TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày 30 - 7 - 2025
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Đình Khoa.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Chu Vinh Quang và ông Nguyễn Văn Hải.

- ***Thư ký phiên tòa:*** ông Hoàng Trung Hiếu, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Quảng Ninh tham gia phiên tòa:*** bà Vũ Đức Hạnh Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ninh (Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Đầm Hà cũ, địa chỉ Phố L, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Tô Trung K, sinh năm 1977 và bà Đinh Thị T, sinh năm: 1978; cùng cư trú tại: thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh). Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Đinh Văn H, sinh năm 1991; địa chỉ: số A, Đường T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (nay là số A Đường T, phường C, thành phố Hà Nội); là đại diện theo uỷ quyền (theo hợp đồng ủy quyền số 2211/HĐUQ ngày 22/11/2024, Quyết định cử người đại diện theo ủy quyền của Công ty L1). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Trần Xuân T1 - Luật sư thuộc Công ty L1 - Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: số A Đường T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (nay là số A Đường T, phường C, thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

- *Bị đơn:* bà Hoàng Thị L, sinh năm 1981; nơi cư trú: Phố L, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là Phố L, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh). Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1978; nơi cư trú: thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh) và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975; nơi thường trú: thôn T, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là thôn T, xã Q, tỉnh Quảng Ninh). Nơi ở hiện tại: thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh). Có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Chị Tô Thị T3, sinh năm: 2000 và anh Vũ Hữu H2, sinh năm: 1994, cùng cư trú tại: số C lô D khu đô thị M, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là số C lô D khu đô thị M, phường H, tỉnh Quảng Ninh). Vắng mặt.

2. Ông Ty Văn C, sinh năm 1969; nơi cư trú: thôn T, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là thôn T, xã Q, tỉnh Quảng Ninh). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22/11/2024, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: ngày 11/01/2024, vợ chồng ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T cùng với bà Hoàng Thị L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 12/HĐCN, số chứng thực 12, quyển số: 02/2023-SCT/HĐGD tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là xã Đ, tỉnh Quảng Ninh) đối với thửa đất số: 485, tờ bản đồ số: 43, có diện tích 78,8m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CY522526 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2021, đứng tên ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T. Tài sản gắn liền với đất bao gồm một căn nhà cấp 4. Giá chuyển nhượng là 270 triệu đồng. Trước đó, bà L đã đặt cọc số tiền là 200 triệu đồng. Vì vậy, sau khi ký hợp đồng, bà L có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 70 triệu đồng. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng, bà L không thanh toán số tiền còn lại là 70 triệu đồng, mặc dù ông K, bà T đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà L. Ông K, bà T đã nhiều lần nhắc nhở bà L về nghĩa vụ thanh toán, nhưng bà L vẫn không thực hiện. Mặc dù, chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng, nhưng bà L đã tự ý cùng cán bộ địa chính xuống đo đạc lại đất để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của ông K và bà T và trên thực tế vì chưa hoàn thành việc thanh toán nên giữa hai bên chưa bàn giao nhà đất trên thực địa. Đối với hiện trạng nhà đất chuyển nhượng, ông K, bà T đang cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị H1 ở nhờ từ ngày 29/7/2024, có lập khế ước cho mượn nhà ở. Hiện tại ông T2 và bà H1 vẫn đang ở tại nhà đất này. Nguyên đơn thừa nhận ngày 11/01/2024, bà L có chuyển khoản vào tài khoản của bà T số tiền 30 triệu đồng, nhưng đây không phải là khoản tiền mua bán nhà đất thỏa thuận trong hợp đồng, mà là thỏa thuận ngoài giữa bà L với ông K bà T, có nghĩa là ngoài số tiền ghi trong hợp đồng là 270 triệu thì bà L còn phải thanh toán thêm cho ông K bà T số tiền 30 triệu là giá trị căn nhà. Nội dung này do chính chị Tô Thị T3, là nhân viên Công ty Luật Hợp danh Gia Vũ là người thay mặt bà L thỏa thuận với bà T, thông qua các bản ghi âm cuộc gọi vào các ngày 15/12/2023 và 21/12/2023. Do phía bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán mặc dù đã

được giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, đây là vi phạm điều khoản cơ bản của hợp đồng, thiếu thiện chí trong việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Từ những lý do trên, nguyên đơn ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét những yêu cầu sau đây:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: 12/HĐCN ngày 11/01/2024 được ký kết giữa ông Tô Trung K, bà Đinh Thị T với bà Hoàng Thị L.

- Yêu cầu bà Hoàng Thị L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CY 522526 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/12/2021 cho ông K và bà T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hoàng Thị L trình bày: năm 2022, qua tìm hiểu bà L được biết gia đình ông K và bà T có nhu cầu bán đất, sau khi thương lượng, ngày 01/3/2022 bà L đặt cọc cho ông K, bà T số tiền 200 triệu đồng mục đích ông K bà T chuyển nhượng cho bà L thửa đất diện tích 200m^2 đất ở và kèm theo vườn tạp, trong đó mặt tiền dài 9m, giá chuyển nhượng thửa đất trên hai bên thỏa thuận là 580 triệu đồng. Ông K và bà T cam kết sẽ làm thủ tục chuyển nhượng và giao đất cho bà L trong thời hạn 03 tháng kể từ 01/3/2022 đến 01/6/2022. Tuy nhiên, sau khi tìm hiểu thì bà L được biết ông K chỉ có 78,8m^2 đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số: CY 522526, số vào sổ: CH 00790 mang tên ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/12/2021. Như vậy, ông K và bà T đã không cung cấp đúng thông tin sự thực. Sau đó ông K và bà T không thể thực hiện cam kết như trong hợp đồng đặt cọc và không muốn chấm dứt hợp đồng đặt cọc, vì vậy năm 2023 bà L đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông K và bà T ra Tòa án, yêu cầu ông bà Kiên T4 chuyển trả lại 200 triệu đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc 400 triệu đồng.

Quá trình giải quyết vụ án dân sự năm 2023, bà L và ông K, bà T4 đã thống nhất thỏa thuận với nhau như sau: ông K và bà T4 đồng ý chuyển nhượng cho bà L thửa đất 78,8m^2 đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số: CY 522526, số vào sổ: CH 00790 mang tên ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/12/2021 với giá 200 triệu đồng, được trừ vào tiền đặt cọc trước đó 200 triệu đồng. Trên cơ sở thỏa thuận này, ngày 11/01/2024 bà L cùng ông K và bà T đã thống nhất giá trị tổng giá trị nhà và đất là 270 triệu đồng, việc thanh toán bằng hai hình thức tiền mặt là 40 triệu và chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng 1026284623 mang tên Đinh Thị T số tiền là 30 triệu đồng. Sau đó, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số hợp đồng 12/HĐCN ngày 11/01/2024, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là xã Đ, tỉnh Quảng Ninh).

Đến nay, giữa bà L và ông K bà T đã hoàn thiện hết thủ tục giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng nhà và đất nói trên, bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở. Hiện nay,

toàn bộ nhà và đất đã thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp của bà L, tuy nhiên từ sau khi thực hiện chuyển nhượng đến nay, ông K và bà T cản trở quyền sử dụng quyền sở hữu của bà L, ông K và bà T hiện nay đang cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị H1 sử dụng và ở bất hợp pháp, bà L đã nhiều lần nói chuyện với ông K và bà T về nội dung trên nhưng ông K và bà T không hợp tác. Nay, ông K bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số hợp đồng 12/HĐCN ngày 11/01/2024 và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất mang tên ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T là hoàn toàn vô lý và không có căn cứ, cơ sở pháp luật. Bởi toàn bộ giao dịch trên đã được thực hiện xong, không bị lừa dối, cưỡng ép, không vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K và bà T.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Hoàng Thị L vắng mặt, tại đơn đề nghị xét xử có ý kiến trình bày: bà L giữ nguyên ý kiến như trong quá trình giải quyết vụ án. Bởi toàn bộ giao dịch trên đã được thực hiện xong, không bị lừa dối, cưỡng ép, không vi phạm điều cấm của pháp luật, bà L đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà T, ông K do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K và bà T.

Tại các bản tự khai ngày 13/12/2024 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị H1 có ý kiến trình bày: ngày 29/7/2024 ông T2 và bà H1 có mượn lại căn nhà mái bằng của ông K và bà T, địa chỉ tại: thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh), mục đích để ở trông tàu thuyền ở bến Tài G cách đó khoảng 100m. Ông K, bà T đồng ý và có giấy mượn nhà, hàng tháng ông T2 và bà H1 có nghĩa vụ thanh toán tiền điện. Sau khi vào ở được khoảng một tuần, bà Hoàng Thị L đến gặp và nói với ông T2 và bà H1 là căn nhà này của bà Hoàng Thị L, ông T2, bà H1 yêu cầu bà L xuất trình giấy tờ chứng minh tài sản đất và nhà mà ông bà đang mượn là nhà đất của bà L, nhưng bà L không có. Sau đó, ông T2 và bà H1 đã trình bày nội dung với bà T và được bà T cho biết: bà Hoàng Thị L mua đất và nhà của ông bà Kiên T4 nhưng chưa trả đủ số tiền còn lại là 70 triệu đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì bà T4 vẫn có quyền sử dụng căn nhà và cho mượn để ông T2, bà H1 trông coi nhà, để không bị hư hỏng. Hiện nay, ông T2 và bà H1 vẫn ở căn nhà nói trên, quá trình sử dụng ông T2 và bà H1 không phải trả tiền, không cải tạo, sửa chữa giữ nguyên hiện trạng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T2 và bà H1 có ý kiến: việc mượn nhà là do ông K, bà T4 cho ông bà mượn, khi nào ông K bà T4 thông báo chuyển chỗ khác thì sẽ trả nhà cho ông K và bà T4.

* Kết quả thu thập tài liệu chứng cứ:

- Ngày 14/01/2025 Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh M cung cấp cho Tòa án thông tin giao dịch chuyển tiền theo giấy báo nợ ngày 11/01/2024 của tài khoản 105000124416 mang tên Hoàng Thị L đến số tài khoản 1026284623 mang tên Đinh Thị T; số tiền chuyển khoản 30 triệu đồng; ngày chuyển khoản 11/01/2024.

- Người làm chứng ông Ty Văn C, có lời khai ngày 14/02/2025 thể hiện: ngày 11/01/2024 ông là người tiếp nhận yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Tô Trung K, bà Đinh Thị T và bà Hoàng Thị L. Với chức trách nhiệm vụ theo quy định của pháp luật, ông chỉ xem xét các quy định về việc chứng thực hợp đồng, còn các điều khoản thanh toán thì do các bên tự thỏa thuận, ông không biết các bên đã thỏa thuận với nhau như thế nào, thanh toán xong hay chưa. Tuy nhiên, qua thực tiễn thực hiện công tác chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thông thường các bên nộp hợp đồng để cán bộ tiếp nhận hồ sơ thẩm định hồ sơ, sau khi thẩm định xong các bên ký kết xong, trong thời gian chờ chứng thực hợp đồng các bên ra ngoài thanh toán cho nhau, có một số trường hợp thanh toán xong ngay tại sân trụ sở Ủy ban nhân dân xã.

- Ngày 17/3/2025 bị đơn bà Đinh Thị T cung cấp cho Tòa án 01 thiết bị lưu trữ di động nhãn hiệu TOSHIBA bên trong có chứa 03 file dữ liệu ghi âm (tên file số 01: 0922956688 2023-12-15 18-12-16; tên file số 02: 0922956688 2023-12-21 19-53-44; tên file số 03: 0922956688 2023-12-21 20-06-17). Ngày 21/4/2025, bà Đinh Thị T cung cấp bổ sung cho Tòa án một file ghi âm cho tên 0922956688 2023-12-15 18-12-16 với dung lượng 26 phút 02 giây và nộp cho Tòa án văn bản soạn thảo bằng máy vi tính đề ngày 17/4/2025 với tiêu đề "Bản chuyển hóa nội dung ghi âm thành văn bản". Toàn bộ các đoạn ghi âm nói trên là nội dung các cuộc hội thoại giữa hai người phụ nữ, là bà Đinh Thị T, sinh năm 1978, địa chỉ: thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh) và chị Tô Thị T3, sinh năm 2000, địa chỉ: số C lô D khu đô thị M, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là số C lô D khu đô thị M, phường H, tỉnh Quảng Ninh).

- Ngày 17/3/2025, Tòa án nhân dân huyện Đầm Hà, tỉnh Quảng Ninh đã tiến hành tổ chức việc đối chất giữa nguyên đơn ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T với bị đơn bà Hoàng Thị L kết quả đối chất đã xác định: lời khai của các bên đều thống nhất về ngày 11/01/2024 bị đơn đã chuyển khoản cho nguyên đơn số tiền 30 triệu đồng.

- Người làm chứng chị Tô Thị T3, ngày 02/4/2025 có lời khai thể hiện: chị đã được nghe các đoạn ghi âm cuộc hội thoại do bà Đinh Thị T cung cấp cho Tòa án, chị khẳng định trong 03 đoạn ghi âm nói trên, trong đó có giọng nói của chị, còn giọng nói người kia là bà Đinh Thị T, sinh năm 1978, địa chỉ: thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh) . Nội dung chính trong các bản ghi âm là chị muốn thỏa thuận với bà T, đó là tại nội dung hòa giải ngày 14/12/2023 mà chị được anh H2 thông tin là ông Tô Trung K, bà Đinh Thị T đồng ý chuyển nhượng thửa đất tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh) cho bà Hoàng Thị L với giá 200 triệu đồng, số tiền trên được các bên thỏa thuận là trừ vào tiền đặt cọc. Tại thời điểm đó, bà T trình bày trên đất nói trên còn có 01 ngôi nhà và yêu cầu bà L phải trả thêm cho bà 30 triệu đồng giá trị căn nhà, khi đó bà mới đồng ý thực hiện chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà L. Vì vậy, chị đã liên hệ với bà T qua số điện thoại, trao đổi với bà T tham khảo quan điểm của bà về giá trị của căn nhà, sau đó chị sẽ thông tin lại cho anh H2, để anh H2 nói chuyện với bà L. Sau nhiều lần nói chuyện vào ngày 15 và 21/12/2023 với nhau, bà T vẫn giữ nguyên quan điểm phải trả cho bà 30 triệu đồng, như vậy

tổng số tiền cả đất cả nhà là 230 triệu đồng. Sau đó chị đã nói chuyện với anh H2 để anh H2 thông tin cho bà L về yêu cầu của bà T. Cuối cùng, bà L đồng ý với nội dung trên, ngoài ra chị còn trao đổi với bà T để xác định thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà, tuy nhiên hai bên chưa thống nhất được thời gian ký kết hợp đồng. Còn về việc bà L, bà T, ông K ký kết hợp đồng như thế nào? Vào thời điểm nào thì chị không được biết. Chị khẳng định chị không thỏa thuận với bà T bất cứ nội dung gì nằm ngoài chuyển nhượng nhà đất mà các bên đưa ra là 230 triệu tại thời điểm chị gọi điện cho bà T (vào các ngày 15 và 21/12/2023). Số tiền 30 triệu đồng mà bà L thanh toán cho bà T vào ngày 11/01/2024 là khoản tiền giá trị nhà đất mà bà T đã yêu cầu để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất.

Người làm chứng Vũ Hữu H2, ngày 02/4/2025 có lời khai thể hiện: anh là nhân viên của công ty L2. Tháng 6/2023 bà Tô Bích H3, sinh năm 1987 có giấy ủy quyền cho công ty luật hợp danh Gia Vũ (bà H3 là người được bà Hoàng Thị L ủy quyền) để tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền trong vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thụ lý số: 07 ngày 27/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Hà. Sau khi nhận ủy quyền, lãnh đạo công ty có quyết định cử anh và anh H4 tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền, còn chị Tô Thị T3 không được công ty cử tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền trong vụ án nêu trên. Ngày 14/12/2023, anh tham gia phiên hòa giải giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc thụ lý số: 07 ngày 27/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Hà, kết thúc phiên hòa giải, về tới công ty, anh có nói chuyện với mọi người về kết quả phiên hòa giải, anh có đề cập tới mâu thuẫn giữa bà Hoàng Thị L và ông Tô Trung K, bà Đinh Thị T về giá trị của tài sản trên đất. Sau đó, chị T3 đã chủ động liên hệ với bà T để nắm được thông tin của bà T về giá trị tài sản trên đất. Việc T3 trao đổi thông tin với bà T thì anh không được biết, mãi sau này khi thỏa thuận đạt được thì T3 mới thông báo lại cho anh, sau đó anh thông tin cho bà L về yêu cầu của bà T đó là ngoài thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thống nhất tại biên bản hòa giải ngày 14/12/2023, thì bà T còn yêu cầu thanh toán thêm 30 triệu giá trị căn nhà trên đất, tổng giá trị nhà đất là 230 triệu đồng. Bà L và bà T đã thống nhất nội dung như trên, chị T3 cũng đã định hướng cho hai bên thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, tuy nhiên hai bên chưa thống nhất được thời điểm chuyển nhượng. Còn về việc bà L, bà T, ông K ký kết hợp đồng như thế nào? Vào thời điểm nào thì anh không nắm được.

- Ngày 17/4/2025, Tòa án tiến hành xác minh tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, kết quả: thửa đất có diện tích 78,8m^2, vị trí tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh). Tài sản gắn liền với đất là nhà, loại nhà mái bằng, diện tích xây dựng là 78,8m^2.

- Thửa đất có tứ cận như sau:

+ phía Đông giáp đất nhà ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T.

+ phía Tây giáp với đất của nhà ông Nguyễn Văn T5.

+ phía Nam giáp đường bê tông.

+ phía Bắc giáp đất của ông Tô Văn C1.

Tại buổi làm việc, ông K và bà T xác định tài sản được mô tả trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết và chứng thực ngày 11/01/2024 giữa bà T, ông K và bà Hoàng Thị L chính là nhà đất được mô tả tại biên bản xác minh tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2025.

* Các sự kiện không phải chứng minh, tình tiết các đương sự đã thống nhất, như sau:

- Đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 12/HĐCN, ngày 11/01/2024, số chứng thực 12, quyển số: 02/2023-SCT/HĐGD tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là xã Đ, tỉnh Quảng Ninh).

- Nguyên đơn đã thanh toán số tiền 200 triệu (tiền đặt cọc trước đó) và chuyển khoản vào tài khoản Ngân hàng của bị đơn số tiền 30 triệu đồng vào ngày 11/01/2024.

* Các tình tiết các đương sự không thống nhất:

- Việc thanh toán số tiền còn lại 70 triệu đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 12/HĐCN, ngày 11/01/2024. Nguyên đơn trình bày đã thanh toán đầy đủ, bị đơn khẳng định chưa thanh toán.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Hà, tỉnh Quảng Ninh:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thực hiện đầy đủ nhiệm vụ quyền hạn của mình. Việc thụ lý giải quyết vụ án đảm bảo đúng trình tự, thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 39, 195, 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và khoản 2 Điều 1 của Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự về sửa đổi, bổ sung Điều 35; xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa đã thực hiện chức năng nhiệm vụ, đảm bảo đúng thành phần Hội đồng xét xử. Thủ tục tại phiên tòa đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ quy định tại Điều 51 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Quan điểm về việc giải quyết vụ án: căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập, nhận thấy: việc giao kết hợp đồng giữa cả hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, cưỡng ép, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 12 được chứng thực theo đúng quy định. Trước khi kí kết hợp đồng, nguyên đơn và bị đơn đều khai đã thanh toán số tiền 230.000.000 đồng, nguyên đơn không chứng minh được số tiền 30.000.000đ mà bị đơn chuyển khoản là tiền thỏa thuận mua nhà ngoài Hợp đồng số 12. Đối với 40.000.000 đồng,

cả hai bên đương sự đều không chứng minh được việc đã thanh toán với nhau hay chưa. Tuy nhiên, sau khi kí kết hợp đồng, nguyên đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng, bị đơn cũng đã thực hiện xong việc đăng ký biến động đất đai, vì vậy hợp đồng đã phát sinh hiệu lực. Việc ông K, bà T cho rằng bà L chưa trả hết số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 70.000.000 đồng để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, và yêu cầu bà L phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CY 522526 là không có cơ sở. Nếu bà L không trả đủ số tiền mua nhà đất còn thiếu, ông K và bà T có quyền khởi kiện một vụ án khác để yêu cầu bà L thanh toán khoản tiền này. Hợp đồng không có điều kiện hủy bỏ, không thuộc các trường hợp hủy bỏ hợp đồng theo pháp luật quy định nên việc bị đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là không có căn cứ.

Áp dụng quy định tại Điều 117, 119, 401, 500, 503 của Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: căn cứ yêu cầu khởi kiện của ông Trung K và bà Đinh Thị T, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất" theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn bà Hoàng Thị L cư trú tại Phố L, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là Phố L, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh) nên căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự về sửa đổi, bổ sung Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy đinh phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ninh.

[2] Về thủ tục tố tụng: tại phiên tòa, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt, tuy nhiên đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt gửi Tòa án trước khi xét xử. Những người làm chứng vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và những người làm chứng.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T với bà Hoàng Thị L Hội đồng xét xử thấy: trên cơ sở thỏa thuận được ghi nhận tại Biên bản hòa giải ngày 14/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Hà, tỉnh Quảng Ninh giữa bà Hoàng Thị L và ông Tô Trung K, bà Đinh Thị T, theo đó ông K và bà T đồng ý chuyển nhượng cho bà L thửa đất 78,8m^2 đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số: CY 522526, số vào sổ: CH 00790 mang tên ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28/12/2021 với giá 200 triệu, được trừ vào tiền đặt cọc trước đó 200 triệu đồng. Trên cơ sở thỏa thuận này, ngày 11/01/2024 bà L cùng ông K và bà T đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tổng giá trị cả nhà và đất là 270 triệu đồng (được trừ 200 triệu vào tiền đặt cọc, số tiền còn lại phải thanh toán là 70 triệu đồng). Hợp đồng ký kết tuân theo quy định của pháp luật, các bên tham gia giao kết hợp đồng đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, mục đích giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức, nội dung của hợp đồng tuân theo quy định tại các Điều 117, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Nghị định số: 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về chứng thực hợp đồng, giao dịch. Sau khi ký kết hợp đồng, các bên đã hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ ngày 14/3/2024 theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai 2013. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 12/HĐCN ngày 11/01/2024 giữa bà Hoàng Thị L và ông Tô Trung K, bà Đinh Thị T có hiệu lực kể từ ngày 14/3/2024. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất nội dung này, không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[3.2] Về điều khoản thanh toán, căn cứ thỏa thuận tại khoản 3 Điều 2 trong hợp đồng "… việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật", nguyên đơn ông K bà T cho rằng, bị đơn chưa thanh toán số tiền 70 triệu đồng, vì bà L có hứa ký xong hợp đồng sẽ thanh toán và vì tin tưởng bà L nên vợ chồng bà ký vào Hợp đồng. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng không xác định được bị đơn đã thanh toán xong tiền hay chưa. Tuy nhiên, theo lời khai của bị đơn, ngày 11/01/2024 bị đơn đã thanh toán đủ số tiền 70 triệu đồng cho nguyên đơn sau đó mới ký hợp đồng, việc thanh toán bằng hai hình thức, chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của bà T 30 triệu đồng, tiền mặt 40 triệu đồng đưa trực tiếp cho bà T. Lời trình bày của bị đơn về việc thanh toán số tiền 30 triệu đồng, qua tài khoản ngân hàng của bị đơn, phù hợp với tài liệu chứng cứ đã được Tòa án thu thập là thông tin giao dịch chuyển tiền theo giấy báo nợ ngày 11/01/2024 của tài khoản 105000124416, mang tên Hoàng Thị L đến số tài khoản 1026284623 mang tên Đinh Thị T, số tiền chuyển khoản 30 triệu đồng, ngày chuyển khoản 11/01/2024 do Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh M cung cấp. Đối với tiền mặt 40 triệu đồng, bà L khẳng định đã đưa trực tiếp cho bà T, không có người làm chứng, không có tài liệu chứng cứ giao nhận, nguyên đơn bà T cho rằng việc thanh toán số tiền 40 triệu đồng như bà L trình bày là không đúng, bà không được nhận số tiền 40 triệu đồng, bà thừa

nhận, có nhận được khoản tiền 30 triệu đồng vào tài khoản ngân hàng C2 số 1026284623 mang tên Đinh Thị T ngày 11/01/2024. Tuy nhiên, bà T khẳng định đây không phải là số tiền thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng ngày 11/01/2024, mà là tiền thỏa thuận ngoài giữa bà L và vợ chồng bà, hai bên tự thỏa thuận ngoài số tiền 270 triệu thì bà L phải thanh toán giá trị căn nhà trên đất là 30 triệu đồng. Việc thỏa thuận này, được thực hiện vào khoảng thời gian các ngày 15/12/2023 và 21/12/2023 do chị Tô Thị T3, là nhân viên của Công ty Luật hợp danh Gia Vũ đại diện cho bà L gọi điện thỏa thuận với vợ chồng bà.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng Tô Thị T3 ngày 02/4/2025, chị T3 khẳng định: chị không thỏa thuận với bà T bất cứ nội dung gì ngoài việc chuyển nhượng nhà đất mà các bên đưa ra là 230 triệu đồng tại thời điểm chị gọi điện cho bà T (vào các ngày 15 và 21/12/2023), trong đó 200 triệu là giá trị thửa đất được trừ vào tiền bà L đã đặt cọc, còn số tiền 30 triệu đồng mà bà T yêu cầu bà L thanh toán là khoản tiền giá trị căn nhà mà bà T đã yêu cầu để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Còn sau đó, ngày 11/01/2024 bà L, bà T, ông K ký kết hợp đồng và thỏa thuận cụ thể về giá trị chuyển nhượng nhà đất như thế nào? Vào thời điểm nào thì chị không được biết.

Lời khai của người làm chứng, phù hợp với lời khai của nguyên đơn bà Đinh Thị T tại biên bản lấy lời khai ngày 17/4/2025, về các nội dung:

- Bà T thừa nhận số tiền 30 triệu đồng mà bà L chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của bà, là thanh toán giá trị căn nhà được mô tả trong hợp đồng ký kết ngày 11/4/2025.

- Bà T thừa nhận ngày 11/01/2024 giữa bà L và vợ chồng bà mới thỏa thuận giá trị hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tăng lên 40 triệu là 270 triệu đồng so với 230 triệu đồng đã thỏa thuận trước đó. Như vậy, việc thỏa thuận giá trị nhà đất từ 230 triệu lên 270 triệu giữa bà L và vợ chồng ông K bà T, chị Tô Thị T3 không biết là có cơ sở.

Ngoài ra, lời khai của người làm chứng Tô Thị T3 còn phù hợp với tài liệu, chứng cứ khác do bà Đinh Thị T cung cấp là dữ liệu ghi âm cuộc gọi các ngày 15/12/2023 và 21/12/2023 giữa bà T và chị Tô Thị T3 đã được chuyển hóa thành văn bản ngày 17/4/2025, thể hiện: trong đoạn ghi âm 0922956688 2023-12-15 18-12-16 tại trang số 3 và số 4 từ phút 08:11- 09:15 bà T xác định giá trị căn nhà trên đất "...nhà ấy tôi xây hết 100 triệu, bây giờ thì tôi đồng ý là cho nó khấu hao đi, nếu mà nhà cấp 4 thì đồng ý là chị ấy trả tôi 20 triệu tôi đồng ý ngay, nhưng mà nhà tôi đổ máy bằng nhà mái bằng nó phải khác, nên tôi mới không đồng ý với cái giá 20 triệu, tôi bảo được 30 triệu thì tôi đồng ý ngay, tôi sang tên ngay..."; tại trang số 5 từ phút A:19 - 13:41 bà T kết luận về giá trị căn nhà trên đất "...bây giờ cô chỉ kết luận mỗi một cái là cái cuối cùng đúng đưa đủ cho cô 30 triệu cô sẵn sàng cô sang tên cho..."; tại trang số 7 từ phút 18:36 - 20:05 bà T chốt số tiền phải thanh toán giá trị căn nhà trên thửa đất 78,8m^2 "thôi cứ đúng 30 triệu đi, bây giờ cô đã tính toán như thế rồi, bây giờ cô xây là xây ở đấy hết 100 triệu, ngày trước cô xây thì nhà cô là nhà cô đổ mái, bây giờ cô đành nhường những 70 phần trăm rồi, cô chỉ lấy có 30 phần

trăm thôi, thế này 70 phần trăm với 30 phần trăm nó cách xa nhau chứ cháu...”

Như vậy, có đủ cơ sở kết luận số tiền 30 triệu đồng, mà bà Hoàng Thị L chuyển khoản thanh toán vào tài khoản ngân hàng của bà Đinh Thị T ngày 11/01/2024, là tiền thanh toán giá trị nhà đất trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa bà Hoàng Thị L và ông Tô Trung K, bà Đinh Thị T, mà không phải là thỏa thuận ngoài hợp đồng, như lời trình bày của nguyên đơn.

Đối với số tiền 40 triệu đồng, bị đơn khẳng định đã thanh toán xong cho nguyên đơn bằng hình thức tiền mặt đưa trực tiếp tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ (nay là xã Đ, tỉnh Quảng Ninh) cùng thời điểm ký hợp đồng. Thời điểm đưa tiền không có ai chứng kiến, không lập biên bản giao nhận, bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác về việc đã thanh toán xong số tiền 40 triệu đồng nói trên.

Người làm chứng ông Ty Văn C, là công chức Tư pháp - Hộ tịch của Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là xã Đ, tỉnh Quảng Ninh) có lời khai ngày 14/02/2025 thể hiện: ngày 11/01/2024 ông là người tiếp nhận yêu cầu chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Tô Trung K, bà Đinh Thị T và bà Hoàng Thị L. Với chức trách nhiệm vụ theo quy định của pháp luật, ông chỉ xem xét các quy định về việc chứng thực hợp đồng, còn các điều khoản thanh toán thì do các bên tự thỏa thuận. Ông không biết các bên đã thỏa thuận với nhau như thế nào, thanh toán xong hay chưa. Tuy nhiên, qua thực tiễn thông thường các bên nộp hợp đồng để cán bộ tiếp nhận hồ sơ thẩm định hồ sơ, sau khi thẩm định xong, các bên ký kết xong, trong thời gian chờ chứng thực hợp đồng các bên ra ngoài thanh toán cho nhau, có một số trường hợp thanh toán xong ngay tại sân trụ sở Ủy ban nhân dân xã.

Nguyên đơn bà T ông K cho rằng, sau khi chứng thực hợp đồng xong, bị đơn chưa thanh toán số tiền 70 triệu đồng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa lời trình bày của nguyên đơn bà T ông K có sự mâu thuẫn, lúng túng, nhiều lần đưa ra quan điểm nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh, thể hiện:

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/02/2025 đối với bà Đinh Thị T, Tòa án đặt câu hỏi: “bà cho biết tại sao bà cho rằng bà L chưa thanh toán số tiền 70 triệu như thỏa thuận, mà bà và ông K vẫn đồng ý ký kết vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết 11/01/2024? Bà T trả lời: “vì bà L bảo cứ ký xong thì bà thanh toán, vì tin tưởng nên vợ chồng tôi đồng ý”. Tuy nhiên, tại các đoạn ghi âm thời điểm 15/12/2023 và 21/12/2023 giữa bà T và chị Tô Thị T3 nhiều lần bà T trình bày rõ quan điểm chỉ khi nào thanh toán đủ số tiền 30 triệu đồng, thì bà mới đồng ý sang tên, hơn nữa năm 2023 giữa vợ chồng ông K bà T và bà L đã phát sinh mâu thuẫn trong việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, việc ông K bà T cho rằng do tin tưởng, nên bà L dù chưa thanh toán đủ tiền, vẫn đồng ý ký vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là không thuyết phục.

- Tại biên bản đối chất ngày 17/3/2025 với nội dung đối chất số 5 “khi ký kết hợp đồng thì thời điểm ký kết hợp đồng ngày 11/01/2024, hai bên thỏa thuận việc

thanh toán như thế nào", ông K và bà T trình bày: "chúng tôi thỏa thuận với nhau số tiền là 270 triệu đồng, trong đó 200 triệu được trừ vào hợp đồng đặt cọc, còn 70 triệu đồng chưa thanh toán. Đối với 70 triệu còn lại bà L hứa là một tuần sau sẽ trả hết cho chúng tôi". Tại nội dung đối chất số 6 "sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hết thời hạn 07 ngày như nguyên đơn trình bày, ông K, bà T có yêu cầu bà L phải thanh toán số tiền 70 triệu còn lại hay không? Nếu có thì yêu cầu bằng phương thức như thế nào? Gặp trực tiếp hay thông qua gọi điện? bà T trình bày: "do thời gian xảy ra đã lâu, nên đến thời điểm hiện tại tôi không còn nhớ nữa". Ông K trình bày: "do vợ tôi với bà L trao đổi với nhau, cho nên tôi không biết về nội dung đó". Có thể thấy, trong nhiều nội dung làm việc nguyên đơn bà T luôn là người chủ động ghi âm các cuộc gọi qua điện thoại, tuy nhiên khi được đối chất về việc bà L hứa sau một tuần thanh toán số tiền 70 triệu đồng, khi hết thời hạn này bà T có chủ động yêu cầu thanh toán, chủ động liên lạc hay không? Bà T ông K lại không nhớ? Cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh việc bà T đã liên lạc với bà L để yêu cầu bà L thanh toán, hơn nữa theo trình bày của bà T, bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, tuy nhiên đến ngày 22/11/2024 (hơn 10 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất) bà T ông K mới làm đơn khởi kiện tại Tòa án. Như vậy, có cơ sở cho thấy ông K và bà T chưa liên lạc với bị đơn để yêu cầu trả tiền. Đồng thời, sau thời điểm khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và thời điểm hoàn tất các thủ tục đăng ký đất đai, giữa ông K bà T và bà L không phát sinh mâu thuẫn về việc thanh toán.

Như vậy, xét về chứng cứ, cả hai bên đương sự đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh bị đơn chưa hay đã trả tiền đối với số tiền 40 triệu đồng. Pháp luật quy định khi khởi kiện, nguyên đơn phải có nghĩa vụ thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh yêu cầu là có căn cứ và hợp pháp (khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Điều kiện để hủy bỏ hợp đồng theo Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là: "a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận; b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng; c) Trường hợp khác do luật quy định". Theo đó, trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, các bên không thỏa thuận về điều kiện hủy bỏ hợp đồng, nguyên đơn không ấn định thời hạn trả tiền, không yêu cầu trả tiền, trong khi đó tài liệu, chứng cứ vững chắc đã thể hiện, bị đơn đã thực hiện giao cho nguyên đơn tổng số tiền là 230 triệu đồng, nguyên đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là bị đơn đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ. Vì vậy, không thể xác định bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng. Do đó, khi nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, thì việc tuyên hủy bỏ hiệu lực của hợp đồng là không khách quan và không có căn cứ pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[3.3] Xét thỏa thuận cho mượn nhà giữa ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T với ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị H1, Hội đồng xét xử thấy: ngày 29/7/2024 ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T cho ông T2 và bà H1 mượn nhà và đã cung cấp thông tin là nhà đất đã bán cho bà Hoàng Thị L, bà T ông K cho mượn nhà đất trong khi đã thực hiện chuyển nhượng nhà đất, người mua đã thực hiện đầy đủ thủ tục đăng ký đất đai, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Mặc dù, thời điểm

này ông K và bà T còn phát sinh tranh chấp về điều khoản thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng chưa khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền, cũng chưa có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền về việc giải quyết tranh chấp và cũng không có thỏa thuận nào khác giữa ông K bà T với bà L về việc này. Do đó, việc cho mượn nhà là vi phạm quyền sở hữu, quyền định đoạt tài sản quy định tại Điều 158, Điều 195 của Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa, ông T2 và bà H1 đều có ý kiến là biết việc mượn nhà khi đang có tranh chấp là chưa đảm bảo quy định pháp luật, tuy nhiên do hoàn cảnh và nhu cầu nên vẫn thực hiện giao dịch, khi nào ông K và bà T yêu cầu chấm dứt việc mượn nhà thì mới trả nhà đất. Hội đồng xét thấy, do không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên trường hợp nếu phát sinh tranh chấp về giao dịch mượn nhà hoặc các tranh chấp khác về quyền sở hữu các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Từ những viện dẫn nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ cơ sở pháp luật, từ đó không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T đối với bị đơn bà Hoàng Thị L.

[4] Về án phí: căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự không có giá ngạch. Vì yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, khoản 2 Điều 1 của Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự về sửa đổi, bổ sung Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy đinh phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân; khoản 1 Điều 47, khoản 1 Điều 91, Điều 227, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 117, 119, 158, 195, 423, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, khoản 1, 3 Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình;

Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào Nghị Quyết số: 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: 12/HĐCN ngày 11/01/2024 được ký kết giữa ông Tô Trung K, bà Đinh Thị T với bà Hoàng Thị L và yêu cầu bị đơn bà Hoàng Thị L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CY 522526 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/12/2021 cho ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.750.000 đồng (sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004631 ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Hà, tỉnh Quảng Ninh. Trả lại ông Tô Trung K và bà Đinh Thị T số tiền 6.450.000 đồng (sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án này, được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Viện kiểm sát KV4 - Quảng Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh;
- Phòng THADSKV4 - Quảng Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án; VT.

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

Hoàng Đình Khoa