

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 92/2025/DS-ST
Ngày: 29/8/2025
“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, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Lắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phan Thị Nga;
- Ông Trịnh Văn Bé.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trọng Khiêm, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 410/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2025/QĐST-DS ngày 18/7/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 103/QĐST-DS ngày 05/8/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê B, sinh năm 1994; địa chỉ thường trú: số C, ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên lạc: số A, đường P, phường S, tỉnh Cần Thơ; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Hoàng A, sinh năm 1960; địa chỉ: số I, đường V, khóm C, phường M, tỉnh Cần Thơ; là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C; có mặt.

Bị đơn: Ông Võ Văn N, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ Hữu L, sinh năm 1986; địa

chỉ: ấp L, xã L, tỉnh An Giang; là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền số ngày 05/6/2024 do Văn phòng C chứng nhận; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng C1; địa chỉ: số B, đường T, khóm T, xã P, tỉnh An Giang; vắng mặt.

- Ông Lê Minh T, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp T, xã C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

- Ông Lê Văn H, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp T, xã C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê B cho rằng:

Do mối quan hệ quen biết nên vào tháng 02/2022, ông B có đưa giấy tờ đất của ông B cho ông Võ Văn N để hướng dẫn và chuyển mục đích sử dụng đất thành thổ cư tại thửa số 12, tờ bản đồ số 04, diện tích 551m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Đến tháng 3/2023, ông B có nhận thông báo quyền sử dụng đất của ông đã được chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất thổ cư nhưng chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 11/2023, ông B đến Văn phòng Đ chỉ nhánh C2 để trích lục thông tin quyền sử dụng đất trên thì phát hiện ông Võ Văn N đã đứng tên quyền sử dụng đất ngày 21/02/2023 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là hợp đồng) được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 chứng thực. Ông B xác định ông không có ký tên cũng như không có đến Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 để ký kết hợp đồng nói trên. Đồng thời, chữ ký trong hợp đồng cũng không phải do ông B ký và cũng không có nhận tiền của ông N. Do đó, ông B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 551m², thửa số 12, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh An Giang giữa ông B với ông Võ Văn N, được Văn phòng C1 chứng thực ngày 08/02/2023 là vô hiệu. Ngoài ra, không yêu cầu nào khác liên quan đến hợp đồng bị vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Hồ Hữu L trình bày:

Ông N với ông B1 (cha của ông B) là bạn bè trong làm ăn, kinh doanh. Khoảng cuối tháng 11/2020, ông N với ông B1 thỏa thuận bơm cát san lấp vào đất của cả hai khu đất của ông N và của vợ chồng ông B1, bà P và hứa sẽ hoàn trả tiền bơm cát cho ông N trong thời gian sớm nhất.

Ông Lê Văn B1 và vợ là Lê Thị Hoa P tách một phần thửa đất số 7788, tờ bản đồ số 01 diện tích 1.692m², loại đất trồng lúa thành thửa số 12, tờ bản đồ số 04, diện tích 551m² và ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con ruột là

Lê B, sinh năm 1994 đứng tên (Hợp đồng được Văn phòng C1 công chứng ngày 24/5/2021) và toàn bộ chi phí thực hiện thủ tục sang tên do ông N là người chi trả.

Sau đó, ông Lê B có nhờ ông N tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 551m² thành loại đất thổ cư và đã cho ông Lê B mượn số tiền 121.220.000 đồng, là tiền nộp vào ngân sách Nhà nước (gồm các khoản: tiền chuyển mục đích 104.690.000 đồng + tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa 16.530.000 đồng). Ngày 14/11/2022, ông Lê B được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04613, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 12, diện tích 551m² loại đất ở nông thôn.

Sau khi đã chuyển mục đích sử dụng đất xong, cha con ông Lê Văn B1 và Lê B vẫn chưa bán được các nền đất thổ cư để trả lại tất cả số tiền còn nợ (gồm tiền bơm cát, tiền chuyển mục đích sử dụng đất, tiền thực hiện các thủ tục hành chính) nên giữa ông N, ông Lê B1 và Lê B thống nhất là ông Lê B sẽ chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích 551m² loại đất ở nông thôn thuộc giấy chứng nhận số CH04613, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 12 để khấu trừ tất cả các số tiền nợ còn thiếu. Ngày 08/02/2023, ông N và ông Lê B có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng C1 (ký công chứng tại nhà Ông - Võ Văn N) và việc các bên ký là hoàn toàn tự nguyện. Đến ngày 21/02/2023, ông N được cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất 551m² loại đất ở nông thôn thuộc tờ bản đồ số 4, thửa đất số 12 và quản lý, sử dụng diện tích đất này kể từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B1, ông N thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 551m² loại đất ở nông thôn thuộc giấy chứng nhận số CH04613, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 12, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang giữa ông Lê B với ông Võ Văn N được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 08/02/2023 là vô hiệu. Ông N đồng ý thực hiện điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông Lê B, không tranh chấp đối với các giao dịch khác liên quan đến ông B1 và ông B1.

Đối với các tờ mua bán đất và nền nhà giữa ông N với ông T, ông T1 thì ông N đã thanh toán lại số tiền cho ông T, ông T1 nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, công trình trên đất của ông Lê Minh T thì cũng đã thỏa thuận xong nên cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 gửi văn bản số 06/CV-VPCC ngày 31/5/2024 thể hiện, vào ngày 06/02/2023, ông Võ Văn N có đến Văn phòng để yêu cầu Văn phòng soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất (gọi tắt là hợp đồng) và cung cấp cho Văn phòng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04613, thửa số 12, tờ bản đồ số 04, diện tích 551m², đất ở nông thôn do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/11/2022 cho ông Lê B, bản sao căn cước công dân của ông Lê B và Căn cước công dân của ông Võ Văn N. Nội dung hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán như hợp đồng thể hiện. Tuy nhiên, ông N cho rằng ông B bỏ quên công việc không đến Văn phòng được nên yêu cầu Văn phòng công chứng ngoài trụ sở. Văn phòng thực hiện theo yêu cầu của ông N và cử đại diện đến địa chỉ Khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để gặp ông Lê B, ông B có xuất trình căn cước công dân. Qua đối chiếu căn cước công dân của ông Lê B thì khớp với thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên xem lại bản dự thảo hợp đồng, giải thích nội dung bản dự thảo. Sau khi đọc xong, ông B và ông N thống nhất nội dung và ký tên vào bản dự thảo hợp đồng. Sau đó, Văn phòng tiến hành chứng nhận hợp đồng số 230, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2023. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng chủ thể giao dịch và đối tượng tài sản giao dịch.

Theo biên bản lấy lời khai đương sự Lê Minh T do Cán bộ Tòa án lập ngày 18/6/2024, ông T cho rằng:

Vào ngày 22/11/2023, ông T với ông N có lập tờ mua bán nền và nhà do ông N chuẩn bị nội dung, thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích 120m² (ngang 5m, dài 24 m), giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, ông T đã giao cho ông N số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn sẽ giao cho ông N sau khi ông T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi thực hiện việc đặt cọc, ông N đã đứng tên quyền sử dụng đất và cũng không có ai tranh chấp đối với quyền sử dụng đất trên. Do chỗ quen biết nên các bên chỉ tờ mua bán nền và nhà mà không có người làm chứng và không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Đến ngày 16/5/2024, ông T xây dựng nhà trên đất thì phát hiện đất đang tranh chấp nên ông T ngừng thi công. Đối với vụ án đang tranh chấp giữa ông B với ông N thì ông T không có ý kiến và cũng không có tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông T với ông N, đồng ý giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày:

Ông là cha ruột của ông Lê Minh T. Do mối quan hệ quen biết nên vào ngày 22/11/2023, ông T với ông N có lập tờ mua bán nền và nhà do ông N chuẩn bị nội dung, thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích 120m² (ngang 5m, dài 24 m), giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Ông đã giao cho ông N số tiền 200.000.000 đồng thay cho ông T.

Hiện nay, ông N đã trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho ông T và giá trị công trình trên 40.000.000 đồng. Ông chỉ giao, nhận tiền thay cho ông T, ông cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Do đó, ông đề nghị Tòa án xem

xét, giải quyết vắng mặt trong phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, đối chất, lấy lời khai, xét xử...

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 đã được triệu tập họp lệ nhưng có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Lê B trình bày: Ông B yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng dân sự, không yêu cầu xử lý hình sự đối với ông N và Công chứng viên Huỳnh Thị N1. Diện tích đang tranh chấp hiện do ông B quản lý, sử dụng. Ông B yêu cầu Tòa án tuyên bố tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 551m² loại đất ở nông thôn thuộc giấy chứng nhận số CH04613, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 12, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C) giữa ông Lê B với ông Võ Văn N được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 08/02/2023 là vô hiệu và yêu cầu ông N thực hiện thủ tục điều chỉnh biên động quyền sử dụng đất cho ông Lê B theo quy định, yêu cầu ông N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04613 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/11/2022 cho ông Lê B; không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với cây trồng, diện tích bó nền trên đất.

Luật sư Võ Hoàng A là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lê B trình bày: Thống nhất với việc Tòa án xác định mối quan hệ tranh chấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định tư cách tham gia của người tham gia tố tụng đã đầy đủ. Về nội dung vụ án, ông B không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N, không có biên nhận giao số tiền chuyển nhượng, ông B cũng không hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Căn cứ kết luận giám định của Phòng kỹ thuật Công an tỉnh A xác định không phải chữ ký của ông Lê B dẫn đến hợp đồng là giả. Về hình thức của hợp đồng, không có sự giao dịch khác thì không thuộc quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

- Về yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông N là vô hiệu; bị đơn có nghĩa vụ chịu chi phí ký thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông Lê B;

+ Về công trình trên đất: Nếu bị đơn đồng ý tự tháo dỡ thì cần ghi nhận sự tự nguyện tháo dỡ để kết thúc vụ án, nếu bị đơn không có tranh chấp thì ông B sẽ tự tháo dỡ để không phải tranh chấp giữa các bên.

Bị đơn ông Lê Hoàng N2 do ông Hồ Hữu Lam L1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông N2 đồng ý yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông N2 là vô hiệu; đồng ý ký thủ tục điều chỉnh giấy lại cho ông B và chịu chi phí tố tụng theo quy định, tự nguyện chịu

chi phí liên quan đến thủ tục đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông B. Về công trình trên đất, ông N2 không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân thủ pháp luật của người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về ý kiến giải quyết vụ án: Căn cứ các điều 117, 122, 131 Bộ luật Dân sự, đề nghị:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê B đối với ông Võ Văn N.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê B và ông Võ Văn N được Văn phòng C1 chứng thực ngày 08/02/2023 là vô hiệu.

- Buộc ông Võ Văn N liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C2 tiến hành các thủ tục điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04613 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/11/2022 cho ông Lê B theo quy định của Luật Đất đai và giao trả ông Lê B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04613 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/11/2022 cho ông Lê B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

** Về tố tụng:*

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ông Lê B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông N là vô hiệu. Đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc địa bàn xã C nên yêu cầu kiện của ông B thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về sự vắng mặt của các đương sự:* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H, ông Lê Minh T, ông Nguyễn Thanh T1 và Văn phòng C1 được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng các đương sự đều có yêu cầu vắng mặt tham gia phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu bà Lê Thị Thu T2 vào tham gia tố tụng và giám định chữ ký, chữ viết Lê B trong giấy ủy quyền ngày 17/3/2022:*

Ông B yêu cầu Tòa án đưa bà Lê Thị Thu T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án do bà T2 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để đưa cho ông N làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông xác định không có ký tên vào giấy ủy quyền nêu trên và yêu cầu giám định tại P1 Bộ công an Thành phố H. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 551m² loại đất ở nông thôn thuộc giấy chứng nhận số CH04613, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 12, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang giữa ông Lê B với ông Võ Văn N được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 08/02/2023 là vô hiệu. Việc ông B yêu cầu đưa bà T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không liên quan đến việc giữa ông B và ông N xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, ông B xác định không yêu cầu đưa người tham gia tố tụng và không yêu cầu giám định chữ ký. Do đó, Tòa án không đưa bà T2 vào tham gia tố tụng là phù hợp với Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự và việc giám định là không cần thiết.

[4] Về yêu cầu chuyển hồ sơ qua Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh A để xem xét, giải quyết hình sự đối với ông Võ Văn N và Công chứng viên Huỳnh Thị N1: Qua quá trình giải quyết vụ án, ông B phát hiện ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có liên hệ trao đổi với ông N thông qua tin nhắn Zalo để yêu cầu ông N đưa thêm số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được phản hồi từ phía ông N nên ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Đồng thời, Chánh án Tòa án nhân dân khu vực 11, An Giang đã có Văn bản trả lời khiếu nại số 01/QĐ-GQKN ngày 11/7/2025 đối với nội dung này nhưng ông B không có ý kiến. Mặc khác, Tòa án đã làm văn bản gửi cơ quan cảnh sát điều tra nhưng đến nay vẫn chưa có phản hồi. Tuy nhiên, dựa vào ý chí của ông B thể hiện muốn chuyển nhượng cho ông N nhưng do không có thống nhất giá chuyển nhượng nên phát sinh tranh chấp. Tại phiên tòa, ông B yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định về tranh chấp dân sự, không yêu cầu giải quyết về hình sự. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục Tố tụng dân sự là phù hợp với khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Tại phiên tòa, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn điều chỉnh biến động lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Lê B và giao trả cho ông B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04613 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/11/2022. Bị đơn đồng ý đối với các yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy, việc nguyên đơn yêu cầu tại phiên tòa được bị đơn chấp nhận và vẫn thuộc phạm vi khởi kiện nên Tòa án không tạm ngừng phiên tòa để thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện là phù hợp với Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

** Về nội dung:*

[1]. Ông B xác định vào tháng 02/2022, ông B có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho ông Võ Văn N để hướng dẫn và thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa thành thổ cư tại thửa số 12, tờ bản đồ số 04, diện tích 551m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Đến tháng 3/2023, ông B có nhận thông báo quyền sử dụng đất của ông đã được chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất thổ cư nhưng chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 11/2023, ông B đến Văn phòng Đ chi nhánh C2 để trích lục

thông tin quyền sử dụng đất trên thì phát hiện ông Võ Văn N đã đứng tên quyền sử dụng đất ngày 21/02/2023 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là hợp đồng) được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 chứng thực. Ông B có liên hệ với ông N để thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên qua tin nhắn Zalo nhưng không được ông N phản hồi. Ông B xác định ông không có ký tên cũng như không có đến Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N1 để ký kết hợp đồng và cũng không nhận số tiền theo nội dung của hợp đồng. Ông B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 551m², thửa số 12, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh An Giang giữa ông B với ông Võ Văn N, được Văn phòng C1 chứng thực ngày 08/02/2023 là vô hiệu, yêu cầu ông N thực hiện việc điều chỉnh biên động quyền sử dụng đất lại cho ông B và giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04613 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/11/2022 cho ông Lê B.

Ông Võ Văn N thừa nhận có thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất như lời ông B trình bày. Ngày 08/02/2023, ông N và ông Lê B có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng C1 (ký công chứng tại nhà - Võ Văn N) và việc các bên ký là hoàn toàn tự nguyện. Đến ngày 21/02/2023, ông N được cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất 551m² loại đất ở nông thôn thuộc tờ bản đồ số 4, thửa đất số 12 và quản lý, sử dụng diện tích đất này kể từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng. Ông N đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông B; tự nguyện chịu chi phí tố tụng theo quy định và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí trong việc thực hiện điều chỉnh giấy lại cho ông B.

Xét thấy, căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 551m² loại đất ở nông thôn thuộc giấy chứng nhận số CH04613, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 12, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang giữa ông Lê B với ông Võ Văn N được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 08/02/2023. Ông B yêu cầu vô hiệu do giả tạo, xác định không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Tại kết luận giám định của Phòng K Công An tỉnh A xác định chữ ký và ghi họ tên Lê B trong hợp đồng so với mẫu cần giám định không phải do một người ký ra. Tại phiên tòa, ông N và ông B đều thống nhất yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê B với ông Võ Văn N được Văn phòng C1 chứng thực ngày 08/02/2023 là vô hiệu; ông N đồng ý thực hiện điều chỉnh biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông B, tự nguyện chịu mọi chi phí liên quan đến việc điều chỉnh biên động và giao trả cho ông B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04613 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày

14/11/2022 cho ông Lê B. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê B là phù hợp với Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên các đương sự phải hoàn trả những gì đã nhận, khôi phục lại hiện trạng ban đầu theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự. Mặc dù, trong hợp đồng thể hiện số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng nhưng các bên xác định không có giao nhận số tiền trên, ông B đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 551m² nên không làm thay đổi, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các đương sự liên quan đến số tiền chuyển nhượng và diện tích đất đang tranh chấp.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2024, hiện trạng phần đất tranh chấp có 01 bó nền có diện tích 96,2m² nối các điểm 2,5,4,3, đây là tài sản của ông Lê Minh T, kết cấu móng đà bê tông cốt thép, phía trên có dựng các trụ sắt chưa đổ bê tông. Ông T và ông N đã thỏa thuận xong. Ông T, ông N và ông B không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên không đề cập đến.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04613 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/11/2022 cho ông B, được Văn phòng Đ chi nhánh C2 xác nhận nội dung chuyển nhượng cho ông N, phía ông N tự nguyện tiến hành các thủ tục điều chỉnh biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B theo quy định và giao trả lại cho ông B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04613 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/11/2022 cho ông B. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của ông N là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với tờ mua bán đất giữa Võ Văn N với ông Nguyễn Thanh T1 ngày 06/02/2024 và tờ mua bán nền và nhà giữa ông Võ Văn N với ông Lê Minh T ngày 22/11/2023: Ông T, ông N đều xác định có thực hiện việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất nhưng do đất có tranh chấp nên ông N đã trả lại tiền đặt cọc cho ông T, ông T1 và không có tranh chấp nên không đề cập giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của ông B được chấp nhận nên ông Võ Văn N có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê B chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 1.000.000 đồng, chi phí đo đạc 4.200.000 đồng và chi phí giám định 3.000.000 đồng, tổng cộng là 8.200.000 đồng, ông B đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Ông Lê B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 0015447 ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 122, 131 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê B đối với ông Võ Văn N.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 551m² loại đất ở nông thôn thuộc giấy chứng nhận số CH04613, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 12, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C) giữa ông Lê B với ông Võ Văn N được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 08/02/2023 là vô hiệu.

- Ông Võ Văn N, ông Lê B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04613, diện tích 551m² tờ bản đồ số 4, thửa đất số 12, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê B ngày 14/11/2022 (đã được Văn phòng Đ chi nhánh C2 xác nhận nội dung chuyển nhượng cho ông N) theo quy định của Luật đất đai.

- Buộc ông Võ Văn N giao trả lại cho ông Lê B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04613 ngày 14/11/2022 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê B.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Văn N chịu toàn bộ chi phí liên quan đến thực hiện thủ tục điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê B.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Võ Văn N có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê B chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 1.000.000 (một triệu) đồng, chi phí đo đạc 4.200.000 (bốn triệu, hai trăm nghìn) đồng và chi phí giám định 3.000.000 (ba triệu) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Lê B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015447 ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11).

5. Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 tại các Điều 6, 7 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 khu vực 11;
- TAND tỉnh An Giang;
- Phòng THADS khu vực 11;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Ngô Thị Lắm