

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày 18-7-2025
*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Lâm

Ông Đoàn Hồng Canh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ tham gia phiên tòa:
Ông **Đinh Tiến Kiên** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2025/TLST- DS ngày 25 tháng 10 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 25/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1985(Vắng mặt)

Nơi cư trú: Xã P, huyện T, thành phố H. Nay là xã T, thành phố H.

Người được anh H ủy quyền:

1. Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1980(Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Thôn Tân P, xã P, huyện B, thành phố H. Nay là xã C, thành phố H.

2. Bà **Chữ Thị Mỹ H**, sinh năm 1998(Vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Phường V, thành phố V, nay là phường N, tỉnh P.

(Theo giấy ủy quyền ngày 25/7/2024)

Bị đơn: Ông **Đỗ Lâm Đ**, sinh năm 1982 và bà **Bùi Tuyết A**, sinh năm 1992 (Có mặt).

Đều nơi cư trú : Khu 6, xã T, huyện T, nay là khu 6, xã Đ, tỉnh P.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: **Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh P. Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – P. Địa chỉ: Xã T, tỉnh P.**

Người được ủy quyền: Bà Nguyễn Thu T

Chức vụ: Chấp hành viên.

(Theo giấy ủy quyền số 281/GUQ – CCTHADS ngày 19 tháng 12 năm 2024.
Có công văn số 106/CV – CCTHADS ngày 15 tháng 5 năm 2025 xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H ủy quyền cho ông Lê Văn C và bà Chủ Thị Mỹ H trình bày:

Ngày 31/01/2024, ông Nguyễn Văn H và vợ chồng ông Đỗ Lâm Đ, bà Bùi Tuyết A đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 668497, số vào sổ cấp GCN CH01665 do UBND huyện T cấp ngày 12/12/2023 tại Văn phòng công chứng Phương Văn T. Cụ thể thông tin thửa đất như sau: Thửa đất số 878, tờ bản đồ số 20, Địa chỉ: Khu 6, xã T, huyện T, tỉnh P, Diện tích: 155,5m² (Một trăm năm mươi lăm phẩy năm mét vuông).

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng xong ông H đã giao đầy đủ số tiền theo Hợp đồng cho vợ chồng ông Đ, bà A và nhận bàn giao đất.

Đến nay khi đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông H không thể thực hiện được các thủ tục theo quy định và được biết tài sản nêu trên đã bị kê biên thi hành án theo Thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án số 143/TB-CCTHADS ngày 09/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Việc ông H là người đã nhận chuyển nhượng đất, thực hiện hết các nghĩa vụ với bên chuyển nhượng nhưng lại không được thực hiện các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H được pháp luật bảo hộ.

Ông H đề nghị Tòa án nhân dân huyện T giải quyết tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 113/HĐ/CC, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Phương Văn T ngày 31/01/2024 để ông H thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên. Đề nghị ông Đ và bà A giao nhà và đất cho ông H để ông H thực hiện quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 113/HĐ/CC, quyền số 01/2024 TP/CC- SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Phương Văn T ngày 31/01/2024 không được công nhận thì đề nghị Tòa án yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A phải trả lại cho ông khoản tiền ông đã thanh toán cho ông Đ và bà A để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi.

Bị đơn ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A trình bày:

Ngày 28/11/2024 ông có nhờ ông Nguyễn Anh H (quê quán: La P, Thanh T, P) hiện tại đang ở V là bạn của ông Nguyễn Văn H. Ông H báo ông H là ông có nhu cầu vay tiền, sau đó ông H đã điện cho ông bảo là cho vay 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng) với lãi suất 1.500đồng/1.000.000đồng. Nghĩa là 27.900.000đồng/1

tháng.

Ngày 31/01/2024 vợ chồng ông cùng với ông H, ông H lên văn phòng công chứng Phương Văn T, ông H lên làm thủ tục, ông H ngồi dưới xe, ông H chuyển cho ông 500.000.000đồng. Ông H yêu cầu ông viết giấy như thế nào ông ký cầm bìa chỉ là làm tin. Đến tối hôm cùng ngày ông H chuyển cho ông 100.000.000đồng nữa. Sau khi ông không vay được vốn doanh nghiệp. Ông gặp khó khăn ông không trả lãi được cho ông H.

Ông và vợ ông vay tiền của ông Nguyễn Văn H, ông yêu cầu qua văn phòng công chứng thế chấp bìa đất lấy niềm tin, chứ không phải bán đất vay của ông H chỉ là tạm thời. Sau này vay được Ngân hàng trả tiền gốc 600.000.000đồng cho ông H lấy bìa về.

Đến tháng 5 năm 2024 ông không vay được Ngân hàng doanh nghiệp của ông gặp khó khăn dẫn đến phá sản, ông cũng có khát ông H cho chậm lại tiền lãi trước khi vay tiền của ông H ông đã san đất, làm móng để xây nhà làm nơi bán hàng và kho chứa hàng. Sau khi vay tiền của ông H ông vẫn tiến hành xây nhà bình thường để vay Ngân hàng. Nhưng do ông không vay được tiền Ngân hàng nên không có tiền trả cho ông H. Nay ông H khởi kiện yêu cầu ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 31/01/2024 tại Văn phòng công chứng Phương Văn T thì ông không đồng ý. Ông đồng ý trả lại cho ông H 600.000.000đ và khoản tiền lãi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh P - đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn T trình bày:

Ngày 22/01/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T ra Quyết định thi hành án chủ động số 183/QĐ-CCTHADS đối với ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A phải thi hành khoản án phí DSST: 11.258.000đ (Mười một triệu hai trăm năm mươi tám nghìn đồng). Đã nộp được số tiền 5.258.000đ, còn phải thi hành số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng).

Ngày 30/01/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T nhận được đơn yêu cầu thi hành án của bà Đỗ Thị Mai H và ông Phạm Tú A (tức Phạm Tuấn A), địa chỉ: số nhà 20, tổ 10, Long C, khu dân cư H, phường T, thành phố V, tỉnh P. Nội dung đơn yêu cầu đề nghị ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà Đỗ Thị Mai H và ông Phạm Tú A (tức Phạm Tuấn A) số tiền 462.905.000đ (Bốn trăm sáu mươi hai triệu chín trăm linh năm nghìn đồng) và khoản tiền lãi theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2024/QĐST-DS ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện T. Ngày 31/01/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 189/QĐ-CCTHADS đối với người phải thi hành án là ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A. Đã nộp được số tiền 20.000.000đ, còn phải thi hành số tiền 442.905.000đ (Bốn trăm bốn mươi hai triệu chín trăm linh năm nghìn đồng).

Ngày 31/01/2024 bà Đỗ Thị Mai H và ông Phạm Tú A (tức Phạm Tuấn A) có đơn cung cấp thông tin về việc ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A có thửa đất số 878, tờ bản đồ số 20, diện tích 155,5m² (trong đó: đất ở nông thôn 100m² và đất trồng cây lâu năm 55,5m² đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận số DL 668497 ngày 22/12/2023, người đứng tên ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A, địa chỉ thửa đất tại:

khu 6, xã Thạch Đ, huyện T, tỉnh P. Căn cứ vào đơn của bà Đỗ Thị Mai H và ông Phạm Tú A, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có công văn phối hợp số 23/CV-CCTHADS gửi Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện T về việc phối hợp không làm thủ tục giao dịch mua bán, thế chấp, cầm cố, tặng cho đối với tài sản là Quyền sử dụng đất trên của ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A.

Ngày 12/6/2024 Chấp hành viên Chi cục THADS huyện có văn bản đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện, UBND xã Thạch Đ cung cấp thông tin về Thửa số 878, tờ bản đồ số 20, diện tích 155,5m² (trong đó: đất ở nông thôn 100m² và đất trồng cây lâu năm 55,5m² đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận số DL 668497 ngày 22/12/2023, người đứng tên ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A.

Ngày 20/6/2024 Chấp hành viên xác minh tại thực địa thửa đất thể hiện: Thửa số 878, tờ bản đồ số 20, diện tích 155,5m² (trong đó: đất ở nông thôn 100m² và đất trồng cây lâu năm 55,5m² đã được UBND huyện Thanh T cấp Giấy chứng nhận số DL 668497 ngày 22/12/2023, người đứng tên ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A, tài sản trên đất có 01 nhà xây cấp bốn (nhà kho). Xác minh tại địa chính xã Thạch Đ thể hiện thửa đất trên vẫn đứng tên ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A.

Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 20/6/2024 tại địa chính xã Thạch Đ và xác minh tại thực địa thửa đất. Ngày 21/6/2024, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T ra Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên của ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A.

Ngày 21/6/2024 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự có văn bản yêu cầu Văn phòng công chứng Phương Văn T, địa chỉ: Cụm công nghiệp H, xã H, huyện T, tỉnh P cung cấp hợp đồng chuyển nhượng: Thể hiện ngày 31/01/2024, ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A làm hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Văn H, địa chỉ: xã Phú K, huyện T, thành phố H, căn cước công dân số 001085030064 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 17/5/2023 tại Văn phòng công chứng Phương Văn T, địa chỉ: Cụm công nghiệp H, xã H, huyện T, tỉnh P (Theo hợp đồng công chứng số 113-HĐ/CC, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2024).

Ngày 03/7/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện nhận được văn bản số 96/CV-VPĐKĐĐ và PTQĐ huyện T trả lời: Thửa số 878, tờ bản đồ số 20, diện tích 155,5m² (trong đó: đất ở nông thôn 100m² và đất trồng cây lâu năm 55,5m² đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận số DL 668497 ngày 22/12/2023, người đứng tên ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A.

Ngày 09/7/2024, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T ra Thông báo số 143/TB-CCTHADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án đề: bà Đỗ Thị Mai H và ông Phạm Tú A tức Phạm Tuấn A; ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A; ông Nguyễn Văn H có quyền khởi kiện tại Tòa án để giải quyết tranh chấp đối với tài sản là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất DL 668497 do UBND huyện T cấp ngày 22/12/2023 và tài sản khác gắn liền trên đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Anh H trình bày:

Ông và ông Đỗ Lâm Đ, bà Bùi Tuyết A là bạn bè của nhau và không có thù hằn gì và ông cũng là bạn bè của ông Nguyễn Văn H, giữa ông và ông H cũng không có thù hằn gì việc vay nợ giữa ông H và ông bà Đ A ông không biết và không liên quan gì đến việc vay nợ. Đề nghị Tòa án không đưa ông là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự giữa ông Nguyễn Văn H với ông Đỗ Lâm Đ, bà Bùi Tuyết A. Ông từ chối tham gia tất cả các phiên tòa không có ý kiến gì. Trước đó, ông Đ đã vay của ông 32.000.000đ (Ba mươi hai triệu đồng) và đã trả đủ nên ông không có liên quan gì đến ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A nữa.

Kết quả xác minh tại địa phương: Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh P cung cấp: Về nguồn gốc thửa đất 878, tờ bản đồ số 20 (BĐĐC), địa chỉ thửa đất tại khu 6, xã Thạch Đ, huyện T, tỉnh P. Hiện đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 668497 ngày 22 tháng 12 năm 2023 mang tên ông Đỗ Lâm Đ, sinh năm 1982 và vợ bà Bùi Tuyết A, sinh năm 1992 đều có địa chỉ thường trú tại: Khu 6, xã T, huyện T, tỉnh P.

Nguồn gốc của thửa đất 878, tờ bản đồ số 20 (BĐĐC) là do ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá D, sinh năm 1960 và vợ là bà Lê Thị T, sinh năm 1961 có địa chỉ: khu 6, xã T, huyện T, tỉnh P.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật; nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35, Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, Điều 131, Điều 132; Điều 463; Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2025; Điều 26/NQ – UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

Hợp đồng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 113/HĐ/CC ngày 31/01/2024 giữa ông Nguyễn Văn H và vợ chồng ông Đỗ Lâm Đ, bà Bùi Tuyết A bị vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ giao trả cho ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 688497 ngày 22/12/2023 có địa chỉ tại khu 6, xã T, huyện T, đứng tên ông Đ và bà A.

Buộc ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A phải trả cho ông Nguyễn Văn H tổng số tiền là 683.000.000đ (Trong đó tiền gốc là 600.000.000đ; tiền lãi là 83.000.000đ).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 4.800.000đ, ông H đã nộp xong.

Về án phí: Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật; vợ chồng ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các đương sự cung cấp và được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Các đương sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng tranh chấp là bất động sản, do đó Tòa án nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hiệu khởi kiện: Tháng 10 năm 2024 các bên đương sự cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên xảy ra tranh chấp, do đó thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã có lời khai thể hiện trong hồ sơ nên việc vắng mặt cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H:

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Phú Thọ giải quyết tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 113/HĐ/CC, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Phương Văn T ngày 31/01/2024 để ông H thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng ông H đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên. Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 113/HĐ/CC, quyền số 01/2024 TP/CC- SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Phương Văn T ngày 31/01/2024 không được công nhận thì đề nghị Tòa án yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A phải trả lại cho tôi khoản tiền tôi đã thanh toán cho ông Đ và bà A để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi đối với khoản tiền 600.000.000 đồng tính từ ngày 31/01/2024 đến ngày 18/7/2025 (tương ứng với 17 tháng 18 ngày) với mức lãi suất 1%/tháng tương ứng với số tiền là 105.600.000 đồng (*Một trăm linh năm triệu sáu trăm nghìn đồng*). Tổng số tiền cả gốc và lãi mà vợ chồng ông Đ và bà A phải thanh toán cho ông H là 705.600.000 đồng (*Bảy trăm linh năm triệu sáu trăm đồng*).

[2.2]. Phía bị đơn ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông H đề nghị Tòa án tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 113/HĐ/CC, quyền số 01/2024 TP/CC- SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Phương Văn T ngày 31/01/2024.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H: Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 113/HĐ/CC, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Phương Văn T ngày 31/01/2024 không được công nhận thì đề nghị Tòa án yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A phải trả lại cho ông H khoản tiền đã thanh toán cho ông Đ và bà A để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) và tiền

lãi như ông H trình bày thì vợ chồng ông bà nhất trí trả lãi và đề nghị ông H xem xét giảm khoản tiền lãi cho ông bà vì hiện nay ông bà đang gặp rất nhiều khó khăn về kinh tế.

[2.3]. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại thời điểm tranh chấp gồm:

- Về đất: Thửa đất số 878, tờ bản đồ số 20. Địa chỉ: Khu 6, xã T, huyện T, tỉnh P. Diện tích: 155,5m² (Một trăm năm mươi lăm phẩy năm mét vuông). Trong đó đất ở tại nông thôn 100m² và đất trồng cây lâu năm 55,5m².

Hội đồng định giá xác định: Đối với đất ở: Tại thời điểm định giá có giá trị là 4.000.000đ/m². Đối với đất trồng cây lâu năm có giá trị 3.500.000đ/m².

- Về tài sản trên đất: Có 01 ngôi nhà xây cấp IV.

Hội đồng định giá xác định: Giá trị 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

[2.4]. Xét về nguồn gốc và quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của ông Đ và bà A cho thấy: Nguồn gốc thửa đất 878, tờ bản đồ số 20 (BĐĐC) là do ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá D, sinh năm 1960 và vợ là bà Lê Thị T, sinh năm 1961 có địa chỉ: khu 6, xã T, huyện T, tỉnh P, vợ chồng ông Đ và bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng thửa đất nêu trên. Do đó ông Đ và bà A có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng cho người khác và năm 2024 ông bà chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn H là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 luật đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 45 Luật đất đai năm 2024.

[2.5]. Xét về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2024 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Đỗ Lâm Đ, bà Bùi Tuyết A Hội đồng xét xử thấy rằng:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 31/01/2024, tại thời điểm ký Hợp đồng, giữa ông H và vợ chồng ông Đ, bà A hai bên đều có mặt có công chứng có giá chuyển nhượng 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) và ông H đã chuyển đủ tiền cho ông Đ, bà A vào ngày 31/01/2024. Ông Đ và bà A cho rằng: Ông bà vay tiền của ông H, ông H yêu cầu qua Văn phòng công chứng thể chấp bìa đất lấy niềm tin, chứ không phải bán đất, vay của ông H chỉ là tạm thời, sau này ông bà vay được của Ngân hàng trả tiền gốc 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) cho ông H lấy bìa về. Khi vay tiền vợ chồng ông bà không làm hợp đồng vay tiền gì mà chỉ nói mồm vay tiền và trả lãi ông bà chứng minh khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là niềm tin, ông đã in sao kê của Ngân hàng tiền ông Đ gửi vào tài khoản của ông H và các tin nhắn trao đổi giữa ông Đ với ông H thể hiện vợ chồng ông Đ đã chuyển khoản tiền trả lãi cho ông H hết tháng 02 năm 2024. Ngoài ra ông Đ còn gửi bản phô các hình ảnh giao dịch từ ban đầu có cả nhân chứng là ông Nguyễn Anh H, nhưng ông H đã có bản tự khai tại Tòa là ông không liên quan gì giữa ông Đ, bà A với ông H. Tòa án cũng đã lấy lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn để chứng minh cho việc ông Đ, bà A có vay tiền của ông H và làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số

113/HĐ/CC ngày 31/02/2024 là hợp đồng giả tạo để che giấu giao dịch dân sự khác của các bên là hợp đồng vay tài sản mà ông Đ và bà A chứng minh rằng ông và bà vay số tiền 600.000.000đ và khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không thể hiện là có nhà trên đất nhưng kết quả xem xét thẩm định có nhà trên đất. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 31/01/2024 là không có căn cứ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự quy định: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 31/01/2024 là vô hiệu giao dịch vay tài sản có hiệu lực.

[2.6]. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H: Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 113/HĐ/CC, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Phương Văn T ngày 31/01/2024 không được công nhận thì đề nghị Tòa án yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A phải trả lại cho ông khoản tiền ông đã thanh toán cho ông Đ và bà A để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi đối với khoản tiền 600.000.000đ tính từ ngày 31/01/2024 đến ngày 18/7/2025 (tương ứng với 17 tháng 18 ngày) với mức lãi suất 1%/tháng tương ứng với số tiền là 105.600.000 đồng (*Một trăm linh năm triệu sáu trăm nghìn đồng*). Tổng số tiền cả gốc và lãi mà vợ chồng ông Đ và bà A phải thanh toán cho ông H là 705.600.000 đồng (*Bảy trăm linh năm triệu sáu trăm nghìn đồng*). Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Đ và bà A nhất trí trả lại số tiền ông và bà đã nhận của ông H 600.000.000đ và tiền lãi như ông H đề nghị tính từ ngày 31/01/2024 đến ngày 18/7/2025 (tương ứng với 17 tháng 18 ngày) với mức lãi suất 1%/tháng tương ứng với số tiền là 105.600.000đ (*Một trăm linh năm triệu sáu trăm nghìn đồng*). Tại phiên tòa vợ chồng ông Đ, bà A đề nghị phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông và bà chấp nhận đồng ý với số tiền ông H đưa ra nhưng ông và bà đề nghị tính lãi cho ông và bà được trả số tiền lãi là 16 tháng = 83.000.000đ và án phí của số tiền này ông và bà xin chịu cả. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của các đương sự là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Do đó, ông Đ và bà A phải có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 683.000.000đ (Sáu trăm tám mươi ba triệu đồng). Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”.

Như vậy, đối với yêu cầu này được chấp nhận buộc ông Đ, bà A phải có trách nhiệm trả cho ông H số tiền là 683.000.000đ (Sáu trăm tám mươi ba triệu đồng). Ông H có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

DL 668497 ngày 22 tháng 12 năm 2023 có địa chỉ thửa đất tại khu 6, xã T, huyện T, tỉnh P đứng tên ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn xin chịu cả phần án phí của số tiền lãi là 83.000.000đ.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án ông Lê Văn C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đã nộp tạm ứng cho chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Theo biên bản quyết toán tiền chi phí tố tụng thì chi phí hết 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng). Số tiền thừa là 5.200.000 (Năm triệu hai trăm nghìn đồng) ông C đã nhận lại số tiền thừa. Đối với số tiền chi phí phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng) ông Lê Văn C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Phú Thọ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 8, Điều 116, Điều 117, khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 131, Điều 500, Điều 429 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai và khoản 1 Điều 45 Luật đất đai năm 2025.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 25, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

1. Xử: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 01 năm 2024 vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A phải thanh toán khoản tiền ông đã thanh toán cho ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về số tiền lãi là 83.000.000đ (Tám mươi ba triệu đồng).

Ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H số tiền 683.000.000đ (Sáu trăm tám mươi ba triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 668497 ngày 22 tháng 12 năm 2023 có địa chỉ thửa đất tại khu 6, xã T, huyện T, tỉnh P đứng tên ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận ông Nguyễn Văn H đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa số 0003831 ngày 24 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

Ông Đỗ Lâm Đ và bà Bùi Tuyết A phải chịu 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn xin chịu cả phần án phí của số tiền lãi là 4.150.000đ (Bốn triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm vợ chồng ông Đ, bà A phải chịu 32.150.000đ (Ba mươi hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng). (Đã nộp).

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử theo tình tự phúc thẩm.

Trong trường hợp Bản án này 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, Điều 7 và Điều 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:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 4 – Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- UBND xã Đ;
- Phòng GDKT TT&THA- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ. Cơ sở 1.
- Lưu hồ sơ vụ án; VP.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Hương Thủy

