tuyên cho ông C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long thì bà D, ông H1 không đồng ý.

- Ông Nguyễn Quốc C yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4384, quyển số 01/2024TP/CC/HĐGD-SCC/HDDG tại văn phòng C1 ngày 24/8/2024 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long thì bà D, ông H1 không đồng ý.

Ông Nguyễn Quốc C yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long cấp cho bà Hồ Thị Mỹ D, ông Nguyễn Quang H1 để cấp lại cho ông Nguyễn Quốc C theo quy định thì bà D, ông H1 không đồng ý.

Trường hợp nếu Tòa án chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4384, quyển số 01/2024TP/CC/HĐGD-SCC/HDDG tại văn phòng C1 ngày 24/8/2024 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long thì bà D, ông H1 yêu cầu ông C có trách nhiệm giao trả cho bà D, ông H1 300.000.000 đồng, phí dịch vụ 20.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh của số tiền 300.000.000 đồng từ ngày giao đến khi trả xong với lãi suất ngân hàng N quy định. Việc bà H cho rằng đồng ý trả lại 100.000.000 đồng thì bà D, ông H1 không đồng ý.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Quan điểm phát biểu của Viện kiểm sát đề nghị tại văn bản ngày 19 tháng 9 năm 2025 đã lưu trong hồ sơ vụ án. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về án phí thực hiện theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Quốc C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/07/2020 giữa ông C với bà H đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long. Xét thấy: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H đều trình bày thống nhất ngày 14/7/2020 ông Nguyễn Quốc C và bà Lê Kiều Diễm H có ký văn bản thỏa thuận bà H đồng ý chuyển nhượng cho ông C thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long với giá 200.000.000 đồng, quá trình thực hiện từ ngày ký thỏa thuận bà H đã giao đất và tài sản trên đất cho ông C trực tiếp quản lý sử dụng, đồng thời từ ngày 14/7/2020 đến tháng 6/2024 ông C nhiều lần chuyển tiền cho bà H tổng cộng số tiền 224.362.000 đồng do nguyên đơn và bị đơn thống nhất có xác lập thỏa thuận chuyển nhượng đất và bà H đã giao đất trên thực địa cho ông C, số tiền ông C chuyển vào

tài khoản của bà H là 224.362.000 đồng nên đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 14/7/2020 bà H đã giao đất và tài sản trên đất cho ông C trực tiếp sử dụng không có ai tranh chấp hay cản trở gì. Đồng thời bà H thừa nhận ông C có chuyển cho bà H số tiền 224.362.000 đồng nhưng cho rằng số tiền từ giao dịch chuyển nhượng đất là 2.000.000 đồng, số còn lại là tiền ông C chuyển cho bà H để bà H trả nợ thay cho ông C nhưng việc này không được ông C thừa nhận; bà H cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh giữa bà H và ông C có thỏa thuận giao dịch khác là bà H trả thay ông C.

Như vậy, tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía ông C, bà H chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, chuyển nhượng thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long và tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc giao thêm tiền, giao đất, thời điểm này bà H đang đứng tên chủ sử dụng đất và đất không có tranh chấp là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên ông C đã thực hiện giao cho bà H 224.362.000 đồng đồng, phía bà H đã giao quyền sử dụng đất cho ông C trực tiếp sử dụng từ ngày 14/7/2020 cho đến nay là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Ông C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long theo bản án đã có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4384, quyển số 01/2024TP/CC/HĐGD-SCC/HDDG tại văn phòng C1 ngày 24/8/2024 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T1 được bà Lê Kiều Diễm H ủy quyền với ông Nguyễn Quang H1, bà Hồ Thị Mỹ D.

[4.1] Về hình thức: Hợp đồng được tuân thủ theo quy định của pháp luật. Về nội dung thời điểm chuyển nhượng bà H đứng tên quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng tuy nhiên trong trường hợp này ngày 14/7/2020 bà H đã có ký thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông C và hai bên đang thực hiện, hai bên không có văn bản thỏa thuận nào về việc chấm dứt hợp đồng. Bà H đã giao đất cho ông C trực tiếp sử

dụng nên bà H không phải là người đang sử dụng đất. Nhưng bà H có sự gian dối không thông báo với bà D, ông H1 biết về nội dung hợp đồng chuyển nhượng với ông C để hai bên ký chuyển nhượng và bà H cũng không thông báo cho ông C biết việc bà H chuyển nhượng đất cho bà D, ông H1. Trên thực tế sau khi ký chuyển nhượng đất bà D, ông H1 có giao tiền cho bà H và được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất nhưng chưa bàn giao đất trên thực tế bởi lẽ thời điểm này ông C vẫn đang sử dụng đất. Do đó có căn cứ xác định hợp đồng là giao dịch bị lừa dối căn cứ Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 là giao dịch dân sự vô hiệu.

[4.2] Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4384, quyển số 01/2024TP/CC/HĐGD-SCC/HDDG tại văn phòng C1 ngày 24/8/2024 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long bị vô hiệu: Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi thì phải bồi thường. Xét về lỗi bà H là bên lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D, ông H1 nên lỗi hoàn toàn thuộc về bà H dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

Phía bà D, ông H1 cho rằng đã giao cho bà H số tiền 300.000.000 đồng, việc này không được bà H thừa nhận, phía bà D, ông H1 cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh đã bàn giao số tiền nêu trên cho bà H. Do đó căn cứ hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/8/2024 thì số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng để buộc bà H giao trả cho bà D, ông H1 là phù hợp.

Về thiệt hại được tính như sau: Giá thực tế thửa đất căn cứ biên bản định giá ngày 19/3/2025 thì diện tích 300.7m^2 x 1.000.000 đồng/m^2 =300.700.000 đồng - 100.000.000 đồng (giá tiền chuyển nhượng đất thể hiện trong hợp đồng) = 200.700.000 đồng phần chênh lệch giá được xác định là phần thiệt hại bà H phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ cho bà D, ông H1.

Như vậy tổng số tiền bà Lê Kiều Diễm H có nghĩa vụ giao trả cho bà D, ông H1 là 300.700.000 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 200.700.000 đồng) là phù hợp.

Đối với bà D, ông H1 do H chưa bàn giao đất trên thực tế nên không phát sinh nghĩa vụ.

[4.3] Do yêu cầu của ông C Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long. Đồng thời Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long cấp cho bà Hồ Thị Mỹ D, ông Nguyễn Quang H1 để cấp lại cho ông Nguyễn Quốc C theo quy định.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Vĩnh Long là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quốc C tự nguyện nộp toàn bộ là 3.800.350 đồng và đã nộp xong.

[7] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án.

Bà Lê Kiều Diễm H nộp toàn bộ án phí là 10.635.000 đồng.

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, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, 122, 131, Điều 501, khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/7/2020 giữa ông Nguyễn Quốc C với bà Lê Kiều Diễm H đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4384, quyển số 01/2024TP/CC/HĐGD-SCC/HDDG tại văn phòng C1 ngày 24/8/2024 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long cấp cho bà Hồ Thị Mỹ D, ông Nguyễn Quang H1 để cấp lại cho ông Nguyễn Quốc C theo quy định. Ông Nguyễn Quốc C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 26, diện tích 300.7m^2 tọa lạc tại phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Lê Kiều Diễm H có trách giao trả cho bà Hồ Thị Mỹ D và ông Nguyễn Quang H1 số tiền 300.700.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 200.700.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 468 Bộ luật dân sự 2015.

(Về độ dài tứ cận có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Kiều Diễm H phải nộp 10.635.000 đồng.

Ông Nguyễn Quốc C được Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005307 ngày 31/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quốc C tự nguyện nộp toàn bộ là 3.800.350 đồng và đã nộp xong

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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 năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2014

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Vĩnh Long
- VKSND khu vực 5 – Vĩnh Long;
-THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA+VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Huỳnh Thị Phê